

Sygnatura akt II Ns 1483/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi– Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant staż. K. I.

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku P. F. i A. F. (1)

z udziałem M. G., A. M. (1), Z. F., W. W. i K. F.

o zasiedzenie

postanawia

stwierdzić, że P. F. i A. F. (1), z dniem 1 stycznia 2013 roku, na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie udziały w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...): w wysokości $\frac{1}{4}$ (jednej czwartej), należący do M. G., w wysokości $\frac{1}{4}$ (jednej czwartej), należący do następczyni prawnej I. S. oraz w wysokości $\frac{1}{4}$ (jednej czwartej), należący do następców prawnych S. F..

Sygn. akt Ns 1483/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 18 lipca 2014 roku wnioskodawcy P. F. i A. F. (1) wnieśli o stwierdzenie nabycia przez nich przez zasiedzenie w dniu 22 stycznia 2005 roku udziału w $\frac{3}{4}$ części we współwłasności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 341 m² położonej w Ł. przy ulicy (...), zapisanej na I. S., S. F. i M. G. po $\frac{1}{4}$ części każdego z nich w księdze wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi. W uzasadnieniu wskazano, iż przedmiotowa nieruchomość była własnością H. K., która zmarła w dniu 22 stycznia 1975 roku. Po jej śmierci w drodze dziedziczenia własność działki nabyli po $\frac{1}{4}$ części S. F., I. S., T. F. i M. S. (powinno być: G.). Nieruchomością władał T. F., zamieszkiwał na niej, wykonywał prace remontowo- konserwatorskie, płacił podatki. W drodze umowy darowizny udział $\frac{1}{4}$ części własności nieruchomości nabył P. F.. Wnioskodawcy władali nieruchomością jak właściciele, a ich władanie nie było kwestionowane przez żadnego ze współwłaścicieli.

(wniosek k. 2-4)

Uczestniczki W. W. i Z. F. w odpowiedziach na wniosek zaprzeczyły, by z dniem 22 stycznia 2005 roku doszło do zasiedzenia przez P. i A. małż. F. nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Podniesiono, iż spadek po H. K., w skład którego wchodziła przedmiotowa nieruchomość, nabyli także S. F., M. G. i I. S., nie zaś wyłącznie T. F.. Nadto uczestniczki zaprzeczyły jakoby współwłaściciele, w tym S. F., nie interesowali się nieruchomością. Z poczynionych między współwłaścicielami ustaleń wynikało przekazanie pieczy nad utrzymaniem nieruchomości T. F.. Co więcej wnioskodawcy mieli świadomość, iż nie są jedynymi właścicielami nieruchomości, o czym świadczy okoliczność zwrócenia się przez nich do pozostałych współwłaścicieli o wyrażenie zgody na budowę garaży na nieruchomości.

(odpowiedź na wniosek W. W. k. 38-40, odpowiedź na wniosek Z. F. k. 47-49)

Uczestnicy Z. F., W. W., K. F., reprezentowani w dalszym postępowaniu przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wnieśli o oddalenie wniosku o zasiedzenie udziału 1/4, który przysługiwał S. F..

Uczestnik M. G. także wniósł o oddalenie wniosku w zakresie dotyczącym zasiedzenia jego udziału w prawie własności nieruchomości.

Uczestniczka A. M. (1) przyłączyła się do wniosku o zasiedzenie przysługującego jej udziału 1/4 części nieruchomości (po I. S.), w pozostałym zakresie pozostawiając wniosek do uznania Sądu.

(protokół k. 67-78)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół k. 108-117)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny

Właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) była H. K..

(bezsporne)

Spadek po zmarłej w dniu 22 stycznia 1975 roku H. K. na podstawie testamentu nabyli siostrzenica I. S., siostrzeńcy S. F. i T. F. oraz bratanek M. G., po 1/4 każde z nich.

