

Sygn. akt II Ns 1865/14

POSTANOWIENIE

Dnia 17 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S. (1)

Protokolant: stażysta W. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku K. K. (1) i I. M.

z udziałem Z. L., B. P., T. G., M. G., E. G., Ł. G., S. G., P. S., U. S., J. K. (1), K. K. (2), M. K. (1) i M. S.

o stwierdzenie zasiedzenia

postanawia:

1. stwierdzić, że M. K. (2) syn H. i J. i K. K. (1) z domu J. córka F. i J. nabyli we wspólności ustawowej z dniem 24 września 2012 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 0,0815 ha, położonej w Ł. przy ulicy (...), obręb (...), oznaczonej na wypisie i wyrysie z operatu ewidencji gruntów i budynków, zarejestrowanym w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 28 sierpnia 2014 roku, za numerem (...), jako działka o numerze (...), objętej prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi (...)” R.;
2. uznać, że opisany w punkcie 1 (pierwszym) wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków stanowi integralną część postanowienia;
3. przyznać M. O.- kuratorowi uczestników P. S., U. S. i M. S., których miejsce pobytu nie jest znane wynagrodzenie w kwocie 2400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) i kwotę tę nakazać wypłacić z zaliczki uiszczonej w dniu 3 sierpnia 2015 roku, zaksięgowanej poz. (...)/ (...);
4. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 1865/14

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 8 września 2014 roku M. K. (2), reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 24 września 2012 roku na własność nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) o pow. 815 m², stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzone jest Rep.H. (...)(...)

W uzasadnieniu wyjaśnił, że przedmiotowa nieruchomość była w posiadaniu rodziny K. od 1932 roku. Pierwotnie zamieszkiwał na niej S. K. wraz z rodziną, potem jego syn H. K. ze swoją żoną J. i dziećmi M. i Z.. Od 1982 roku posiadaczem samoistnym nieruchomości jest M. K. (2), który wykonywał wobec nieruchomości wszelkie prawa i obowiązki, jakie łączą się z prawem własności. /wniosek k.2-5, pełnomocnictwo k. 7/

W piśmie z dnia 17 lutego 2015 roku pełnomocnik wnioskodawcy poinformował, że M. K. (2) zmarł w dniu 20 stycznia 2015 roku, a spadek po nim nabyła żona K. K. (1) i córka I. M. po 1/2 części. Jednocześnie oświadczył, że w niniejszej sprawie jest pełnomocnikiem K. K. (1) i I. M. jako następców prawnych zmarłego wnioskodawcy. /pismo k. 91-92, pełnomocnictwa k. 95, k. 96/

Postanowieniem z dnia 26 marca 2015 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc i podjął zawieszony postępowanie na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc z udziałem K. K. (1) i I. M. jako następców prawnych M. K. (2). /postanowienie k. 119/

Postanowieniem z dnia 26 marca 2015 roku Sąd dokonał ogłoszeń o toczącym się postępowaniu w urzędzie Miasta Ł., budynku Sądu, stronie internetowej (...) i piśmie poczytnym na terenie całego Państwa. Nadto Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania Z. L. (poprzednio K.). /postanowienie k. 117-118, dowody zamieszczenia ogłoszeń k. 134, k. 152, k. 217, k. 221/

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania B. P., T. G., M. G., E. G., Ł. G., S. G., P. S., U. S., J. K. (1), K. K. (2) i M. K. (1). /postanowienie k. 139/

Postanowieniem z dnia 9 lipca 2015 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania M. S. oraz ustanowił dla tej uczestniczki, której miejsce pobytu nie było znane kuratora w osobie pracownika II Wydziału Cywilnego tut. Sądu. /postanowienie k. 145/

Postanowieniem z dnia 22 września 2015 roku Sąd ustanowił dla uczestników postępowania P. S. i U. S., których miejsce pobytu nie było znane kuratora w osobie pracownika II Wydziału Cywilnego tut. Sądu. /postanowienie k. 164/

W piśmie z dnia 24 listopada 2015 roku kurator uczestników P. S., U. S. i M. S. oświadczył, że wniosek pozostawia do uznania Sądu i wnosi o przyznanie wynagrodzenia. /pismo k. 172/

Na rozprawie w dniu 24 listopada 2015 roku uczestnik J. K. (1), reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata wniósł o oddalenie wniosku. Uczestnicy M. K. (1) i K. K. (2) przyłączyli się do jego stanowiska. Uczestniczka Z. L. przyłączyła się do wniosku. /protokół rozprawy k. 213-214, pełnomocnictwo k. 212/

Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2016 roku wnioskodawczyni wносиły alternatywnie o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz K. K. (1) i M. K. (2) we wspólności ustawowej. /protokół rozprawy k. 242/

Stanowiska wnioskodawczyń i uczestników nie uległy zmianie do czasu zamknięcia rozprawy.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość objętą wnioskiem stanowi zabudowana działka gruntu o powierzchni 0,0815 ha położona w Ł. przy ulicy (...), obręb (...), oznaczona na wypisie i wyrysie z operatu ewidencji gruntów i budynków, zarejestrowanym w (...) Ośrodku Geodezji w dniu 28 sierpnia 2014 roku, za numerem (...), jako działka o numerze (...), objęta prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi (...) (...) R.. W dziale (...) (...) R. oraz w ewidencji gruntów jako właściciele tej nieruchomości figurują małżonkowie R. C. (Z.) i E. C. (Z.) w 1/2 części oraz małżonkowie A. S. (1) z domu Z. i H. S. (1) w 1/2 części. W dziale III (...) (...) R. zwarto informację, że wniesienie wpisu w dziale II jako właściciele S. i S. małż. K. na podstawie aktu notarialnego z dnia 16 listopada 1925r zostało zawieszony do czasu zakończenia postępowania spadkowego po małżonkach R. i E. Z.. /zaświadczenie k. 9, wypis i wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków k. 10, odpis świadectwa k. 11-14, akt notarialny k. 87-koperta/

R. Z. zmarł 11 lipca 1918 roku pozostawiając żonę E. Z. z domu D.. /odpis skrócony aktu zgonu k. 78/

E. Z. z domu D. zmarła 25 lutego 1921 roku jako wdowa. /odpis skrócony aktu zgonu k. 77/

A. S. (2) z domu Z. zmarła 9 października 1932 roku pozostawiając męża H. S. (2). /odpis skrócony aktu zgonu k. 75/

H. S. (2) zmarł 2 lipca 1936 roku pozostawiając żonę M. S. z domu Zelmer. /odpis skrócony aktu zgonu k. 76/

S. i S. K. poza H. K. mieli córkę I. G. i syna K. K. (3). /zeznania wnioskodawczynie K. K. (1) k. 117, k. 237, niesporne/

Następcami I. G. są uczestnicy B. P., T. G., M. G., E. G., Ł. G., S. G., P. S. i U. S.. Następcami K. K. (3) są uczestnicy J. K. (1), K. K. (2) i M. K. (1). /niesporne/

Na terenie przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali S. K. i jego żona S. K. w budynku drewnianym, który za ich życia się tam znajdował. S. K. zmarł w 1946 roku. S. K. zmarła w 1957 roku. Po ich śmierci na nieruchomości ich syn H. K. wraz z żoną J. zamieszkiwali na nieruchomości, oraz dobudowali budynek z cegły. Zamieszkiwały tam też za życia H. K. w różnych okresach czasu najemcy lokali w budynku na nieruchomości, w tym osoby które uzyskały przydział lokali z Rady Narodowej. W 1975 roku budynek drewniany został rozebrany. /zeznania uczestniczki Z. L. k. 239, kserokopia umowy k. 21-22, zeznania świadka Z. B. k. 117, k. 234-235 zeznania wnioskodawczynie K. K. (1) k. 117, k. 237-238, zeznania świadka M. K. (3) k. 235-236/

W dniu 23 września 1982 roku zmarł H. K.. Pozostawił żonę J. K. (2), syna M. K. (2) i córkę Z. L.. /odpis skrócony aktu zgonu k. 24, zeznania wnioskodawczynie K. K. (1) k. 117, k. 237/

Po śmierci H. K. na nieruchomości zamieszkiwała J. K. (2) oraz M. K. (2) i jego żona. Nie zamieszkiwali tam już najemcy.

