

Sygn. akt II Ns 335/17

POSTANOWIENIE

Dnia 20 marca 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S.

Protokolant: sekr. sąd. M. U.

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. K. (1), M. K. (2) i P. K. (1)

z udziałem Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł. i Skarbu Państwa– Prezydenta Miasta Ł.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że M. K. (1) oraz P. K. (2) – każda z nich po 1/2 (jednej drugiej) części -nabyły z dniem 1 stycznia 1976 roku przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 (jedna druga) w prawie własności nieruchomości o powierzchni 0,0068 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na wyrysie z mapy ewidencyjnej zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji, (...) (...). (...).2017.1, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) (obręb (...)), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzone jest repertorium hipoteczne nr (...) H.. 1066a, w miejsce J. S. (1);
2. uznać, że opisany w punkcie 1 (pierwszym) wyrys z mapy ewidencyjnej stanowi integralną część postanowienia;
3. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 335/17

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 27 lutego 2017 roku M. K. (1), M. K. (2) i P. K. (1), reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata wnieśli o stwierdzenie, że M. K. (1) i P. K. (2) nabyły przez zasiedzenie każda z nich po 1/2 udziału w 1/2 części prawa własności działki gruntu numer (...) położonej w Ł., przy ulicy (...), należącego do J. S. (1), dla której nie została urządzona księga wieczysta, a objętej repertorium hipotecznym nr (...) H.. 1066a.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że w repertorium hipotecznym w stanie prawnym opisanym jako powstały w 1912 roku jako właściciele przedmiotowej nieruchomości zostali ujawnieni J. i M. małżonkowie S.. W dniu 5 stycznia 1919 roku zmarła M. (M.) S.. Jej spadkobiercami zostali synowie J. S. (2) i J. S. (1). W dniu 25 stycznia 1931 roku zmarł J. S. (2) syn J. i M., a jego następcami prawnymi są córki M. K. (1) i P. K. (2). W dniu 20 lipca 1943 roku zmarł J. S. (2) syn T., a spadek po nim nabył syn J. S. (1) w 1/2 części oraz wnuczki M. K. (1) i P. K. (2) po 1/4 części. J. S. (1) zmarł w (...) roku. J. S. (1) i jego żona J. S. (3) zmarli bezpotomnie. J. S. (3) miała rodzeństwo, które zmarło bezdzietnie nie pozostając w związkach małżeńskich. J. S. (3) od czasu przeprowadzenia się przed wojną z mężem do S. nigdy nie przebywała na terenie nieruchomości ani nie decydowała w sprawach związanych z jej zarządzaniem. P. K. (2) i M. K. (1) wspólnie zajmowały się zarządaniem właścicielskim tą nieruchomością oraz działką nr (...). Po śmierci P. K. (2)

zarząd nad nieruchomością sprawują jej synowie: M. K. (2) i P. K. (1). Pobierają oni pożytki z nieruchomości, decydują o stawkach czynszu, oraz bieżących sprawach dotyczących administrowania. Gmina Ł. nigdy nie zgłaszała żadnych praw do nieruchomości. Wnioskodawcy traktowali całą nieruchomość jako jej wyłączni właściciele. Nikt nie zakłócał ich samoistnego posiadania.

(wniosek - k. 2-4; pełnomocnictwa - k. 6, 7, 8)

Postanowieniem z dnia 10 października 2017 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Ł. oraz dokonał ogłoszeń o toczącym się postępowaniu w sprawie.

(postanowienie k. 47)

Do końca postępowania uczestnicy Gmina Ł. oraz Skarb Państwa nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...) oznaczona jako działka o numerze (...), w obrębie ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0068 ha nie ma założonej księgi wieczystej. Objęta jest prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi repertorium hipotecznym (...) H.. (...), gdzie jako właściciele wpisani są J. syn T. i M. z domu B. małżonkowie S..

Nieruchomość ta stanowi obecnie niezabudowaną działkę o numerze ewidencyjnym (...), oznaczoną na wyrzysie z mapy ewidencyjnej zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji, za numerem (...). (...). (...).2017.1.

(zaświadczenie k. 16, wypis z rejestru gruntów k. 10, wyrzys z mapy ewidencyjnej k. 42)

Postanowieniem z dnia 3 września 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II (...) stwierdził, że spadek po M. S. z domu B. (córce B. i T.), zmarłej dnia 5 stycznia 1919 roku na podstawie ustawy nabyli: syn J. S. (2) (syn J. i M.) i syn J. S. (1) (syn J. i M.) po 1/2 części każdy z nich, zaś mężowi J. S. (4) (synowi T. i J.) przypadła do użytkowania dożywotniego część spadku wyrażająca się ułamkiem 1/3.

(odpis postanowienia k. 32)

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2010 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie o sygn. akt II Ns 878/09 stwierdził, że spadek po J. S. (4), synu T. i J., zmarłym 20 lipca 1943 roku na podstawie ustawy nabyli: syn J. S. (1) w 1/2 części oraz wnuczki M. K. (1) i P. K. (2) po 1/4 części każda z nich.