(bezsporne, oświadczenie zawarte w wypisie aktu notarialnego Rep. A (...) k. 24-25)

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II Ns 2729/11 z dnia 28.11.2012 roku, spadek po I. S. z domu F., córce J. i K., zmarłej w dniu 03.11.2001 r. w Ł., na podstawie testamentu nabyła w całości A. M. (1).

(bezsporne; oświadczenie- k. 68)

Spadek po S. F. na podstawie ustawy nabyli: żona Z. F., dzieci W. W. i K. F..

(bezsporne; oświadczenie k. 68)

W dniu 5 marca 1984 roku T. F. i P. F. zawarli umowę darowizny, na podstawie której T. F. przeniósł na P. F. należący do niego udział w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...).

(umowa darowizny k. 24-25)

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, księga wieczysta o numerze (...). W dziale II księgi wieczystej jako właściciele widnieją P. F., I. S., S. F., M. G., których udziały w prawie własności wynoszą po 1/4 części.

(odpis księgi wieczystej KW (...) k. 6-22, wypis z rejestru gruntów k. 23)

P. F. i A. R. zawarli w dniu 19 września 1987 roku w K. związek małżeński.

(odpis skrócony aktu małżeństwa k 33)

Po śmierci właścicielki nieruchomości H. K., jej następcy prawni dokonali między sobą ustaleń w przedmiocie zarządzania nieruchomością, w ten sposób, iż współwłaściciel T. F., w zamian za możliwość pobierania czynszów

z wynajmowanych lokali, zajmował się sprawami gospodarczymi na nieruchomości w imieniu wszystkich współwłaścicieli. Informacja o poczynionych przez T. F., S. F., I. S. ustaleniach została przekazana M. G..

(zeznania uczestniczki Z. F. k. 115 zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 72, zeznania uczestniczki A. M. (1) k. 116 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 75-76)

Na początku lat 80-tych XX- tego wieku, do końca 1982 roku, T. F. wyprowadził się z lokalu zajmowanego na nieruchomości położonej przy ulicy (...) i zamieszkał w mieszkaniu przy ulicy (...). Wówczas prowadzenie prac gospodarczych na nieruchomości przejął P. F.. Żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwił się przejściu obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomością przez P. F.. P. F. wraz z rodziną zamieszkiwał w jednym z lokali zlokalizowanym w kamienicy położonej na przedmiotowej nieruchomości. Pozostałe lokale wynajmował, a uzyskiwaną kwotę z czynszów przeznaczał na bieżące koszty utrzymania nieruchomości.

(zeznania uczestniczki A. M. (1) k. 116 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 75-76, zeznania uczestnika K. F. k. 100 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 74-75, zeznania uczestniczki W. W. k. 116 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 74, zeznania wnioskodawcy k. 113-115)

Każdy ze współwłaścicieli nieruchomości miał wiedzę o przysługującym mu udziale w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...), a także o tym, że wyprowadzeniu się z nieruchomości przez T. F., zajmuje się nią P. F..

(zeznania uczestniczki A. M. (1) k. 116 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 75-76, zeznania uczestnika K. F. k. 100 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 74-75, zeznania uczestniczki W. W. k. 116 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 74, zeznania uczestniczki Z. F. k. 115 zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 72)

Pozostali współwłaściciele nie pozostają w dobrych relacjach z P. F.. Nie mogą dojść do porozumienia. Współwłaściciele rzadko kontaktują się ze sobą. P. F. nie zwracał się nigdy do pozostałych współwłaścicieli o pomoc przy sprawowaniu pieczy nad nieruchomością, samodzielnie podejmował wszystkie decyzje i czynności związane z jej utrzymaniem. P. i A. F. (1) nie wyrażali woli, by na nieruchomości pojawiali się pozostali współwłaściciele, nie zapraszali ich, nie przyjmowali od nich pomocy. Rozmowy współwłaścicieli w przedmiocie nieruchomości i jej zarządu toczyły się dwukrotnie. Miało to miejsce podczas uroczystości pogrzebowych T. F., drugi raz po śmierci I. S..