W 1975 roku M. K. (2) postawił ogrodzenie na nieruchomości. Po śmierci ojca wyłącznie M. K. (2), który wraz z żoną i córką I. M. zamieszkiwał na terenie nieruchomości, podejmował decyzje związane z nieruchomością, w tym zawierał umowy z dostawcami mediów i płacił podatki od nieruchomości. Od tego czasu wyłącznie M. K. (2) wykonywał na nieruchomości prace remontowe, konserwacyjne, nie pytając nikogo o zgodę na ich wykonanie. Wyłącznie M. K. (2) przed organami administracji i wobec dostawców mediów występował w sprawach dotyczących nieruchomości i traktowany był jako jej właściciel. Nikt nie sprzeciwiał się dokonywanym przez niego na nieruchomości pracom, nie sprzeciwiał się posiadaniu przez niego i jego żonę nieruchomości. /odpis skrócony aktu urodzenia k. 23, decyzje k. 25-35, zeznania podatkowe k. 36-37, informacja k. 38, umowa k. 39-42, faktury k. 43-49, k. 51, wezwanie k. 50, zamówienia k. 52-53, decyzja k. 54-55, rachunek k. 57, warunki techniczne k. 58, projekt techniczny k. 59, zaświadczenie k. 61-63, zeznania świadka Z. B. k. 117, k. 234-235, zeznania uczestniczki Z. L. k. 239, zeznania wnioskodawczynie K. K. (1) k. 117, k. 237-238, zeznania wnioskodawczynie I. M. k. 239, zeznania uczestnika J. K. (1) k. 240, zeznania uczestnika K. K. (2) k. 240-241, zeznania uczestnika M. K. (1) k. 241/

K. K. (3), jego żona B. K. i jego dzieci przychodzili w odwiedziny do H. K. i jego żony. Zbierali jabłka i orzechy na terenie nieruchomości. K. K. (2) w 1990 roku zwracał się do M. K. (2) z prośbą o umożliwienie mu zamieszkania na terenie nieruchomości, ale M. K. (2) odmówił. Później K. K. (2) mówił M. K. (2), aby załatwił spłatę. J. K. (1) zwracał się do M. K. (2) o spłatę z nieruchomości w listopadzie 2014 roku. Nikt na drodze sądowej nie żądał od M. K. (2) wydania nieruchomości, nie kierował też przed Sądem żądań o podział nieruchomości, o spłatę. /zeznania świadka M. K. (3) k. 235-236, zeznania wnioskodawczynie K. K. (1) k. 237-238, zeznania wnioskodawczynie I. M. k. 239, zeznania uczestnika J. K. (1) k. 240, zeznania uczestnika K. K. (2) k. 240-241, zeznania uczestnika M. K. (1) k. 241/

W dniu 20 stycznia 2015 roku zmarł M. K. (2). Spadek po nim nabyły na podstawie ustawy: żona K. K. (1) i córka I. M. po 1/2 części każda z nich. /odpis skrócony aktu zgonu k. 93, akt poświadczenia dziedziczenia k. 98-99/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów oraz na podstawie zeznań wnioskodawczyń, uczestników Z. L., J. K. (1), K. K. (2) i M. K. (1) i powołanych świadków. Zeznania tych osób wzajemnie się uzupełniały i potwierdzały w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlega uwzględnieniu w całości.

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 okresy 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.

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).

A zatem, w świetle powołanego przepisu posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, zakres władztwa.

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 wnioskodawczyń, że M. K. (2) i K. K. (1) byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego zasadnym jest twierdzenie, iż posiadanie to miało charakter samoistny. Po śmierci H. K., jego syn M. K. (2) z żoną objęli w posiadanie nieruchomość, korzystali z niej według własnego uznania, podejmowali decyzje dotyczące remontów oraz dbali o budynek i niezabudowany teren działki. Nie pytali przy tym nikogo o zgodę na podejmowane czynności, w szczególności nie zwracali się do następców prawnych K. K. (3) o akceptację w zakresie swoich działań. Osoby te ani nikt inny nie zgłaszały na drodze sądowej roszczeń, ani pretensji odnośnie korzystania przez nich z nieruchomości. Wyłącznie M. K. (2) uiszczał podatek od nieruchomości. Żaden z pozostałych następców prawnych S. i S. K. ani żaden ze spadkobierców osób ujawnionych w zbiorze dokumentów nie uczestniczył w uiszczaniu podatków, ponoszeniu kosztów remontów, konserwacji, nie żądał na drodze sądowej dostępu do nieruchomości. Nikt nie przeszkadzał M. K. (2) i jego żonie w swobodnym korzystaniu z działki oraz decyzjach podejmowanych w związku z tym korzystaniem. Sąsiedztwo M. K. (2) uważało jego i jego żonę za właścicieli nieruchomości. Ich posiadanie przez cały okres jego wykonywania było niezależne od woli i zgody kogokolwiek. Nie zostały przy tym ustalone takie okoliczności, które świadczyłyby, że wnioskodawczynie i jej nieżyjący mąż rezygnują z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania nieruchomością.

Uczestnicy – synowie K. K. (3) wnosili o oddalenie wniosku. Nie podnosili jednak takich okoliczności, które mogłyby podważyć twierdzenia wnioskodawców o samoistnym posiadaniu nieruchomości. Nie wykazali również, aby nastąpiło przerwanie biegu zasiedzenia.