(kserokopia odpisu postanowienia k. 15 załączonych akt II Ns 532/14)

Postanowieniem z dnia 9 maja 1974 roku Sąd Powiatowy dla m. Łodzi w Ł., w sprawie o sygn. akt (...), stwierdził, że spadek po J. S. (2) synu J. i M., zmarłym dnia 25 stycznia 1931 roku na podstawie ustawy nabyły córki P. K. (2) i M. K. (1) po 1/2 części każda z nich, z tym, że żonie zmarłego F. S. przysługuje prawo dożywotniego użytkowania 1/3 części spadku.

(odpis postanowienia k. 33)

Spadek po P. K. (3) z domu S., córce J. i F., zmarłej dnia 13 stycznia 2015 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałej w Ł. na podstawie ustawy nabyli synowie: P. K. (1) i M. K. (2) po 1/2 części każdy z nich.

(akt poświadczenia dziedziczenia k. 11-11v)

Dla nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Właścicielami te nieruchomości są: M. K. (1) w 1/2 części oraz M. K. (2) i P. K. (1) po 1/4 części.

(odpis księgi wieczystej k. 12-15)

Nieruchomość objęta wnioskiem stanowi niezabudowaną działkę gruntu. Kiedyś posadowione były na niej drewniane komórki. Obecnie na jej terenie stoi fragment garażu i trzepak.

Działki gruntu numer (...) od czasów przedwojennych były w posiadaniu rodziny S., która mieszkała w budynku posadowionym na działce numer (...). Były traktowane jako jedna całość. Po śmierci J. i M. małżonków S. obydwoma działkami gruntu zajmowali się najpierw ich syn J. S. (2) ze swoją żoną F., a po jego śmierci sama F. S.. Po zakończeniu wojny całą nieruchomością zaczęły zarządzać nieprzerwalnie M. K. (1) i P. K. (2). M. K. (1) w 1947 roku wyprowadziła się do W.. Nadal zajmowała się nieruchomością i decydowała o ważnych sprawach. Wszelkie decyzje M. K. (1) i P. K. (2) podejmowały razem. Obje traktowały tę nieruchomość jako własną. W budynku posadowionym na działce numer (...) wynajmowane były lokale mieszkalne. Nigdy nie było żadnych uwag i pretensji związanych z korzystaniem z tej nieruchomości przez M. K. (1) i P. K. (2).

F. S. przed wojną spłaciła z nieruchomości J. S. (1), który przeprowadził się ze swoją żoną J. do kupionego w S. domu. Rodziny się wtedy poróżniły, bo było ciężko spłacać. Od tego czasu J. S. (1) nie przyjeżdżał do nieruchomości i nie interesował się jej losem.

(zeznania wnioskodawców: P. K. (1) k. 46-47, M. K. (2) k. 47)

J. S. (1) zmarł w dniu 15 lutego 1978 roku w S.. Jego żona J. S. (5) z domu T. zmarła w dniu 23 czerwca 1981 roku w S. jako wdowa. Nie mieli dzieci. Ich jedyne dziecko urodziło się martwe. J. S. (3) miała siostrę M. T., która zmarła jako bezdzietna panna 14 maja 1960 roku oraz brata A. T., który zmarł 29 lutego 1980 roku jako bezdzietny kawaler.

(odpisy skrócone aktów zgonu k. 34-35, k. 56-57, odpis skrócony aktu małżeństwa k. 36, zeznania wnioskodawców: P. K. (1) k. 46-47, M. K. (2) k. 47)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia udziału w nieruchomości podlega uwzględnieniu.

Instytucja zasiedzenia regulowana jest w art. 172 – 176 k.c. Jego istota polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu (E. J., (...), W. – Z. 1996, s. 9). Instytucja ta odnosi się jedynie do praw rzeczowych, a jej funkcją jest usunięcie rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym, a stanem prawnym.

Stosownie do treści art. 172 § 1 k.c., w brzmieniu sprzed noweli kodeksu cywilnego ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.), posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). § 2. Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed wejściem w życie wyżej wymienionej noweli, tj. przed dniem 1 października 1990 r. (zob. uchwała SN z dnia 10.01.1991 r., III CZP 73/90, OSN 1991/7/83; postanowienie SN z dnia 02.09. 1993 r., II CRN 89/93, Lex nr 110583).

Po przeprowadzeniu cytowanej noweli wydłużyły się okres posiadania konieczne do stwierdzenia zasiedzenia. Dla nieruchomości wymagany upływ czasu to 20 lat dla posiadacza w dobrej wierze oraz 30 lat dla posiadacza w złej wierze.

Zgodnie z art. 50 dekretu z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe /Dz.U. Nr 57, poz. 319, ze zm. / § 1 i § 2 kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie). Temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary.

Stosownie do treści art. XLI § 1 i § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny / Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm./, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie (§ 1). Jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu (§ 2).