(zeznania uczestnika K. F. k. 100 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 74-75, zeznania uczestniczki W. W. k. 116 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 74, zeznania uczestniczki Z. F. k. 115 zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 72, zeznania świadka E. F. k. 96-)

Na przedmiotowej nieruchomości P. F. dokonał szeregu prac konserwacyjno-remontowych, w tym: wymienił okna, drewniane ogrodzenie w części na metalowe i w części na betonowe, odświeżył klatki schodowe, naprawił dach, zmienił instalację elektryczną oraz podłączył kanalizację w ramach budynku. Podczas wykonywanych prac widywani na nieruchomości byli pracownicy budowali oraz P. F.. Pozostali współwłaściciele nie uczestniczyli w pracach na nieruchomości.

(zeznania świadka Z. W. k. 91-93, zeznania świadka D. P. k. 94-96, zeznania świadka G. P. k. 112-113)

Na nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. usytuowana jest trzykondygnacyjna kamienica, składająca się z pięciu lokali mieszkalnych. Jeden z lokali zajmowany jest przez A. i P. F., dwa lokale przez ich córki, kolejne dwa lokale są wynajmowane. Nieruchomość ogrzewana jest węglem. Każdy lokal posiada oddzielne ogrzewanie. Uzyskiwana kwota z tytułu czynszu najmu lokali przeznaczana jest na utrzymanie nieruchomości. Obecne dochody z nieruchomości pozwalają na pokrycie bieżących wydatków. Uprzednio, podczas gdy nieruchomość znajdowała się w zarządzie komunalnym, P. F. był zmuszony pokrywać część wydatków z własnych środków pieniężnych, w tym celu zaciągał pożyczki. Kwotę 12.000 zł – 14.000 złotych z przeznaczeniem na remont budynku przekazała A. i P. F., matka A. F. (2).

(zeznania wnioskodawczyni k. 110 -111 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 70-71)

A. i P. F. mieli zbudować na nieruchomości metalowe garaże, w miejsce starych, rozebranych garaży. Na dokonanie tych czynności wymagana była przez organ administracyjny zgoda wszystkich współwłaścicieli. W tym celu zwrócili się do pozostałych współwłaścicieli o podpisanie stosownego pisma. Ostatecznie budowa nowych garaży nie została przeprowadzona z uwagi na brak zgody właścicieli sąsiadującej posesji.

(zeznania wnioskodawczyni k. 110 -111 w zw. z informacyjnymi wyjaśnieniami k. 70-71, zeznania wnioskodawcy k. 113-115)

