

Sygn. akt I Ca 28/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku W. U. (1)

z udziałem P. B., B. U. (1), I. U., R. U., W. U. (2), B. U. (2), E. G., M. S. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki postępowania E. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 23 września 2013 r. sygn. akt I Ns 1023/09

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach 1 i 2 w ten sposób, że punktowi 1 nadać następujące brzmienie: „1. stwierdzić, że B. U. (1) nabyła udział 5/40, a W. U. (1), R. U., W. U. (2), I. U. i P. B. udziały po 3/40 - przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2004 roku - we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem 186/3 na mapie sporządzonej przez geodetę W. S., wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego Starosty (...) pod numerem P. (...) .2014.53 w dniu 8 maja 2014 roku, objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieluniu, o powierzchni 0,0198 ha;

II. w pozostałym zakresie postępowanie apelacyjne umorzyć;

III. nakazać pobrać od W. U. (1) i E. G. kwoty po 237,46 (dwieście trzydzieści siedem 46/100) złotych tytułem zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa.

Sygnatura akt I Ca 28/14

## UZASADNIENIE

W. U. (1) wystąpił do Sądu Rejonowego w Wieluniu z wnioskiem o stwierdzenie, iż S. i E. małżonkowie U. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1967r. własność nieruchomości położonej w L. - północno-wschodniej części działki

numer (...), której granice określi biegły geodeta wraz z połową budynku mieszkalnego znajdującego się na tej działce, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieluniu Kw numer (...).

W toku postępowania wnioskodawca sprecyzował wniosek, domagając się stwierdzenia, że S. i E. małżonkowie U. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1967 r. udział wynoszący 28,264% we współwłasności wskazanej działki (...).

Spośród uczestników postępowania jedynie E. G. domagała się o oddalenia wniosku.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 września 2013r. wydanym w sprawie sygn. akt I Ns 1023/09 Sąd Rejonowy stwierdził, że B. U. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 01 stycznia 2004 roku udział (...) części oraz R. U., W. U. (2), P. B., I. U. i W. U. (1) nabyli udziały po 21/1000 części w prawie własności nieruchomości położonej w L. oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 1,5597 ha objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieluniu pod numerem (...), oddalając wniosek w pozostałej części.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 2 sierpnia 1931r. S. U. zawarł ze S. i L. małżonkami F. umowę, w której małżonkowie F. zobowiązali się sprzedać S. U. działkę gruntu numer (...) w L. P. o powierzchni 3 morgi od strony gruntu W. N. wraz ze znajdującymi się na tym gruncie budynkami: połową domu murowanego, połową stodoły, połową obór od strony mieszkania i połową drewnianej szopy. Kupujący zapłacił sprzedawcom zadatek i strony umowy ustaliły, iż stawią się w dniu 15 sierpnia 1931r. do zawarcia aktu notarialnego. W umowie stwierdzono, iż lokal na górze zajmują J. i M. S. (2), od których „lokatorne” od dnia podpisania aktu notarialnego należeć będzie do kupującego. Małżonkowie F. nabyli działkę wraz z zabudowaniami od małżonków S., którzy posiadaną nieruchomość zbyli po połowie na rzecz małżonków P. i na rzecz małżonków F. w 1927 roku.

S. i E. małżonkowie U. zamieszkali na nieruchomości objętej wnioskiem oznaczonej obecnie numerem działki (...) w 1931r., zajmując na dole po prawej stronie od wejścia pokój z kuchnią i na górze jedno pomieszczenie, w którym S. U. miał warsztat szewski. Małżonkowie U. uważali się i uważani byli przez znające ich osoby za właścicieli zajmowanej części domu. S. U. opłacał ubezpieczenie budynków - domu mieszkalnego i stodoły. Drugą część budynku zajmował L. J. z rodziną. Małżonkowie U. użytkowali wyłącznie część podwórka przy budynku w pasie służącym jako dojście do zajmowanej części domu, pozostałą część działki (...) użytkowała rodzina L. J..

