

**Sygnatura akt II Ns 623/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 czerwca 2018 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant st. sekr. sąd. M. R.

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku W. K.

z udziałem J. Ś., A. K. (1) i T. S. (1)

o zasiedzenie

### **postanawia**

1. umorzyć postępowanie w zakresie wniosku o zasiedzenie udziałów przysługujących A. K. (1) i T. S. (1), nabytych w drodze dziedziczenia po L. S. (1);
2. oddalić wniosek o zasiedzenie udziału przysługującego J. Ś.;
3. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek postępowania: J. Ś. i A. K. (1) kwoty po 1350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

**Sygnatura akt II Ns 623/17**

## UZASADNIENIE

W dniu 20 kwietnia 2017 roku W. K. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia przez nią udziałów nabytych przez jej siostry: J. Ś. i L. L. S. (2) wskutek dziedziczenia po rodzicach: R. i L. J. małż. T., w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Wnioskodawczyni wskazała, że po śmierci drugiego z rodziców, tj. L. T., będąc, wskutek dziedziczenia po rodzicach, współwłaścicielką w 1/3 nieruchomości, objęła w posiadanie samoistne także udziały swoich siostr po 1/3 w nieruchomości, opłacając podatek od nieruchomości i dokonując remontów.

(wniosek k. 2, 3)

W odpowiedzi na wniosek złożonej w dniu 25 września 2017 roku, uczestniczka A. K. (1), reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, wniosła o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie kosztów postępowania wg norm przepisanych.

(odpowiedź na wniosek k. 136- 142, pełnomocnictwo k. 133)

Po otrzymaniu odpisu odpowiedzi na wniosek, pismem z dnia 3 listopada 2017 roku wnioskodawczyni cofnęła wniosek o zasiedzenie „wobec uczestników A. K. i T. S. (...)”, a więc co do udziału przysługującego tym uczestnikom jako spadkobiercom L. L. S. (2), popierając wniosek w pozostałej części, tj. obejmującej udział J. Ś.. Uczestnicy nie sprzeciwili się cofnięciu wniosku.

(pismo k. 145, koperta k. 146, oświadczenia na rozprawie 8 listopada 2017 roku: zapis rozprawy 00:11:25 oraz protokół rozprawy k. 166)

W toku postępowania wnioskodawczyni oraz uczestniczka postępowania J. Ś. udzieliły pełnomocnictw adwokatom. Wnioskodawczyni była także reprezentowana w postępowaniu przez syna.

(pełnomocnictwa k. 165, 176 i 180)

Postanowieniem z 11 lipca 2017 roku Sąd dokonał ogłoszeń o postępowaniu- wobec rozbieżności co do powierzchni nieruchomości objętej wnioskiem. Wnioskodawczyni, składając wniosek, załączyła wypis z ewidencji gruntów, w którym wskazano powierzchnię nieruchomości położonej przy ul. (...) wynoszącą 0,1068 ha, zatem wносиła o zasiedzenie nieruchomości o takiej powierzchni. Tymczasem z aktu notarialnego nabycia nieruchomości przez R. i L. J. małż. T. wynika, że nieruchomości ma powierzchnię 0,1061 ha. Rozbieżność może wynikać z różnego poziomu dokładności badań geodezyjnych, jednak skoro wnioskodawczyni wniosła o zasiedzenie powierzchni większej niż w akcie notarialnym, a krąg uczestników jest ustalony w odniesieniu do osób, które nabyły nieruchomość w drodze darowizny aktem notarialnym znajdującym się w zbiorze dokumentów (wnioskodawczyni i uczestnicy to bowiem dzieci i wnuki R. i L. J. małż. T.), konieczne było dokonanie ogłoszeń- w zakresie, w jakim wniosek obejmował powierzchnię ponad 0,1061 ha (tj. różnicę między 0,1068 ha a 0,1061 ha), jeżeli ta nadwyżka stanowi część innej nieruchomości, a nie jest wyłącznie następstwem różnic w pomiarach tej samej nieruchomości.