Dokonując ustalenia stanu faktycznego, Sąd oparł się na zeznaniach świadków i uczestników postępowania oraz zgromadzonych w sprawie dokumentach. Mimo sprzecznych stanowisk, zeznania nie wykluczają się. Wynika to z faktu, że uczestnicy wnoszący o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia: M. G., Z. F., W. W., K. F. nie posiadali praktycznie żadnej wiedzy odnośnie tego, co dzieje się na spornej nieruchomości, nie interesowali się nią, nie czynili na nią żadnych nakładów, nie dokonywali żadnych prac. Z. F. zeznała wprost, że od 1990 roku nie była na nieruchomości, a z wcześniejszego okresu jest jej wiadomy jedynie fakt podłączania kanalizacji wodnej. Żądanie oddalenia wniosku motywowali jedynie tym, że są właścicielami działki ujawnionymi w księdze wieczystej. Z. F., W. W., K. F. nabyli udziały w nieruchomości w 1990 roku, po śmierci S. F., zeznali oni wprost, że nigdy nie żądali od P. F. żadnych rozliczeń, ponieważ jego aroganckie zachowanie powstrzymywało ich od podtrzymywania kontaktów. Nadto K. F. wskazał, iż treść większości ustaleń poczyniona pomiędzy współwłaścicielami jest mu znana ze słyszenia, od matki, sam nie uczestniczył w rozmowach odnośnie administrowania nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu brak jest zatem podstaw, aby w oparciu o tak szczątkową wiedzę uczestników postępowania kwestionować spójne, logiczne i zbieżne w zasadniczych punktach zeznania świadków Z. W., D. P., G. P. oraz zeznania samych wnioskodawców. Wobec powyższego poczynione w toku postępowania ustalenia dotyczące przesłanek zasiedzenia, oparto na zgodnych zeznaniach ww. świadków oraz wnioskodawców, a także uczestników w jakiej się nie wykluczają. Sposób i zakres posiadania spornej części nieruchomości został opisany przez wszystkich jednakowo. D. P. zna wnioskodawców A. i P. F., albowiem w latach 1985-2014 zamieszkiwał w sąsiadującej kamienicy zlokalizowanej przy ulicy (...), która oddzielona jest od spornej nieruchomości ogrodzeniem z siatki. Potwierdził, że przez cały zakreślony okres, na przedmiotowej nieruchomości widywany był przez niego P. F.. Świadek wskazał, iż P. F. na nieruchomości wykonywał wszelkie prace gospodarcze, a także przeprowadzał szereg czynności remontowo-konserwatorskich. Także G. P. i Z. W. posiadali opartą na własnych spostrzeżeniach wiedzę dotyczącą władztwa sprawowanego przez P. F. nad sporną nieruchomością. Podkreślali dbałość P. F. o stan nieruchomości, wymieniali szereg prac przez niego podejmowanych w celu odnowienia nieruchomości i poprawy stanu technicznego kamienicy. W niniejszej sprawie podnoszono, iż P. F. był jedynie posiadaczem zależnym spornej nieruchomości, o czym miałyby świadczyć fakt poczynionych pomiędzy współwłaścicielami ustaleń w przedmiocie przekazania mu funkcji administracyjnych nad nieruchomością. Z takim stwierdzeniem zdaniem Sądu nie można się zgodzić. Rzeczywiście z zeznań uczestników postępowania wynika, że współwłaściciele nieruchomości (oraz ich poprzednicy prawni) dokonali między sobą ustaleń o przekazaniu nieruchomości pod dozór T. F.. Co istotne, potwierdziła to uczestniczka A. M. (1), która przyłączyła się do wniosku o zasiedzenie jej udziału. W ocenie Sądu, poczynionych pomiędzy zainteresowanymi ustaleń nie można jednak rozciągać na P. F.. Od początku objęcia spornej nieruchomości przez niego we władanie, tj. od końca 1982 roku, kiedy nieruchomość opuścił T. F., P. F. zachowywał się na niej jak właściciel. Samodzielnie wykonywał i finansował wszelkie prace remontowo-konserwacyjne, w tym wymienił okna, ogrodzenie, doprowadził instalację kanalizacyjną, dokonał rozbioru starych garaży. Zajmował wraz z rodziną jeden z lokali i podejmował codzienne czynności związane z gospodarowaniem nieruchomości. Przez osoby trzecie postrzegany był jako właściciel nieruchomości, posiadacz samoistni. Nie dopuszczał do posiadania i decyzji pozostałych współwłaścicieli, nie życzył sobie na nieruchomości ich obecności.

Podkreślenia wymaga to, że zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy zgodnie podawali, że nieruchomością władał T. F.- od śmierci H. K. do końca 1982 roku, zaś od tego momentu wnioskodawca i później wnioskodawca z żoną. Rozbieżność pomiędzy wnioskodawcami, a uczestnikami dotyczyła natomiast oceny prawnej tych władztw. Jak wskazano, Sąd uznał za udowodnione twierdzenia uczestników, że do czasu posiadania nieruchomości przez T. F. nie miało ono charakteru samoistnego. Sąd uznał za wiarygodne zeznania uczestników, że w tym okresie T. F.