W 1959r. S. U. zwrócił się z pismem do Sądu Powiatowego w K. o wydanie odpisu z repertorium notarialnego notariusza B. w K. z dnia 10 października 1931 r. numer (...) z uwagi na to, iż akt notarialny wraz z księgą wieczystą uległ zniszczeniu, a odpis potrzebny jest do uregulowania spraw majątkowych.

S. U. zmarł w dniu 20 października 1982r., a E. U. w dniu 11 stycznia 1991r. Po śmierci rodziców użytkowaną przez nich część nieruchomości objął we władanie syn J. U. z żoną B.. Po śmierci J. U. w dniu 1 maja 2002r. użytkują tą część nadal B. U. (1) wraz z dziećmi.

Wjazd i wejście na działkę numer (...) z ulicy (...) jest częściowo przez sąsiednią działkę numer (...) stanowiącą własność rodziny U.. Budynek mieszkalny użytkowany jest obecnie przez wnioskodawcę W. U. (1), syna J. oraz przez uczestniczkę E. G., przy czym parter budynku obydwójce użytkownicy zajmują w częściach równych. N. budynku W. U. (1) użytkuje pomieszczenie od strony wschodniej, natomiast pokój usytuowany pośrodku poddasza oraz pomieszczenie od strony zachodniej użytkuje E. G..

S. i E. małżonkowie U. zawarli w dniu 15 marca 1969r. umowę pisemną, na podstawie której nabyli od spadkobierców małżonków P. nieruchomość sąsiednią o powierzchni 200 m<sup>2</sup> znajdującą się w L. przy ulicy (...), a następnie uzyskali akt własności ziemi na działki położone o numerach 188 i 187 o powierzchni 2,24 ha.

Postanowieniem z dnia 15 maja 1987r. w sprawie sygn. akt Ns 583/86 z wniosku L. J. z udziałem M. J. (1) i M. J. (2) Sąd Rejonowy w Wieluniu stwierdził, iż L. J. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1974r. własność nieruchomości położonej w L. oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 1,66 ha. Dla nieruchomości tej, oznaczonej obecnie numerami działek (...) o powierzchni 1,6450 ha prowadzona jest księga wieczysta numer (...), w której prawo własności wpisane jest na rzecz E. G. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu z dnia 6 kwietnia 1993 r. sygnatura akt Ns 76/93 o stwierdzeniu nabycia spadku po L. J. zmarłym w dniu 24 stycznia 1993r.

W sprawie I Ns 356/10 Sądu Rejonowego w Wieluniu P. B. wystąpiła ze skargą o wznowienie postępowania w sprawie Ns 583/86, wskazując jako podstawę wznowienia okoliczność, iż uczestnikami postępowania nie była jej babka E. U. i ojciec J. U., w których samoistnym posiadaniu znajdowała się część nieruchomości, przez co zostali pozbawieni możliwości działania. Skarga została odrzucona z uwagi na wniesienie jej po upływie ustawowego terminu.

Spadek po J. U. nabyła żona B. U. (1) w 5/20 części oraz dzieci spadkodawcy P. B., R. U., W. U. (1), W. U. (2) i I. U. po 3/20 części.

Biegły geodeta W. S. wykonał na zlecenie Sądu szkic, na którym zaznaczył granice użytkowania działki (...) przez rodzinę U. oraz przez E. G., wskazując, iż grunt pod budynkiem mieszkalnym wraz z gruntem stanowiącym dojście i dojazd do budynku o wartości 49 660,00 złotych ma powierzchnię 138 m<sup>2</sup>. Powierzchnia całej działki (...) wynosi 1,5597 ha, zaś jej wartość 87 850,00 złotych.