(postanowienie k. 120)

Stanowiska na chwilę zamknięcia rozprawy nie uległy dalszej zmianie.

(protokół rozprawy z dnia 23 maja 2018 roku: zapis rozprawy od 02:12:59 oraz protokół rozprawy k. 219)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Aktem notarialnym z dnia 18 maja 1957 roku T. Ś. i W. Ś. darowali w równych częściach R. T. i L. T. własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1061 ha.

(akt notarialny k. 8, 9)

Spadek po R. T. zmarłej w dniu 20 października 1984 roku na podstawie ustawy nabyli: mąż L. T. oraz córki: W. K., J. Ś. i L. S. (1) po 1/4 części każde z nich. Spadek po L. T. zmarłym w dniu 17 marca 1985 roku na podstawie ustawy nabyły córki: W. K., J. Ś. i L. S. (1) po 1/3 części każda z nich.

(postanowienie k. 6)

L. S. (1) zmarła jako wdowa w dniu 28 października 2015 roku. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli: córka A. K. (1) i syn T. S. (1) po 1/2 części każde z nich.

(odpis skrócony aktu zgonu k. 98, informacyjne przesłuchanie uczestniczki A. K. k.

Dla nieruchomości objętej wnioskiem nie jest prowadzona księga wieczysta. Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1061 ha, jest prowadzony, przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, zbiór dokumentów(...). W ewidencji gruntów nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1068 ha jest oznaczona numerem działki (...) w obrębie (...)

(zaświadczenie k. 113, wypis z ewidencji gruntów k. 7, pisma (...) w Ł. k.: 124, 186 i załączniki k. 187 i 188, pismo Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych k. 173)

Do chwili śmierci R. T., tj. 20 października 1984 roku, małżonkowie R. i L. J. małż. T. byli właścicielami i posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości. Następnie, aż do swojej śmierci, tj. do dnia 17 marca 1985

roku, L. T. był samoistnym posiadaczem tej nieruchomości. W chwili jego śmierci na nieruchomości zamieszkiwała wnioskodawczyni wraz z mężem i synem oraz L. S. (1)- aż do swojej śmierci 28 października 2015 roku. J. Ś. wyprowadziła się jeszcze w 1981 roku.

(niesporne)

Jeżeli chodzi o okres po śmierci L. T., to na nieruchomości były dokonywane remonty i prowadzone inwestycje przez wnioskodawczynię oraz jej męża: ocieplanie, wymiana okien i drzwi, smołowanie, kładzenie papy, naprawianie dachu i kominów- na części budynku mieszkalnego, zamieszkiwanego przez wnioskodawczynię i jej męża oraz syna (na części budynku, w której mieszkała L. S. (1) nie były wykonywane takie prace), rozebrana drewniana komórka i drewniany garaż. Została przez wnioskodawczynię podciągnięta woda i kanalizacja na nieruchomości, a także wymienione ogrodzenie na granicy z jednym z sąsiadów. Te wszystkie prace finansowała wnioskodawczyni oraz jej mąż. Sami decydowali, nie pytali nikogo o zgodę. Została wymieniona brama, co zostało zrealizowane przez wnioskodawczynię, przy czym część (1/3) kosztu poniosła A. K. (1). A. K. (1) z mężem przeprowadzili remont drugiego z budynków, w którym przez kilka lat od 1997/ 1998 roku mieszkali wraz z dzieckiem, a także postawili altanę. Decyzję o ich zamieszkaniu i remoncie podjęły wszystkie siostry.

