

Sygn. akt: I Ns 275/13

POSTANOWIENIE

WSTĘPNE

Dnia 28 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Grzegorz Kowolik

Protokolant: stażysta Sara Sumińska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. na rozprawie

sprawy z wniosku A. J. (1)

z udziałem C. R., W. M.

o dział spadku po P. Ś.

postanawia:

ustalić, że w skład spadku po P. Ś. zmarłej w dniu 5 października 1974 roku w B., ostatnio stale zamieszkałej w B. wchodzi działki nr (...) położone w B., Gmina G., Powiat B., dla których Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. J. (1) wnioskiem z dnia 14 marca 2013 roku domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w B. stanowiącej gospodarstwo rolne, tj. grunty rolne o powierzchni 7,43 ha obejmującej działki (...) wraz z zabudowaniami, dla których to działek jest prowadzona księga wieczysta numer (...) w ten sposób, że uczestniczka postępowania C. R. otrzyma na wyłączną własność zabudowania gospodarcze wraz z działką siedliskową na której te zabudowania się znajdują, natomiast na rzecz wnioskodawczyni przyznane zostaną pozostałe grunty orne. Na uzasadnienie swego żądania wnioskodawczyni wskazała, że nieruchomość położona w B., składająca się z działek numer (...) dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą numer (...) stanowi współwłasność wnioskodawczyni oraz uczestniczki C. R.. Jednak od dłuższego czasu z nieruchomości korzysta wyłącznie uczestniczka, zaś wszelkie próby ugodowego uregulowania kwestii nieruchomości nie dawały rezultatu, gdyż uczestniczka proponowała zbyt niską splatę na rzecz wnioskodawczyni. W ocenie A. J. (1) wartość nieruchomości wynosi około 400 000 zł i sprawiedliwy będzie podział w ten sposób, że zostaną jej przyznane grunty orne, zaś uczestnicze działki na których znajdują się zabudowania mieszkalno- gospodarcze.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka C. R. wniosła o ustalenie, że w skład spadku po P. Ś. wchodzi jedynie grunty orne położone w B. stanowiące działki oznaczone numerem (...) oraz podniosła zarzut zasiedzenia 1/2 udziału w własności działki numer (...) zabudowanej domem mieszkalnym i pomieszczeniami gospodarczymi oraz działki rolnej numer (...) dla których Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą numer (...). W konsekwencji powyższego uczestniczka wniosła o dokonanie działu spadku obejmującego działki numer (...) i przyznanie ich na wyłączną własność uczestniczki z obowiązkiem stosownej splaty na rzecz wnioskodawczyni w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie działu spadku. Ponadto C. R. wniosła o obciążenie stron kosztami postępowania stosownie do wyniku sprawy. W uzasadnieniu uczestniczka wskazała, że spadek po P. Ś. nabyła oprócz niej W. M. oraz J. P.- po 1/3. Od około maja 1975 roku to ona samodzielnie władała działkami nr (...), przy

czym posiadała wskazane działki od tej daty jawnie, nieprzerwanie i samoistnie. Ponadto od tego momentu sama ponosiła wszelkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, a z uwagi na zły stan budynków wykonała także szereg remontów mających na celu zabezpieczenie i modernizację nieruchomości, których kosztów w żadnym zakresie nie poniosła wnioskodawczyni. Uczestniczka podniosła nadto, że przez 30 lat manifestowała w sposób widoczny dla otoczenia, że posiada działki (...) w sposób szerszy niż wynikający z art. 206 k.c., władała nimi jak właścicielka i tak też była postrzegana przez innych, zarówno rodzinę, jak i sąsiadów.

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2013 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika W. M..

W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2013 roku wnioskodawczyni wskazała, iż nie zgadza się z zarzutem zasiedzenia podniesionym przez uczestniczkę C. R. oraz sprzeciwiła się rozliczeniu nakładów poniesionych przez nią na nieruchomość wspólną od maja 1975 roku. Podała natomiast, że popiera wniosek o dział spadku. W uzasadnieniu wnioskodawczyni podniosła, iż jest wnuczką P. Ś. zmarłej 5 października 1975 roku, a spadek po zmarłej nabyła wraz z uczestniczką C. R. po połowie. W ocenie wnioskodawczyni oczywiste było zarówno dla uczestniczki postępowania jak i dla rodziny, że właścicielką gospodarstwa jest oprócz C. R. również A. J. (1). Wynikało to również z treści księgi wieczystej, której stan prawny został uregulowany na wniosek A. J. (1). Z uwagi na konflikt z C. R. wnioskodawczyni nie miała wstępu na teren nieruchomości, zaś odnośnie dzierżawy gruntów kontaktowała się z jej córką. Wnioskodawczyni wskazała nadto, że próbowała na mocy umowy dokonać podziału spadku, jednak próby te nie przyniosły efektów, wobec czego konieczne okazało się wystąpienie na drogę sądową.