Sąd Rejonowy zauważył, że S. U. i małżonkowie F. prawdopodobnie sporządzili następnie akt notarialny w dniu 10 października 1931r., co wynika z pisma z dnia 9 marca 1959r. do Sądu Powiatowego w K., w którym S. U. powołuje datę i numer aktu oraz okoliczność jego zaginięcia wraz z księgą wieczystą. Nieznana jest jednak treść tego aktu i nie można ustalić, czy akt faktycznie dotyczył części nieruchomości objętej wnioskiem i czy doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności. Z aktu notarialnego z października 1927r. wynika, iż małżonkowie S. sprzedali po połowie swoją nieruchomość małżonkom F. i P., przy czym sprzedane budynki niestanowiące odrębnej od gruntu własności miały pozostawać na gruncie małżonków P., a z kolei z zapisu w akcie wynika, iż facjatka należąca do małżonków P. przechodzi na plac małżonków F.. Powołane dokumenty stanowią natomiast dowód nabycia posiadania przez S. U. w 1931r. gruntu odpowiadającego działce numer (...) wymienionej w akcie własności ziemi wydanym na rzecz małżonków U. oraz posiadania części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym na działce numer (...). S. i E. U. władali nieruchomością numer 186/1 wyłącznie w części zabudowanej z gruntem niezbędnym do dojścia i dojazdu do nieruchomości, przy czym władali tą częścią wspólnie z L. J..

Zarówno małżonkowie U., jaki i ich następcy prawni uważali się za właścicieli opisanej wyżej części nieruchomości i zarządzali nią jak swoją własnością, S. U. prowadził w domu zakład szewski. Za właścicieli części nieruchomości uważani byli również przez osoby trzecie. Rodziny U. nie można uznać za posiadaczy zależnych - wbrew twierdzeniom uczestniczki E. G. nie została zawarta żadna umowa, na podstawie której małżonkowie U. mogli jedynie dożywotnio zamieszkiwać w domu. Okoliczność, iż E. G. wykonuje również w stosunku do nieruchomości uprawnienia właścicielskie płacąc podatki i ubezpieczenie, czy wykonując przyłącze kanalizacyjne nie stoi na przeszkodzie uznaniu, iż rodzina U. współposiada samoistnie nieruchomość.

Wydzielenie części nieruchomości z połową budynku mieszkalnego i stwierdzenie nabycia prawa własności wydzielonej działki gruntu przez zasiedzenie nie jest możliwe, ponieważ budynku mieszkalnego nie można podzielić, a ponadto z gruntu stanowiącego dojście i dojazd do budynku korzystają wspólnie zarówno rodzina U., jak i uczestniczka.

Współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu. W tym przypadku przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości, przy czym domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, chyba że z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości wynika co innego. Z okoliczności niniejszej sprawy wynika, iż współposiadanie przez S. i E.

małżonków U. oraz ich następców prawnych części zabudowanej działki (...) wraz z przyległym terenem doprowadziło do nabycia udziału we współwłasności nieruchomości. Zakres współposiadania nieruchomości rodziny U. i L. J., a obecnie E. G. jest nierówny. Rodzina U. współposiada nieruchomość wyłącznie w części zabudowanej wraz z przyległym do budynku terenem, podczas gdy wcześniej L. J., a obecnie E. G. posiada ponadto pozostałą część nieruchomości w postaci podwórka zabudowanego stodołą oraz gruntu rolnego znajdującego się za stodołą.

Sąd przyjął, iż część zabudowaną nieruchomości wraz z dojazdem i dojściem zarówno E. G., jak i rodzina U. użytkują, poza jednym pokojem pośrodku poddasza, w równych udziałach mając na uwadze, iż parter budynku, jednocześnie więc z gruntem pod budynkiem, wejście na poddasze, dach budynku i grunt przyległy użytkowany jest w takim samym zakresie. Stosunek wartości zabudowanej części nieruchomości do całości wynosi w przybliżeniu 0,56. Przyjmując równe udziały we współposiadaniu części zabudowanej rodzina U. łącznie posiada zdaniem Sądu Rejonowego łącznie udział 0,28 części w działce (...).