działał w imieniu wszystkich współwłaścicieli. W tym zakresie zeznania uczestników są zbieżne, a co więcej, takiej treść zeznania złożyła A. M. (2), co jest dlatego okolicznością doniosłą, że nie sprzeciwiała się ona wnioskowi o zasiedzenie, a więc nie miała interesu we wskazywaniu okoliczności faktycznych odmiennie, niż wnioskodawcy. Natomiast odmiennie, od oceny dokonanej przez uczestników co do charakteru posiadania nieruchomości, musiała wypaść ocena posiadania przez wnioskodawcę i jego żonę. Zeznania uczestników jakoby ustalenia dokonane z T. F. co do nieruchomości „rociągnęły się” na P. F. nie mają żadnego oparcia w ich zeznaniach, i są w ocenie Sądu jedynie wyobrażeniem uczestników co do takiego stanu rzeczy. Z zeznań samych uczestników nie wynika bowiem, aby miało miejsce jakiegokolwiek ustalenie dokonane przez pozostałych współwłaścicieli z P. F., że będzie ona władać nieruchomością tak, jak T. F.. Tak oceniali to jedynie uczestnicy. Co więcej, także z zeznań uczestników wynika, że P. F. po objęciu władania nieruchomością po wyprowadzeniu się z niej T. F., nie dopuszczał do niej pozostałych współwłaścicieli, pytany o nieruchomość zachowywał się arogancko, zbywał współwłaścicieli. Nie zapraszał ich i nie wpuszczał na nieruchomość, nie zwracał się o pomoc, współfinansowanie, nie rozliczał się z pożytków z nieruchomości. Podnoszona przez uczestników okoliczność, że w 2012 roku wnioskodawcy zwrócili się do nich o zgodę związaną z postępowaniem dotyczącym budowy garaży nie może skutkować odmienną oceną tego stanu faktycznego, gdyż zgoda była potrzebna wnioskodawcy, aby dokonać określonych czynności; zgody wszystkich osób, które są wskazane jako współwłaściciele wymagał organ, przed którym toczyło się to postępowania (Urząd Miasta Ł.).

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone w art. 172 k.c. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę (w art. 172 k.c.) terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 1 k.c.). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (tak m.in.: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Konieczne jest tu wykonywanie przez posiadacza, który - co jasne - właścicielem nie jest, czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98; OSNC 1999, z. 11, poz. 198). Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (por.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1949 r., Wa.C. 159/49, (...) 1950, nr 6, s. 56; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1963 r., III CR 71/62, OSNCP 1963, z. 5, poz. 111; uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1980 r., III CZP 14/80, OSNCP 1980, z. 9, poz. 161 albo uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48).