Uczestniczka postępowania C. R. w piśmie procesowym z dnia 3 września 2013 roku podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

P. Ś. zmarła w dniu 5 października 1975 roku. Spadek po niej nabyły córki C. R. i W. M. oraz wnuczka J. P. (obecnie nosząca nazwisko A. J. (1)) po 1/3 każda z nich, zaś gospodarstwo rolne wchodzące w skład spadku położone w B. o powierzchni 7,43 ha dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) składające się z zabudowanej działki numer (...), działki rolnej numer (...) oraz niezabudowanych działek numer (...) nabyły C. R. oraz A. J. (1) po połowie.

Dowód:

postanowienie Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 23 kwietnia 1975 roku, k. 11 akt o sygn. I Ns 228/75,

odpis księgi wieczystej (...), k. 5-8,

wypis rejestru gruntów k. 9.

Do chwili śmierci spadkodawczyni na spornej nieruchomości zamieszkiwała m.in. P. Ś., jej córka C. R. oraz wnuczka A. J. (1). Po śmierci P. Ś. A. J. (1) zamieszkała u swojej ciotki W. M., zaś na nieruchomości pozostała C. R. wraz ze swoją rodziną. Od tego momentu C. R. samodzielnie użytkowała powyższą nieruchomość.

Dowód:

przesłuchanie wnioskodawczyni A. J. (1), k. 166, 178,

przesłuchanie uczestniczki C. R., k. 167, 178,

zeznania świadka M. G., k. 85.

C. R. po śmierci swej matki przejęła w całości koszty utrzymania gospodarstwa. Od 1975 roku opłacała podatki od nieruchomości, wszelkie rachunki. Ponadto wykonywała prace remontowe w obrębie gospodarstwa z uwagi na zły stan znajdujących się na nim zabudowań. Nigdy nie uprzedzała o planowanych i wykonywanych remontach wnioskodawczyni, ani nie prosiła jej zgodę na ich wykonanie. Nie liczyła się z jej zdaniem w tej kwestii. Nie

konsultowała z nią żadnych spraw dotyczących nieruchomości, nie pobierała od niej żadnych pieniędzy na utrzymanie nieruchomości, ani też nie zwracała się do niej z prośbą, by takie środki uiszczala. Początkowo C. R. samodzielnie uprawiała działki rolne znajdujące się na terenie gospodarstwa, zaś w późniejszym okresie z uwagi na zły stan zdrowia oddała je w dzierżawę. Od 5 października 1977 roku nieprzerwanie do 2007 roku C. R. posiadała ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rolników w (...) S.A. Nadto w 2001 roku uiszczala darowizny na rzecz (...) Komitetu (...) w B..

Dowód:

przesłuchanie wnioskodawczyni A. J. (1), k. 166, 178,

przesłuchanie uczestniczki C. R., k. 167, 178,

zeznania świadka M. G., k. 85,

zeznania świadka M. S., k. 86,

zeznania świadka S. P., k. 86,

zeznania świadka W. M., k. 86,

zeznania świadka A. J. (2), k. 105,

pismo (...) S.A., k. 31,

dowody wpłaty, k. 32- 33,

umowa darowizny, k. 41- 42,

zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach, k. 34

skrypt dłużny, k. 39.

A. J. (1) dowiedziała się, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w B., należącej uprzednio do jej babki P. Ś., w 1975 roku. Od tego momentu co pewien czas mówiła C. R., że połowa gospodarstwa należy do niej i że chciałaby uzyskać z tego tytułu spłatę lub w jakiś sposób podzielić nieruchomość. Jednak za każdym razem C. R. odpowiadała, że gospodarstwo jest wyłącznie jej własnością, a wnioskodawczyni się ono nie należy, bowiem tak przed śmiercią ustaliła P. Ś.. W latach 80-tych A. J. (1) napisała do uczestniczki list, w którym domagała się zapłaty za używanie jej części domu przez C. R. i jej rodzinę, jednak uczestniczka zignorowała to wezwanie i nie odpowiedziała na nie. W późniejszym okresie A. J. (1) wraz z mężem kilkakrotnie podejmowała rozmowy z C. R. lub jej córką na temat podziału nieruchomości, ewentualnej spłaty na rzecz wnioskodawczyni, jednak rozmowy te nie przyniosły skutku, gdyż uczestniczki nie doszły do porozumienia. Zarówno C. R., jak i W. M. namawiały wnioskodawczynię, by zrzekła się własności nieruchomości na rzecz swej ciotki, jednak A. J. (1) nie wyrażała na to zgody proponując by uczestniczka ją spłaciła.