Nie jest natomiast zdaniem Sądu uzasadnione żądanie stwierdzenia zasiedzenia na rzecz S. i E. małżonków U. z dniem 1 stycznia 1967r., bowiem moc wiążąca prawomocnego postanowienia stwierdzającego, że określona osoba nabyła w danym dniu w wyniku zasiedzenia własność nieruchomości, obejmuje też przesłanki prawotwórcze stanowiące podstawę nabycia. Oznacza to, że niedopuszczalne jest wydanie później postanowienia stwierdzającego nabycie przez zasiedzenie z tym samym dniem własności tej samej nieruchomości (lub jej części) przez inny podmiot. Możliwe pozostaje natomiast wydanie postanowienia stwierdzającego zasiedzenie sekwencyjne, tj. występujące już po dacie oznaczonej w pierwszym z postanowień. Wobec tego bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się dopiero w dniu 1 stycznia 1974 r. i upłynął po 30 latach samoistnego współposiadania nieruchomości już na rzecz następców prawnych E. i S. małżonków U., po śmierci których współposiadanie nieruchomości przeszło na J. i B. małżonków U.. Zaś po śmierci J. U. nadal współposiadali nieruchomość w ustalonym wyżej udziale 0,28 części po połowie: B. U. (1) i spadkobiercy J. U.. Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz wysokość udziałów w spadku po J. U., Sąd stwierdził, iż udział B. U. (1) we współwłasności przedmiotowej nieruchomości nabyty w drodze zasiedzenia wynosi (...), natomiast udziały W. U. (1), R. U., W. U. (2), I. U. i P. B. wynoszą po 21/1000.

Apelację od orzeczenia Sądu Rejonowego wywiodła uczestniczka postępowania E. G..

Podniosła następujące zarzuty:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 172 kc w związku z art. 339 kc poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i przyjęcie, iż posiadanie uczestników postępowania, na rzecz których stwierdzono nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie miało charakter posiadania samoistnego,
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 172 kc w związku z art. 340 kc poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i przyjęcie, iż posiadanie uczestników postępowania, na rzecz których stwierdzono nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie miało charakter ciągły,
- 3) naruszenie przepisów postępowania, w szczególności wyrażonej w art. 233 kpc zasady swobodnej oceny dowodów oraz błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie, iż uczestnicy postępowania nabyli łącznie w drodze zasiedzenia udział w wysokości 28/100 gruntu, mimo iż zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz wnioski zawarte w opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego z zakresu geodezji wskazują, iż uczestnicy postępowania posiadali jedynie fragment gruntu w wysokości (...) części.

Wskazując na powołane zarzuty skarżąca domagała się zmiany postanowienia poprzez oddalenie wniosku, ewentualnie zaś poprzez stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawcę i uczestników jedynie w udziale (...) części - przy zasądzeniu na rzecz uczestniczki E.

G. kosztów postępowania odwoławczego wg norm przepisanych, w tym

kosztów zastępstwa procesowego lub uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

W toku rozprawy apelująca zmodyfikowała żądanie apelacji, wnosząc o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez stwierdzenie nabycia przez B. U. (1) i dzieci małżonków J. i B. U. (1) łącznie udziału 1/2 we współwłasności wydzielonej działki obejmującej budynek mieszkalny wraz z niezbędnym do niego dojściem.

Wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania B. U. (1), P. B., R. U., W. U. (2) oraz I. U. przyłączyli się do apelacji w tym kształcie.

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

Nie sposób zgodzić się ze skarżącym, iż posiadanie przez wnioskodawcę i uczestników postępowania, na których rzecz stwierdzono zasiedzenie nie miała charakteru samoistnego i ciągłego.

Zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie utrwalony jest pogląd, że w razie spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 172 kc przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być nie tylko nieruchomość gruntowa lub jej fizycznie wydzielona część, lecz również udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości może mieć miejsce nie tylko wówczas, gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej rzeczy, lecz również wówczas, gdy każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której się nie da fizycznie wydzielić. W takim wypadku wobec niemożliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości istnieją podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości. Istnieje przy tym domniemanie, że udziały współwłaścicieli są równe. Współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu. W tym przypadku przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2011r., I CSK 352/10, LEX nr 848114, uchwała Sądu Najwyższego, z dnia 26 stycznia 1978r., III CZP 96/77, OSNC 1978/11/195).