Ustalając przesłanki zasiedzenia w niniejszej sprawie Sąd skorzystał z materiału dowodowego oferowanego przez wnioskodawców i uczestników postępowania (art. 3 k.p.c., art. 232 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Zauważyć należy, że z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Jednocześnie wskazany przepis nie wymaga, aby posiadanie wspólnej rzeczy ograniczone było wielkością udziału we współwłasności. Niepodzielność prawa, wynikająca z powyższego przepisu, wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Samo nieposiadanie rzeczy przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w treści postanowienia z dnia 29 czerwca 2010 roku (III CSK 300/09, LEX nr 852670), które skład orzekający w niniejszej sprawie popiera, wskazać należy, iż objęcie udziału innej osoby we współwłasności nieruchomości w posiadanie powinno być wyraźnie i jednoznacznie zmanifestowane na zewnątrz, w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także kosztem innego współwłaściciela. Ponadto zgodnie z rozkładem ciężaru dowodowego to współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela. W przedmiotowej sprawie nieruchomości położona w Ł. przy ulicy (...) znajduje się we współwłasności wnioskodawców oraz uczestników postępowania. Dla nabycia udziału we współwłasności należącego do uczestników M. G., Z. F., W. W., K. F., A. M. (1) przez wnioskodawców A. i P. F., niezbędnym było udowodnienie przez nich, że przejmując zarządzanie nieruchomością uczynili to z zamiarem posiadania jej jako wyłączni współwłaściciele, z pominięciem praw pozostałych współwłaścicieli oraz że zmanifestowali ten zamiar zarówno wobec osób postronnych jak i pozostałych współwłaścicieli. W ocenie Sądu, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż początkowo nieruchomości przy Łącznej 10 w Ł. znajdowała się we własności H. K.. Wskutek spadkobrania po H. K. właścicielami przedmiotowej nieruchomości stali się M. G., T. F., I. S., S. F., w części po 1/4 każdy. Spadek po zmarłej w 2001 roku I. S. nabyła uczestniczka A. M. (1). Następcami prawnymi zmarłego w 1990 roku S. F. zostali żona Z. F. oraz dzieci W. W. oraz K. F.. T. F. w 1984 roku darował na rzecz syna P. F. swój udział w prawie własności nieruchomości. Żaden ze wskazanych współwłaścicieli, poza P. F., nie mieszkał w przedmiotowej kamienicy. Pozostali obecni współwłaściciele nie objęli w posiadanie nieruchomości.

W ocenie Sądu zachowanie P. F., opisane w ramach stanu faktycznego i oceny dowodów, polegające na zajmowaniu się całą nieruchomością z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, należy uznać jako wyraz objęcia w posiadanie całej nieruchomości (udziałów uczestników). Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, P. F. od co najmniej końca 1982 roku, gdy z nieruchomości przy ulicy (...) wyprowadził się jego ojciec T. F., sprawował wszelkie czynności związane z administrowaniem budynku, takie jak pobieranie czynszów od lokatorów, rozliczanie zużycia wody, czy wywozu śmieci, dokonywanie bieżących prac konserwatorskich, podłączenie kanalizacji, wymiana stolarki okiennej, ogrodzenia. Powyższe obowiązki przejął od ojca T. F., który uprzednio zajmowała się utrzymywaniem i zarządzaniem nieruchomością, mimo iż w tym okresie nie był on jednym właścicielem nieruchomości. Mając na względzie art. 200 k.c., wykonywanie wszelkich obowiązków związanych z utrzymywaniem nieruchomości, w pełni pokrywanie kosztów z nią związanych, przeprowadzanie prac porządkowych, jak i konserwatorsko-naprawczych może wskazywać, że P. F. uznawał się za posiadacza samoistnego całej nieruchomości. Nadto, jak sami przyznają pozostali współwłaściciele, nie interesowali się oni kwestiami utrzymania nieruchomości, nie ponosili na jej rzecz żadnych wydatków, nie pojawiali się na jej terenie. W swoich zeznaniach wnioskodawca twierdził, że poza przekazaniem mu w drodze umowy darowizny przez T. F. udziału w prawie własności nieruchomości, nie objęły go swym zakresem żadne inne ustalenia poczynione pomiędzy jego poprzednikiem prawnym a pozostałymi współwłaścicielami

odnośnie sprawowania zarządu nad nieruchomością. Wnioskodawca od początku przejęcia udziału w nieruchomości nie przejawiał cech posiadacza zależnego, nie uznawał bowiem praw innych współwłaścicieli na przedmiotowej nieruchomości.

Jak wcześniej wskazano, zwrócenie się przez wnioskodawcę do pozostałych współwłaścicieli o wyrażenie zgody na przeprowadzenie na nieruchomości czynności remontowo- budowlanych związanych z posadowieniem metalowych garaży, w ocenie Sądu nie stanowi uznawania przez wnioskodawcę prawa własności do nieruchomości pozostałych współwłaścicieli. Powyższe nie jest okolicznością która niweczyła samoistność posiadania P. F., ponieważ wymóg uzyskania zgody pozostałych współwłaścicieli wynikał wyłącznie z wezwania organu administracyjnego i stanowił warunek formalny prowadzonego postępowania administracyjnego.