Dowód:

przesłuchanie wnioskodawczyni A. J. (1), k. 166, 178,

przesłuchanie uczestniczki C. R., k. 167, 178,

zeznania świadka M. G., k. 85,

zeznania świadka A. J. (2), k. 105,

zeznania świadka K. K., k. 105 – 106,

częściowo zeznania świadka A. K. (1), k. 106.

A. J. (1) od 1975 roku do chwili obecnej nie ponosiła żadnych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Nie płaciła podatków, nie partycypowała w kosztach remontów oraz w ponoszeniu koniecznych wydatków na nieruchomość. Z uwagi na konflikt z uczestniczką nie przyjeżdżała na teren gospodarstwa, nie była wpuszczana na teren nieruchomości.

Dowód:

przesłuchanie wnioskodawczyni A. J. (1), k. 166, 178,

przesłuchanie uczestniczki C. R., k. 167, 178,

zeznania świadka A. J. (2), k. 105,

zeznania świadka K. K., k. 105 – 106.

Na wniosek C. R. Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w J. dzierżawiła działki numer (...) stanowiące współwłasność C. R. oraz A. J. (1) w okresie od 1 września 1976 roku do 1 września 1999 roku. Umowę z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną w 1986 roku oraz w 1995 roku podpisała zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka. Kolejną umowę dzierżawy działki numer (...) wnioskodawczyni oraz uczestniczka zawarły w 1997 roku. Umowy te podpisały oddzielnie. W późniejszym okresie C. R. zawarła umowy dzierżawy działek numer (...) w 2003 roku, następnie w 2007 roku oraz 2012 roku. Umowy te podpisywała jedynie C. R..

Dowód:

pismo do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, k. 43- 44,

zaświadczenie, k. 45

umowy dzierżawy, k.47 – 49, 73-74, 75-76, 77.

W 1984 roku na wniosek A. J. (1) złożony w Sądzie Rejonowym w Nysie ujawniono jako właścicieli nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w udziale po 1/2 A. J. (1) oraz C. R..

Dowód:

treść księgi wieczystej (...),

zawiadomienie, k. 70.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przesłuchania uczestników, świadków oraz dowodów z dokumentów prywatnych oraz urzędowych przedłożonych przez uczestników w toku postępowania.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż w znacznej mierze stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Wnioskodawczyni i uczestniczka C. R. były zgodne co do tego, iż z zabudowanych działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego korzystała już od śmierci P. Ś. oraz od czasu wyprowadzki wnioskodawczyni do W. M., wyłącznie C. R. oraz jej rodzina. Wnioskodawczyni nie była wpuszczana na teren nieruchomości, nie była informowana o planowanych i wykonywanych remontach, ani też nie płaciła żadnych rachunków za nieruchomość. Okoliczności te potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie, którzy wskazali, że widzieli na nieruchomości jedynie C. R..

Uczestniczki były także zgodne co do tego, że A. J. (1) wielokrotnie zwracała się do C. R. oraz jej córki o dokonanie podziału nieruchomości oraz zapłatę za korzystanie z jej części nieruchomości, jak również co do tego, że w odpowiedzi

uczestniczka zawsze podkreślała, że A. J. (1) ta nieruchomości się nie należy i nie ma do niej żadnych praw. Nadto bezsporne było, iż wnioskodawczyni i uczestniczka zawierały umowy dzierżawy niezabudowanych działek nr (...) oraz iż to na wniosek A. J. (1) dokonano ujawniania w księdze wieczystej numer (...) jako (...) oraz C. R.. Wobec tego Sąd dał wiarę zarówno zeznaniom wnioskodawczyni, jak i uczestniczki.

Różnica w zeznaniach uczestniczek dotyczyła kwestii czy C. R. zezwalała A. J. (1), aby wchodziła na teren gospodarstwa. W tym zakresie Sąd dał wiarę wnioskodawczyni uznając, że z powodu konfliktu z uczestniczką nie była wpuszczana na teren gospodarstwa, gdyż jej zeznania w tym zakresie potwierdził jej mąż oraz córka.