Zasiedzenie to pierwotny sposób nabycia własności nieruchomości, do którego może dojść jedynie na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek, jakimi są: posiadanie samoistne przedmiotu podlegającego zasiedzeniu rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (*corpus* i *animus*) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Stosownie do treści art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażany jest pogląd, który Sąd Rejonowy akceptuje, zgodnie z którym posiadanie samoistne może mieć miejsce nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać rzecz tak, jakby nim był (tak między innymi Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94 za S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, str. 203).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie oraz faktyczne władanie rzeczą.

Dla posiadania samoistnego podstawowe znaczenie ma intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. Przy czym, przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Natomiast zakres faktycznego władztwa nad rzeczą przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel.

Sama deklaracja wnioskodawcy nie może wystarczyć dla przyjęcia istnienia po jego stronie woli władania rzeczą jak właściciel. Istotne są jej zewnętrzne przejawy.

Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W ocenie Sądu należy podzielić stanowisko wnioskodawców, iż M. K. (1) i P. K. (2) były posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości. M. K. (1) i P. K. (2) zaraz po zakończeniu wojny objęły w posiadanie całą działkę gruntu numer (...), która przylegała do działki numer (...). Działki te stanowiły dla nich jedną całość, z których korzystały tak jak wcześniej rodzice i dziadkowie, tj. zagospodarowały działki według własnego uznania, podejmowały decyzje dotyczące ich przeznaczenia. Nie pytały przy tym nikogo o zgodę na podejmowane czynności, w szczególności nie zwracały się do J. S. (1) o akceptację w zakresie swoich działań. Osoba ta ani nikt inny nie zgłaszały na drodze sądowej roszczeń, ani pretensji odnośnie korzystania przez M. K. (1) i P. K. (2) z nieruchomości. Nikt nie przeszkadzał im w swobodnym korzystaniu z całej działki oraz decyzjach podejmowanych w związku z tym korzystaniem. J. S. (1) po otrzymaniu spłaty od F. S. z nieruchomości i przeprowadzeniu się do S. nie przyjeżdżał do Ł. i nie interesował się losem nieruchomości. Posiadanie M. K. (1) i P. K. (2) przez cały okres jego wykonywania było niezależne od woli i zgody kogokolwiek. Nie zostały przy tym ustalone takie okoliczności, które świadczyłyby, że M. K. (1) i P. K. (2) rezygnują z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania nieruchomością.

Sąd w niniejszej sprawie podziela stanowisko wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, wydane w sprawie III CSK 184/10, opubl. L., że w sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli domaga się

nabycia w drodze zasiedzenia udziałów należących do spadkobierców drugiego współwłaściciela, w sprawie nie ma zastosowania domniemanie wynikające z art. 339 kc. Zgodnie bowiem z art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, w której właściwości lub przeznaczenie tej nieruchomości nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 kc. Powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 kc oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał.

Z ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie wynika, że nieruchomość objęta postępowaniem była przedmiotem współwłasności, a współwłaścicielki M. K. (1) i P. K. (2) wykonywały nie tylko określone czynności zarządcze i nadzorcze, ale mając świadomość, że nie są jedynymi współwłaścicielami, w zakresie podejmowanych czynności nie dążyły do uzyskania czyjejkolwiek akceptacji. Pożytkami z nieruchomości rozporządzały według własnego uznania.

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu.

Dobra lub zła wiara posiadacza nieruchomości wpływa na długość okresu czasu niezbędną do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przy dokonywaniu oceny dobrej lub złej wiary posiadacza uwzględnia się moment objęcia przez niego nieruchomości w posiadanie samoistne.

Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto posiada usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiada rzecz zgodnie z prawem, które mu przysługuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku praw do rzeczy, ale także brak wiadomości spowodowany niedbalstwem, polegającym na przykład na nie sprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości posiadającej księgę wieczystą. Powszechnie przyjmuje się, że wejście w posiadanie nieruchomości bez umowy zawartej w formie aktu notarialnego wyłącza dobrą wiarę (tak E. J. (2) (...) Z. 2002 rok, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98, niepubl; oraz w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2001 roku, V CKN 219/00, niepubl.).

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z uzyskaniem posiadania przez M. K. (1) i P. K. (2) udziału w nieruchomości w drodze czynności faktycznych poprzez zawładnięcie – najpóźniej w dniu 31 grudnia 1945 roku. M. K. (1) i P. K. (2) miały świadomość że nie przysługuje im wyłączne prawo do całej nieruchomości, a udział w wysokości 1/2 należy do J. S. (1). Mimo dokonania spłaty nie zniesiono współwłasności nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd stwierdził, że M. K. (1) oraz P. K. (2) – każda z nich po 1/2 części -nabyły z dniem 1 stycznia 1976 roku przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 w prawie własności nieruchomości o powierzchni 0,0068 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), oznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji, (...). (...). (...).2017.1, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) (obręb(...)), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzone jest repertorium hipoteczne nr (...) H.. 1066a, w miejsce J. S. (1).

Sąd orzekł, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Orzeczenie w tej części Sąd oparł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.