W ocenie Sąd w przedmiotowej sprawie wnioskodawcy przedstawili dowody wykazujące zamanifestowanie woli przejęcia udziałów należących do uczestników i tym samym zostały spełnione przesłanki zasiedzenia.

Uznając posiadanie wnioskodawców za prowadzące do zasiedzenia, to okres takiego posiadania, liczony ewentualnie od końca roku 1982 (strony nie wskazały w sposób bardziej precyzyjny opuszczenie nieruchomości przez T. F., niż 1982 roku, zatem należało przyjąć ostatni dzień tego roku), kiedy to poprzednik prawny wnioskodawcy T. F. wyprowadził się ze spornej nieruchomości, było wystarczające do wywołania skutku w postaci nabycia własności nieruchomości. Przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zostały określone, jak wyżej wskazano w art. 172 k.c. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Posiadacz nieruchomości, nie będący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 1 k.c.) – w takim przypadku nabycie własności następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.). Według utrwalonego poglądu, posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. W złej wierze pozostaje natomiast posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe do posiadanej rzeczy. Wskazać przy tym należy, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo (brak dołożenia należytej staranności). Domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 kc) może być obalone przez same okoliczności faktyczne, wskazujące w niewątpliwy sposób na istnienie złej wiary posiadacza. Bez wątplenia w stosunku do P. i A. F. (1) należy mówić o złej wierze, bowiem mieli oni wiedzę, iż nie są właścicielami całości nieruchomości. Okoliczność ta nie była sporna między stronami.

Z zeznań zarówno zainteresowanych, jak i powołanych w sprawie świadków wynika, iż T. F., zgodnie z poczynionymi między współwłaścicielami ustaleniami wykonywał na całej nieruchomości (a więc ponad swój udział) czynności administracyjne i podejmował wszelkie czynności związane z jej utrzymanie, w ocenie Sądu nie można czasu trwania jego posiadania doliczyć do biegu terminu zasiedzenia liczonego dla P. F.. Sąd przyjął, iż termin od którego należy liczyć czas trwania zasiedzenia, tj. datą początkową tego terminu jest ostatni dzień 1982 roku. Zgodnie z zebrany w sprawie materiałem dowodowym najpóźniej w dniu 31 grudnia 1982 roku z nieruchomości przy ulicy (...) wyprowadził się T. F., a posiadanie objął jego syn P. F.. Zatem upływ 30-letniego terminu miał miejsce w dniu 31 grudnia 2012 roku, co uzasadnia stwierdzenie, iż nabycie przez zasiedzenie udziałów wynoszących $\frac{3}{4}$ części w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., nastąpiło z dniem 1 stycznia 2013 roku (art. 172§2 kc stanowi, że nabycie nieruchomości wskutek posiadania w złej wierze następuje po upływie terminu, a więc w dniu następnym).

W księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) roku i prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w dziale II jako właściciele ujawnieni są w częściach po $\frac{1}{4}$ M. G., P. F., I. S. oraz S. F.. I. S. zmarła w 2001 r., zaś S. F. w 1990 r. Pomimo, iż postępowania spadkowe po zmarłych współwłaścicielach zostały prawomocnie zakończone w księdze wieczystej nie zostali ujawnieni ich następcy prawni. Powyższe warunkowało określenie w sentencji postanowienia, iż nabycie przez wnioskodawców przez zasiedzenie objęło udziały należące do następców prawnych zmarłych współwłaścicieli.

Stosownie do przepisu art. 31 § 1 k.r.i.o z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

W dacie nabycia przez A. i P. F. udziałów w prawie własności nieruchomości pozostawali oni w związku małżeńskim i w ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, dlatego też nabyte w drodze zasiedzenia udziały weszły do majątku wspólnego wnioskodawców.