Odnośnie zeznań świadków wskazać należy, iż Sąd uznał za wiarygodne zeznania M. G., M. S., S. P.. Świadczenie ci zeznawali na temat okoliczności kto użytkował i w jaki sposób nieruchomości, kto wykonywał remonty budynków znajdujących się na nieruchomości. Zeznania świadków były zgodne z zeznaniami wnioskodawczyni oraz uczestniczek postępowania - C. R. oraz W. M.. świadkowie zgodnie wskazali, że to wyłącznie C. R. użytkowała nieruchomości, uprawiała pole, wykonywała wszelkie remonty. W znacznej części za wiarygodne uznano również zeznania pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków, tj. męża wnioskodawczyni M. J., jej córki K. K. oraz A. K. (2). Sąd wziął pod uwagę, iż świadkowie ci jako osoby bliskie wnioskodawczyni mogły być zainteresowane by zeznawać zgodnie z wersją wnioskodawczyni, jednak ich zeznania były zbieżne także z zeznaniami uczestniczek postępowania. Świadczenie ci wskazali, iż wnioskodawczyni od lat 80-tych wielokrotnie żądała od C. R., by dokonać podziału nieruchomości ze splatą na rzecz wnioskodawczyni jednak do porozumienia nie doszło, bowiem uczestniczka i jej córka proponowały zbyt niskie kwoty tytułem splaty. Potwierdzili również, że wyłącznie uczestniczka mieszkała na nieruchomości od śmierci swej matki oraz tylko ona ją użytkowała oraz iż wnioskodawczyni nie była informowana o kwestiach zarządu nieruchomością oraz nie była dopuszczana do jakiegokolwiek ingerencji w sprawy związane z tym zarządem, a nawet z uwagi na konflikt z C. R. nie miała wstępu na jej teren. Ponadto świadkowie wskazali, że pomimo nalegań obu uczestniczek postępowania, by A. J. (1) zrzekła się nieruchomości ta kategorycznie przez lata się temu sprzeciwiała. Zeznania te, jak już wskazano, są zbieżne z zeznaniami uczestników postępowania, zatem należało uznać je za prawdziwe.

Sąd oparł się ustalając stan faktyczny w sprawie na dowodach z dokumentów urzędowych w postaci postanowienia Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 23 kwietnia 1975 roku w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po P. Ś., akt sprawy spadkowej sygn. I Ns 228/75, treści księgi wieczystej numer (...), wypisu z rejestru gruntów i wyciągu z mapy ewidencyjnej. Dokumenty te zgodnie z art. 244 § 2 k.p.c. stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Nadto Sąd oparł się na dowodach z dokumentów prywatnych w postaci umów dzierżawy, zaświadczeń z Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, pisma (...) S.A., skryptu dłużnego, dowodów wpłaty i zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony, zatem Sąd oparł na nich swe ustalenia.

Sąd nie oparł się na przedłożonych w toku postępowania listach, bowiem z uwagi na fakt, że zostały sporządzone przez osoby nie będące uczestnikami w sprawie dotyczyły okoliczności nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia. Ponadto Sąd nie oparł się na przedłożonym przez wnioskodawczynię zaświadczeniu o niezaleganiu z podatkami, bowiem z jego treści nie wynika, iż wnioskodawczyni uiszczała podatek na sporną nieruchomości (nie skazuje na to również podany tam adres zamieszkania wnioskodawczyni).

Sąd zważył, co następuje:

Wnioskodawczyni w toku postępowania domagała się ustalenia, że w skład spadku po zmarłej P. Ś. wchodzi działki (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz dokonania działu spadku obejmującego powyższe działki. Uczestniczka C. R. podniosła zaś zarzut zasiedzenia działek numer (...), a w konsekwencji domagała się stwierdzenia, że dział spadku winien obejmować jedynie działki numer (...).

Zgodnie z art. 685 k.p.c. w razie sporu o istnienie uprawnienia do żądania działu spadku, jak również w razie sporu między współspadkobiercami o to, czy pewien przedmiot należy do spadku, sąd spadku może wydać postanowienie

wstępne. Z uwagi na fakt, iż w toku postępowania brak było pomiędzy uczestnikami zgody, co do składników masy spadkowej po zmarłej P. Ś. zasza konieczność wydania w sprawie postanowienia wstępnego.