(zeznania świadków: B. K. zapis rozprawy z 14 marca 2018 roku od 00:18:15 i protokół rozprawy k. 189 i 190, K. K. zapis rozprawy z 14 marca 2018 roku od 00:35:09 i protokół rozprawy k. 200, J. K. zapis rozprawy z 14 marca 2018 roku od 00:57:16 i protokół rozprawy k. 202- 203, I. K. zapis rozprawy z 14 marca 2018 roku od 01:35:24 i protokół rozprawy k. 204, G. K. zapis rozprawy z 23 maja 2018 roku od 00:08:32 oraz k. 213; przesłuchanie wnioskodawczyni zapis rozprawy z 23 maja 2018 roku od 00:46:11 i protokół rozprawy k. 215, przesłuchanie uczestników J. Ś., A. K. (1) i T. S. (1) odpowiednio zapis rozprawy od i protokół rozprawy: 00:58:37/ k. 215- 217, 01:45:57/ k. 218 i 02:03:04/ k. 219)

Po śmierci L. T., wnioskodawczyni, uczestniczka J. Ś. oraz ich siostra L. S. (1) poczyniły ustalenia co do dalszych losów nieruchomości. Przede wszystkim pieniądze uzyskiwane z najmu garaży na nieruchomości miały być (i były) dzielone na wszystkie 3 siostry. Pieniądze były pobierane przez wnioskodawczynię i dzielone. Ponieważ wnioskodawczyni i L. S. (1) pokłóciły się na tle finansowym, siostry ustaliły, że pieniądze z najmu garaży będą przeznaczane na opłaty konieczne dla nieruchomości. Ponieważ wnioskodawczyni nie chciała- mimo takiej propozycji J. Ś.- sprzedać nieruchomości i podzielić pieniędzmi, siostry ustaliły, że skoro L. S. (2) i wnioskodawczyni zamieszkują na nieruchomości, to one będą ponosić koszty związane z nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości. Siostry ustaliły, że wnioskodawczyni i L. S. (1) mogą tam mieszkać do swojej śmierci, a po śmierci wszystkich sióstr ich dzieci będą decydować, co dalej z nieruchomością- czy ktoś będzie tam mieszkać, czy sprzedadzą nieruchomość. Po śmierci ojca, J. Ś. wniosła o stwierdzenie nabycia spadku po rodzicach, aby uregulować stan prawny nieruchomości, gdyż ta nadal rodzice figurowali jako właściciele. Nie było mowy o sprawie działowej po śmierci rodziców. J. Ś. bywała na nieruchomości z mężem, a po jego śmierci sama. Odwiedzała obie siostry, kiedy dzieci były małe jeździła na nieruchomość robić ognisko. Nie była pytana o zgodę na prace i nie odnosiła się do prac, jakie widziała na nieruchomości, bo zgodnie z ustaleniami, wnioskodawczyni skoro tam mieszkała i robiła remonty i prace w związku ze swoim zamieszkiwaniem, miała to finansować i o tym decydował. Wnioskodawczyni powiedziała J. Ś., że wykonała remont tylko połowy budynku, gdzie ona zamieszkiwała, a nie także połowę zamieszkaną przez L. S., gdyż L. S. (1) nie dała pieniędzy na swoją część. Przy niektórych pracach opisanych powyżej pomagali inni członkowie rodziny, np. przy smarowaniu dachu smołą pomagał mężowi wnioskodawczyni mąż J. Ś., kosił także trawę kosą i uczył tego męża wnioskodawczyni. Zięć J. Ś. wraz z mężem wnioskodawczyni malował bramę. Ponadto mąż J. Ś. trzymał na nieruchomości swój samochód w garażu i koła, a także naprawiał na nieruchomości swój samochód i samochody rodziny. Wspólnie z mężem wnioskodawczyni wykopali kanał w garażu, aby mógł naprawiać samochody rodzinie. Nie pytał nikogo o zgodę na trzymanie kół, bo garaż był wspólny, a jego żona była współwłaścicielką. Na nieruchomości samochód trzymała także córka J. Ś., pytała o zgodę swoją matką, a także jej obie siostry.