Korzystając z wyłączeniem innych osób z pomieszczeń budynku mieszkalnego i wyrażając wolę posiadania dla siebie (animus), małżonkowie U. spełnili warunek współposiadania o charakterze samoistnym, prowadzącego do nabycia udziału we współwłasności przez zasiedzenie.

Ustalenia faktyczne w tym zakresie zostały poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie przeprowadzonych dowodów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i skarżący nie wskazał na jakiegokolwiek argumenty, które przemawiałyby za podważeniem ich wiarygodności.

Typowo dowolny charakter ma zawarte w uzasadnieniu apelacji stwierdzenie dotyczące dowodu w postaci punktacji o rzekomo istniejącej, a nie złożonej do akt sprawy drugiej stronie dokumentu. Oględziny wskazanego dowodu wskazują, iż stanowi on całość – świadczy o tym stwierdzenie końcowe opatrzone podpisami oraz pusta druga strona. Nie jest to również dowód o decydującym charakterze w zakresie ustaleń posiadania i jego charakteru.

Zaprobować jednak należy zarzut naruszenia art. 172 kc poprzez błędne określenie przedmiotu zasiedzenia i nabytych w tej drodze udziałów, a to bez uwzględnienia rzeczywistego zakresu posiadania.

Należy podkreślić, iż fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne i konieczne, gdy posiadanie obejmuje jedynie część nieruchomości dającą się wydzielić (tak np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNC 1978, z. 11, poz. 195, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08, niepubl.).

Dokonując prawidłowego ustalenia, że rodzina U. współposiadała nieruchomość wyłącznie w części zabudowanej wraz z przyległym do budynku terenem, podczas gdy wcześniej L. J., a obecnie E. G. posiadała ponadto pozostałą część nieruchomości w postaci podwórka zabudowanego stodołą oraz gruntu rolnego znajdującego się za stodołą,

Sąd pierwszej instancji winien wydzielić część działki (...) objętą współposiadaniem, nie zaś odnosić nabycie do całej nieruchomości.

Ostatecznie w toku postępowania apelacyjnego wszyscy zainteresowani wyrazili również aprobatę dla tego zapatrywania.

Zatem na zlecenie Sądu Okręgowego biegły z zakresu geodezji dokonał wydzielenia działki (...) o powierzchni 198 m<sup>2</sup>, która stanowić winna przedmiot zasiedzenia.

W okolicznościach niniejszej sprawy w pełni zasadne było przyjęcie, iż zakres posiadania L. J. (E. G.) oraz rodziny U. był równy, a bieg terminu zasiedzenia – jak prawidłowo przyjął Sąd Rejonowy – upłynął 01 stycznia 2004r. Uwzględniając wysokość udziałów spadkowych po J. U., wielkość nabytych w drodze zasiedzenia udziałów we współwłasności wynosi: B. U. (1) –  $\frac{1}{2} \times \frac{5}{20} = \frac{5}{40}$ , P. B., R. U., W. U. (1), W. U. (2), I. U. –  $\frac{1}{2} \times \frac{3}{20} = \frac{3}{40}$ .

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie, stwierdzając nabycie nieruchomości oznaczonej numerem 186/3 na mapie sporządzonej przez geodetę W. S., zarejestrowanej w ewidencji zasobów geodezyjnych Starosty (...) pod nr P. (...)2014.53 we wskazanej dacie i udziałach.

Na podstawie art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc w pozostałym zakresie umorzono postępowanie apelacyjne wobec częściowego cofnięcia apelacji.

Kosztami postępowania apelacyjnego obciążono zainteresowanych po połowie na podstawie art. 520 § 2 kpc, nakazując pobranie brakującej części zaliczki na pokrycie wydatków związanych z opinią biegłego.