Jak wynika z postanowienia Sądu Rejonowego w Nysie z dnia 23 kwietnia 1975 roku, sygn. akt I Ns 228/75 wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w B. o powierzchni 7,43 ha dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) nabyły C. R. oraz A. J. (1) po 1/2. Wskazane gospodarstwo rolne składa się z działek oznaczonych numerami (...).

Stosownie do art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). W przepisie § 2 powołanego artykułu zastrzeżono natomiast, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Mając na uwadze brzmienie cytowanego przepisu należy stwierdzić, iż przedmiotem zasiedzenia może być nieruchomość gruntowa, jak również jej część (lub udział w prawie własności). Do zasiedzenia konieczne jest samoistne posiadanie nieruchomości o charakterze ciągłym oraz upływ czasu. Do zasiedzenia prowadzi jedynie posiadanie samoistne. Posiadaczem samoistnym jest zaś ten kto włada rzeczą faktycznie jak właściciel (art. 336 kc). O uznaniu posiadania za samoistne decydują przede wszystkim okoliczności zewnętrzne, czyli faktyczne wykonywanie uprawnień właścicielskich przez posiadacza. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 18.03.2008 r. (IV CSK 529/07, LEX nr 376397), który stwierdził, że „zgodnie z art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c.” Jak wynika z powyższych przepisów, przesłankami zasiedzenia są: posiadanie (z kwalifikacją według kryterium dobrej lub złej wiary) i upływ czasu. Posiadanie musi przy tym być posiadaniem dla siebie (a zatem np. nie jako dzierżyciel, tj. w cudzym imieniu), samoistnym („jak właściciel”) oraz nieprzerwanym – z tym wszakże zastrzeżeniem, że zastosowanie znajdują, na zasadach ogólnych, wszystkie domniemania dotyczące posiadania, wyszczególnione w tytule IV księgi drugiej k.c. Jednakże w sytuacji, w której wnioskodawca - będący jednym ze współwłaścicieli nieruchomości gruntowej - powołuje się na posiadanie całej nieruchomości i domaga się stwierdzenia zasiedzenia udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli, nie ma zastosowania domniemanie samoistności posiadania (tak SN w postanowieniu z dnia 1 kwietnia 2011 roku, sygn. akt III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012/2/24). Przesłanka upływu czasu natomiast winna być oceniana z uwzględnieniem dobrej lub złej wiary posiadacza.

Rozróżnienie posiadania samoistnego i zależnego zawarte zostało w art. 336 k.c. Stanowi on, że 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 doktrynie zwraca się przy tym uwagę na to, że posiadanie ma dwa prawnie doniosłe elementy: element obiektywny, tj. faktyczne władztwo nad rzeczą (corpus) i element subiektywny, tj. wolę wykonywania władztwa nad rzeczą (animus). Aby móc przyjąć, że osoba posiada rzecz „jak właściciel”, konieczne jest, aby tak corpus, jak i animus były zbieżne z tymi cechami u właściciela. Innymi słowy, posiadacz samoistny nie tylko zachowuje się wobec rzeczy w sposób identyczny, jak właściciel – używa jej, pobiera korzyści, oddaje w posiadanie zależne, decyduje o jej przeznaczeniu gospodarczym, manifestuje swoje władztwo nad nią wobec osób trzecich i wobec państwa (poprzez ogrodzenie jej, płacenie podatków itp.), lecz równocześnie ma wolę traktowania rzeczy jako swojej własności – nawet jeśli ma świadomość, że rzecz jego własnością nie jest. W szczególności na animus posiadacza samoistnego składa się brak woli dopuszczenia przez posiadacza innych podmiotów do wykonywania uprawnień do władania rzeczą jak właściciel.

Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 września 2012 roku (sygn. akt IV CSK 117/12, LEX nr 1230156) posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy przez współwłaściciela

niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. Zgodnie zaś z art. 6 k.c. to na współwłaścicielu, który podnosi zarzut zasiedzenia spoczywa ciężar wykazania, że zmienił zakres samoistnego posiadania przedmiotu współwłasności.

Przechodząc do realiów niniejszej sprawy wskazać należy, iż zasadny okazał się zarzut zasiedzenia przez uczestniczkę C. R. działek numer (...).