(przesłuchanie uczestników J. Ś., A. K. (1) i T. S. (1) odpowiednio zapis rozprawy od i protokół rozprawy: 00:58:37/ k. 215- 217, 01:45:57/ k. 218 i 02:03:04/ k. 219, zeznania świadka K. P. zapis protokołu rozprawy z 14 marca 2018 roku od 01:56:35 i protokół rozprawy k. 204- 207)

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Przesłankami zasiedzenia są posiadanie samoistne, rozumiane jako sprawowanie władztwa nad rzeczą wyrażone w sposób subiektywny i obiektywny (corpus- faktyczne władanie i animus- wola władania dla siebie jak właściciel) oraz upływ czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza. Dobra lub zła wiara nie stanowi samodzielnej przesłanki zasiedzenia, wpływa jedynie na okres posiadania wymagany, aby doszło do nabycia prawa własności w ten sposób. Stosowanie do treści art. 336 kc., 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). Zatem dla stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie potrzebne jest posiadanie i to posiadanie szczególnego rodzaju, bowiem, w świetle powołanego przepisu posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego, którego konstytutywne cechy stanowią: wola posiadania nieruchomości dla siebie (co jest bardzo istotne w tej sprawie) 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. Należy podkreślić, że posiadacz rzeczy korzysta z szeregu domniemań skutkujących jego korzystniejszą pozycją prawną, tj.: posiadania samoistnego (art. 339 kc), zgodności posiadania z prawem (art. 341 kc), ciągłości posiadania (art. 340 kc) i wreszcie posiadania w dobrej wierze (art. 7 kc). Inaczej mówiąc, osoba musi jedynie wykazać, że posiadała rzecz (władzała rzeczą), aby skorzystać z dobrodziejstw wskazanych domniemań prawnych. Skutkuje to przerzuceniem na stronę kwestionującą okoliczności objęte domniemaniem obowiązku wykazania okoliczności przeciwnych. Oczywiście ustalenia faktyczne, które obalają powyższe domniemania mogą być także następstwem dowodów zaproponowanych przez samego wnioskującego o zasiedzenie. Z uwagi na to, że wnioskodawczyni wskazywała, jako początek posiadania samoistnego, rok 1985 (tj. datę śmierci drugiego z rodziców), podstawę prawną stanowił przepis art. 172§1 i 2 kc w brzmieniu po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy- Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321). Stosownie bowiem do treści art. 9 tej ustawy, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem jej wejścia w życie (tj. przed 1 października 1990 roku), stosuje się przepisy tejże ustawy. Zgodnie z §1 i 2 art. 172 kodeksu cywilnego w tym brzmieniu, posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Przenosząc powyższe rozważania na stan faktyczny ustalony w zakresie posiadania przez wnioskodawczynię udziału J. Ś. Sąd uznał, że wniosek o zasiedzenie tego udziału jest bezzasadny. Należy podkreślić, że w przypadku, gdy stwierdzenia zasiedzenia domaga się jeden ze współwłaścicieli, winien on wykazać, że w sposób wyraźny manifestował, że rzecz posiada z wyłączeniem innych współwłaścicieli, wyłącznie dla siebie. Jest to podyktowane tym, że współwłaściciel jest uprawniony i obowiązany do władania rzeczą zgodnie z przysługującym mu prawem własności, a zatem bez takiego zmanifestowania woli posiadania rzeczy wyłącznie dla siebie nie można w istocie rozróżnić posiadania współwłaściciela będącego emanacją przysługującego mu (jedynie) udziału we własności od posiadania jako wyłączny właściciel. W niniejszej sprawie- jak wynika ze stanu faktycznego ustalonego przez Sąd- takie zmanifestowanie ze strony wnioskodawczyni nie miało miejsca, a sposób władania nieruchomością, na której wnioskodawczyni oparła wniosek o zasiedzenie, był następstwem ustaleń z pozostałymi współwłaścicielami, które zostały dokonane bezpośrednio po śmierci dotychczasowego posiadacza i współwłaściciela nieruchomości (wraz z żoną) L. T.. Nie było zatem tak, że wskutek swej woli, niezależnie od woli pozostałych sióstr, wnioskodawczyni decydowała o nieruchomości, w tym o potrzebnych pracach, i finansowała nieruchomość. To siostry, wszystkie