Przerywa bieg zasiedzenia tylko taka czynność przed organami wskazanymi w art. 123 § 1 KC, która została przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Taka "akcja zaczepna" musi być skierowana bezpośrednio przeciwko samoistnemu posiadaczowi (tak wyr. SN z 12.10.1963 r., III CO 33/63, OSNCP 1964, Nr 5, poz. 91).

Na gruncie niniejszej sprawy uczestnicy nie wykazali, aby czynność w powyższym rozumieniu przeciwko wnioskodawcom podjęli. Nie są takimi czynnościami w szczególności ustne prośby, żądania o udostępnienie do korzystania z nieruchomości, czy o spłatę. W istocie poza incydentalnymi sytuacjami, w których K. K. (2) zwracał się o mieszkanie na nieruchomości, żaden z uczestników w czasie biegu zasiedzenia nie przejawiał faktycznego zainteresowania nieruchomością, ani nie domagał się od wnioskodawców umożliwienia dostępu do tej działki.

W ocenie Sądu brak jest wystarczających dowodów dla stwierdzenia, że poprzednicy prawni M. K. (2) byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości. Przede wszystkim nie zostały zawnioskowane i przeprowadzone jednoznaczne dowody na okoliczność samoistnego charakteru posiadania przez H. K.. Ustalono przy tym, że za jego życia nieruchomość zamieszkiwały także inne osoby, w tym najemcy na podstawie przydziału lokali. Następcy K. K. (3) oraz świadek M. K. (3) podnosili też okoliczności związane z przekazywaniem pieniędzy na rzecz żony K. K. (3) przez H. K. i J. K. (2). Kwestie te nie miały jednak znaczenia w sprawie, gdyż dla rozstrzygnięcia o przedmiocie wniosku znaczenie miało w jakim okresie M. K. (2) i jego żona posiadali nieruchomość i jaki posiadanie to miało charakter. Okoliczności te sprawiły, że nie zachodzą w niniejszej sprawie podstawy do zastosowania art. 176 kc. Dlatego termin zasiedzenia liczyć należy od objęcia przez M. K. (2) i jego żonę w posiadanie nieruchomości, co nastąpiło po śmierci jego ojca w dniu 23 września 1982 roku.

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. (2) i K. K. (1) w drodze czynności faktycznych poprzez zawładnięcie. Wnioskodawczyni i jej mąż powinni mieć świadomość że nie przysługuje im wyłączne prawo do nieruchomości. Jak wynika z zaświadczenia (...) (...) R. w zbiorze dokumentów jako właściciele nieruchomości nadal figurują osoby, które zawarły umowę sprzedaży nieruchomości ze S. i S. K.. Nadto M. K. (2) nie był jedynym następcą prawnym S. i S. K..

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 właściwość 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 stan prawny nieruchomości nie został uregulowany, gdyż w zbiorze dokumentów nie zostali ujawnieni jako właściciele S. i S. K. jako właściciele nieruchomości. Ustalono także, że po śmierci H. K., M. K. (2) i jego żona wykonywali nie tylko określone czynności zarządcze i nadzorcze, ale mając świadomość, że nie są jedynymi współwłaścicielami, w taki sposób przedstawiali się wobec osób trzecich. W zakresie podejmowanych czynności nie dążyli do uzyskania czyjejkolwiek akceptacji. Samodzielnie decydowali o zakresie koniecznych robót i przeznaczeniu nieruchomości. Ich działania na przestrzeni lat ugruntowały na zewnątrz przekonanie, że są jedynymi właścicielami nieruchomości. Następcy prawni K. K. (3), do czasu wszczęcia postępowania o zasiedzenie nie przejawiali zainteresowania w wykonywaniu przysługujących im uprawnień.

Jak wynika z powyższych ustaleń faktycznych M. K. (2) i K. K. (1) weszli w posiadanie przedmiotowej nieruchomości w dniu śmierci H. K.. Termin zasiedzenia nieruchomości przy przyjęciu złej wiary upłynął zatem z dniem 24 września 2012 roku. Mając powyższe na uwadze, Sąd postanowił jak w pkt 1 i 2 sentencji postanowienia.

W punkcie 3 postanowienia Sąd, na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013 roku w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. Nr 2013r poz.1476) przyznał kuratorowi należne wynagrodzenie w kwocie 2400 zł za wykonane czynności i nakazał jego wypłacenie z zaliczki uiszczonej przez wnioskodawców.

W postępowaniu nieprocesowym, co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 kpc), dlatego Sąd orzekł jak w pkt 4 postanowienia.