Jak wynika z powyższych rozważań oraz utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego ocena zasiedzenia udziału w współwłasności nieruchomości wymaga przede wszystkim ustalenia, iż współwłaściciel podnoszący ten zarzut zmanifestował zmianę sposobu posiadania z nieruchomości tj. czy jego zachowanie jednoznacznie wskazywało pozostałym właścicielom nieruchomości jak też otoczeniu, że od danego momentu włada on całą rzeczą jak jedyny właściciel, z wyłączeniem innych osób. Jak wykazało postępowanie dowodowe, po śmierci P. Ś. na terenie gospodarstwa rolnego zamieszkiwała jedynie C. R., bowiem A. J. (1) zamieszkała wraz z swoją ciotką W. M.. W ocenie Sądu już od tego momentu uczestniczka C. R. zaczęła manifestować dla otoczenia, że włada nieruchomością jako wyłączna właścicielka. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż jedynie ona wraz z swoją rodziną użytkowała zabudowaną działkę numer (...) oraz działkę rolną oznaczoną 58. Uprawiała pole, zarządzała nieruchomością, przeprowadzała wszystkie konieczne remonty, opłacała podatki. Wszystkie te czynności wykonywała samodzielnie, nie konsultując i uzgadniając ich z wnioskodawczynią, a nawet nie informując jej o nich. Uczestniczka nie liczyła się ze zdaniem wnioskodawczynie w kwestiach zarządu i utrzymania nieruchomości, ani też nie oczekiwała, że wnioskodawczynie się w to zaangażuje czy też będzie przekazywać jakieś środki finansowe na utrzymanie nieruchomości. Wręcz przeciwnie, zabraniała wnioskodawczynie przebywania na terenie gospodarstwa, wchodzenia do domu i pomieszczeń gospodarczych, nie informowała jej o żadnych kwestiach dotyczących wspólnego gospodarstwa. Ponadto uczestniczka manifestowała swoje samoistne posiadanie całej nieruchomości wobec wnioskodawczynie podkreślając, że nie ma żadnych praw do nieruchomości i że gospodarstwo jej się nie należy. Ze zgodnych zeznań wnioskodawczynie i uczestniczki C. R. wynika, że już od momentu sprawy o stwierdzenie nabycia spadku uczestniczka wyraźnie wskazywała wnioskodawczynie, że to ona jest wyłącznym właścicielem gospodarstwa. Swoje stanowisko argumentowała tym, że siostrzenica miała założone księżeczki mieszkaniowe i oszczędnościowe przez spadkodawczynie i za uzyskane środki miała otrzymać mieszkanie, co później nastąpiło. Natomiast uczestniczka W. M. otrzymała działkę i pomoc w wyremontowaniu pomieszczeń na dom mieszkalny. Ponadto był już ustanowiony kurator, który miał się zrzec części gospodarstwa na C. R., ale nie wyraził on zgody na dokonanie tych czynności. W rezultacie już od momentu śmierci spadkodawczynie, takie zachowanie C. R. wskazuje, iż jej zakres posiadania gospodarstwa, a w szczególności działek numer (...) wykraczał poza uprawnienia do współposiadania nieruchomości wynikające z art. 206 k.c., o czym wnioskodawczynie wiedziała. Uczestniczka posiadała nieruchomość nie jak współwłaściciel, który godzi się z współposiadaniem pozostałym właścicieli nieruchomości, lecz jako jedyna właścicielka, uznając, że żadna osoba trzecia nie ma praw do nieruchomości. C. R. władając działkami numer (...) nie tylko nie tylko ignorowała prawo uczestniczki do współposiadania przedmiotowych działek, lecz nawet uniemożliwiała jej korzystanie z nich, a także ograniczała prawo do zarządu nieruchomością wspólną wykonując czynności władcze bez udziału i wiedzy a nawet informowania o nich wnioskodawczynie. Powyższe względy w ocenie Sądu jednoznacznie wskazują, iż uczestniczka posiadała nieruchomość w znacznie szerszym zakresie niż wskazany w art. 206 k.c. Tak też była postrzegana przez sąsiadów, którzy uważali ją za jedyną właścicielkę gospodarstwa.

W toku postępowania wnioskodawczynie podniosła szereg zarzutów mających wykazać fakt, iż nie doszło do zasiedzenia przez uczestniczkę działek numer (...) z uwagi na fakt, że C. R. nie posiadała w sposób samoistny nieruchomości, a także wskutek przerwania ewentualnego terminu zasiedzenia. A. J. (1) wskazała, że do zasiedzenia nie mogło dojść, bowiem wielokrotnie próbowała dojść do porozumienia z uczestniczką w kwestii podziału nieruchomości i ewentualnej spłaty na swą rzecz, jednak rozmowy te (prowadzone zarówno z uczestniczką, jak i jej dziećmi) nie przyniosły rezultatu.