współwłaściciele uzgodniły, że te z nich, które mieszkają decydują i finansują nieruchomość w takim zakresie, jaki jest związany z zamieszkiwaniem. Znamienne jest okoliczność remontu budynku mieszkalnego, którym wnioskodawczyni objęła jedynie połowę przez siebie zajmowaną; trzeba przyjąć, że gdyby ustaleń, jakie wyżej wskazano, nie było wnioskodawczyni wyremontowałyby cały budynek, bo uważałyby się za wyłącznego właściciela, a więc z całą rzecz postępowałyby tak, jak właściciel, a nie z połową budynku. Charakterystyczna jest też okoliczność objęta zeznaniami wszystkich uczestników, że po śmierci sióstr, to ich dzieci będą decydować co z nieruchomością. Gdyby nie było ustaleń między siostrami, o jakich zeznała J. Ś., brak byłoby podstaw do tego, aby dzieci L. S. i J. Ś. po ich śmierci miały jeszcze o czymkolwiek decydować, skoro ich poprzedniczki utraciły posiadanie na rzecz wnioskodawczyni. Należy także podkreślić, że J. Ś. cały czas bywała na nieruchomości, korzystała z niej wraz z rodziną, miała do niej swobodny dostęp, niezakłócony przez wnioskodawczynię. Nigdy nie było sytuacji, w której wnioskodawczyni dałaby do zrozumienia, że J. Ś. nie jest u siebie. Podkreślenia wymaga także, iż J. Ś. złożyła wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po rodzicach, aby uregulować stan prawny nieruchomości.

Ponadto, jak się przyjmuje w orzecznictwie, w przypadku współwłaściciela posiadającego rzecz z wyłączeniem innych współwłaścicieli, w rachubę wchodzi zasiedzenie przez niego całej nieruchomości, a nie udziałów pozostałych współwłaścicieli (ponad udział przysługujący takiemu współwłaścicielowi), gdyż wobec objęcia w posiadanie całej nieruchomości (w miejsce własnego udziału), zmianie ulega przedmiot posiadania samoistnego. Wniosek wnioskodawczyni podlegał zatem oddaleniu także z uwagi na nieprawidłowe oznaczenie przedmiotu zasiedzenia.

Postępowanie w zakresie wniosku obejmującego udział przysługujący po śmierci R. i L. małż. T. ich córce L., a wskutek jej śmierci jej dzieciom, podlegało umorzeniu na podstawie art. 512§1 kpc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520§2 kpc. Zgodnie z tym przepisem, m.in. gdy interesy uczestników są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów albo włożyć go na jednego z uczestników w całości. Wnioskodawczyni domagała się zasiedzenia udziałów należących do pozostałych uczestników. Uczestnicy wnosili o oddalenie wniosku. Interesy współwłaścicielki i uczestników były zatem sprzeczne. Uczestniczki, w związku ze złożeniem wniosku dotyczącego ich prawa własności, poniosły koszty postępowania w postaci wynagrodzenia pełnomocnika. Wnioskodawczyni winna zatem je zwrócić na podstawie przytoczonego wyżej przepisu. Stawka minimalna wynagrodzenia pełnomocnika wynosi w tej sprawie 2700 zł (§5 pkt 1 w zw. z §2 pkt 6 rozp. MS z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie- Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800). Z uwagi na to, że prawo nie było wspólne dla obu uczestniczek (wniosek obejmował odrębne udziały każdej z uczestniczek, tj. 1/3 i 1/6 części), każda z uczestniczek winna otrzymać zwrot kosztów w kwocie po 2700 zł. Mając jednak na uwadze okoliczność reprezentowania obu uczestniczek przez tego samego pełnomocnika, Sąd uznał, że należy na rzecz każdej z uczestniczek zasądzić po 1/2 stawki minimalnej, co daje łącznie stawkę minimalną 2700 zł.