Podzielić należy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 czerwca 2009 roku, I CSK 430/08 iż „nawet w sytuacji, w której samoistny posiadacz w złej wierze zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, jego posiadanie nie jest pozbawione przymiotu samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, że rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą.” A zatem, nawet pomimo prowadzenia rozmów odnośnie podziału nieruchomości wspólnej i namawiania wnioskodawczyni, by darowała jej swój udział w nieruchomości, C. R. nie utraciła przymiotu posiadania samoistnego nieruchomości. Ponadto wnioskodawczyni podniosła, że uczestniczka oraz jej rodzina miała świadomość, że nie tylko C. R., ale również i ona jest współwłaścicielką nieruchomości. Wskazać należy, iż świadomość C. R., że ktoś inny jest współwłaścicielem nieruchomości wpływa jedynie na jej złą wiarę (a w konsekwencji termin zasiedzenia), nie zaś na fakt samoistnego posiadania nieruchomości i manifestowania takiego sposobu jej posiadania na zewnątrz.

Ponadto wnioskodawczyni podniosła, że od momentu osiągnięcia pełnoletności realizowała swe uprawnienia władcze względem spornej nieruchomości. Jak wskazała, wysłała list do uczestniczki w którym zażądała wypłacania jej czynszu za używanie nieruchomości oraz podała, że w domu zamieszka lokator. Wnioskodawcy nie przedłożyła w toku postępowania powyższego listu, ani też nie wykazała, że uczestniczka wyraziła zgodę na wypłacanie jej wynagrodzenia za używanie jej części nieruchomości, co pozbawiałoby ją przymiotu posiadacza samoistnego i przemawiałoby za uznaniem jej za posiadacza zależnego udziału w nieruchomości należącego do wnioskodawczyni. Nawet gdyby przyjąć, że taki list istniał, to potwierdzał on tezę, że zachowanie uczestniczki C. R. wykraczało poza zakres posiadania z art. 206 k.c., bowiem ignorowała wnioski wnioskodawczyni i nie miała zamiaru ani dopuścić jej do posiadania nieruchomości, ani płacić jej stosownej rekompensaty z tytułu korzystania również z udziału wnioskodawczyni.

Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Stosownie zaś do art. 123 § 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia, przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje oraz przez wszczęcie mediacji.

W przypadku zasiedzenia udziału w nieruchomości przez jej współwłaściciela przerwa biegu zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c. może polegać na czynnościach podjętych przez właściciela nieruchomości bezpośrednio w celu przeciwstawienia się posiadaniu tej nieruchomości przez inną osobę; może to przybrać postać zarówno wniesienia powództwa petytoryjnego (windykacyjnego lub negatoryjnego), jak też innych czynności, materialnoprawnych i procesowych, prowadzących do dochodzenia lub ustalenia prawa własności na drodze sądowej lub przed innym właściwym organem (zob. postanowienie SN z dnia 5 kwietnia 2012 roku, sygn. akt III CSK, LEX nr 1170227). W ocenie Sądu wnioskodawczyni w czasie biegu terminu zasiedzenia nie powzięła żadnych czynności mogących skutecznie przerwać tego terminu. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż, jak zeznali świadkowie, nie słyszeli oni o sytuacjach, by wnioskodawczyni próbowała wyrzucić C. R. z zajmowanego domu, czy też, by podjęła inne środki mające na celu przywrócenie jej posiadania udziału w nieruchomości. Wnioskodawczyni przyznała, że nie korzystała z nieruchomości, ani nawet na niej nie przebywała. Od 1975 roku nie podjęła żadnych czynności zmierzających do pozbawienia posiadania przez uczestniczkę nieruchomości ponad zakres uprawnień wynikających z art. 206 k.c. Nie wniosła powództwa windykacyjnego, ani posesoryjnego, a jedynie próbowała ugodowo zakończyć kwestię zniesienia współwłasności nieruchomości. Jednak takie działania w świetle art. 175 k.c. w zw. z art. 123 k.c. jako nie zmierzające bezpośrednio do przewrócenia jej utraconego posiadania nie mogą być uznane jako przerywające bieg zasiedzenia. Wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni biegu zasiedzenia nie przerwało również złożenie przez nią wniosku wieczystoksięgowego o ujawnienie w księdze wieczystej (...) spadkobierców P. Ś. jako nowych właścicieli nieruchomości. Nie można bowiem uznać, że wniosek o założenie księgi wieczystej stanowi akcję zaczepną przeciwko samoistnemu posiadaczowi, przerywającą bieg zasiedzenia. W ocenie Sądu nawet, jeżeli nawet posiadacz nieruchomości brał udział w takim postępowaniu, to jednak gdy nie był wpisany do księgi wieczystej, nie było to postępowanie „zaczepne”, tj. skierowane wprost przeciwko niemu i z tego względu nie mogło odnieść

wobec niego skutku w postaci przerwy biegu zasiedzenia. (por. uzasadnienie Uchwały SN z dnia 28 lipca 1992 roku, III CZP 87/92). Taki charakter ma natomiast wniosek o dział spadku, który przerywa zasiedzenie w stosunku do współspadkobiercy będącego posiadaczem nieruchomości należącej do spadku.

Kolejną przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Art. 172 k.c. przewiduje dla nieruchomości dwudziestoletni i trzydziestoletni termin zasiedzenia, który rozpoczyna swój bieg od dnia objęcia rzeczy w posiadanie samoistne. Terminy te zostały wprowadzone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321 z późn. zm.); poprzednio wynosiły 10 i 20 lat. Te krótsze terminy stosuje się, gdy zasiedzenie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 r. (zob. w szczególności uchwała SN z dnia 10 stycznia 1991 r., III CZP 73/90, OSN 1991, nr 7, poz. 83; postanowienie SN z dnia 2 września 1993 r., II CRN 89/93, Lex nr 110583). Jeśli bieg zasiedzenia rozpoczął się, ale nie zakończył przed tą datą, mają zastosowanie terminy dwudziestoletni i trzydziestoletni (art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r.). Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie kodeksu cywilnego (1 stycznia 1965 r.), odnoszą się art. XLI-XLII p.w.k.c. Długość terminu zasiedzenia uzależniona jest od dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie poglądem dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności, z kolei posiadanie w złej wierze dotyczy sytuacji, gdy posiadacz wie, że prawo własności mu nie przysługuje, bądź też przy dołożeniu należytej staranności mógł się o tym dowiedzieć. C. R. uzyskała posiadanie nieprzysługującego jej udziału 1/2 działek numer (...) w złej wierze, bowiem wiedziała, że jest jedynie współwłaścicielką nieruchomości, zaś udział 1/2 w własności nieruchomości przysługuje również wnioskodawczyni. Wobec tego termin zasiedzenia w sprawie wynosił 30 lat. Uczestniczka zaczęła posiadać nieruchomość ponad swój udział w maju 1975 roku. Jak wykazało postępowanie do chwili wniesienia wniosku o dział spadku posiadała działki numer (...) jako posiadacz samoistny, w sposób ciągły i nieprzerwany, wobec tego z dniem 15 maja 2005 rok nabywa własność wskazanych działek przez zasiedzenie. Wskazać również należy, że bieg terminu zasiedzenia rozpoczął swój bieg przed uzyskaniem przez wnioskodawczynię pełnoletności, a zatem koniec tego terminu zgodnie z dyspozycją art. 173 k.c. nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela. Wnioskodawczyni uzyskała pełnoletność w 1980 roku, a zatem termin bieg zasiedzenia zakończył się już o okresie dwóch lat od tej daty.

Uczestniczka podniosła zarzut zasiedzenia jedynie działek oznaczonych numerami (...) zatem bezprzedmiotowe jest rozważanie zasiedzenia pozostałych działek dla których prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Jedynie na marginesie wskazać należy, iż w istocie brak było podstaw do uznania zasiedzenia przez uczestniczkę pozostałych działek, bowiem wnioskodawczyni, choć w niewielkim zakresie, wykonywała czynności władcze względem działek numer (...) bowiem działając wraz z drugą współwłaścicielką oddawała powyższe grunty w dzierżawę. Wobec tego w zakresie tych działek nie sposób uznać, by C. R. posiadała je w sposób wykraczający poza uprawnienia wynikające z art. 206 k.c.

Jednocześnie ze zgodnych zeznań wnioskodawczyni i uczestniczek postępowania wynika, że oprócz przedmiotowego gospodarstwa rolnego, w skład spadku po P. Ś. nie wchodziły inne nieruchomości, cenne ruchomości, czy papiery wartościowe.

Mając powyższe na względzie Sąd ustalił, że w skład masy spadkowej po zmarłej P. Ś. wchodzi jedynie działki (...) uznając, że własność działek (...) nabyła przez zasiedzenie C. R..