

Sygn. akt I Ca 427/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Barbara Bojakowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku S. G.

z udziałem K. O. (1), G. O., K. O. (2), R. O., W. O. i B. G.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania K. O. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 9 czerwca 2017 roku, sygnatura akt I Ns 1590/16

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I i wnioszek oddalić;
2. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty w postępowaniu apelacyjnym związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sygn. akt I Ca 427/17**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Sieradzu stwierdził, że S. G. oraz jego żona B. G. nabyli przez zasiedzenie na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej własność nieruchomości położonych w K., o powierzchni 2,64 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów działkami (...), na które jest założona księga wieczysta o nr (...) oraz nieruchomości oznaczonej działkami (...), na którą nie ma założonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, z dniem 1 stycznia 2016r., zwalniając jednocześnie wnioskodawcę od wpisu w całości oraz znosząc wzajemnie między wnioskodawcą, a uczestnikami postępowania koszty postępowania w sprawie.

**Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach, których istotne elementy przedstawiały się następująco:**

F. i A. G. (1) nabyli na podstawie uwłaszczenia nieruchomości położoną w K. o pow. 2,21 ha oznaczoną w ewidencji gruntów działkami

(...), 714 i 804 , a w 1981r. nabyli od Skarbu Państwa nieruchomości położoną w K., o pow. 0,43 ha oznaczoną działkami (...).

A. G. (1) zmarła 9 grudnia 1982r., zaś spadek po niej nabyli F. G. oraz dzieci A. G. (2), S. G. i M. O..

F. G. zmarł 5 stycznia 1989r., a spadek po nim nabyły dzieci A. G. (2), S. G., M. O..

A. G. (2) zmarła 15 września 2014r. spadek po niej nabył siostrzeniec K. O. (2).

M. O. zmarła 18 lipca 2005r. spadek po niej nabyli mąż W. O. oraz dzieci R. O., G. O., K. O. (2) i K. O. (1).

W gospodarstwie jeszcze za życia rodziców mieszkał i pracował wnioskodawca, siostry wyprowadziły się z gospodarstwa i zamieszkały na Śląsku. Po śmierci matki w gospodarstwie mieszkał wnioskodawca wraz z ojcem oraz ze swoją żoną B. G..

Wnioskodawca zawarł związek małżeński w 1977r. Ojciec już po śmierci swojej żony nie zajmował się gospodarstwem z uwagi na stan zdrowia, gospodarstwo faktycznie prowadził już wnioskodawca oraz jego żona.

W 1985r. rozpoczął on budowę domu mieszkalnego. Budowa była finansowana przez wnioskodawcę, który brał na nią kredyty. Wnioskodawca także uprawiał grunty orne oraz prowadził hodowlę. Dodatkowo pracował dorywczo. Już po śmierci matki regulował wszystkie opłaty związane z gospodarstwem rolnym. Po śmierci ojca dalej pozostał w gospodarstwie, kontynuował budowę domu oraz pracował w gospodarstwie. Jego siostry za życia rodziców oraz po ich śmierci przyjeżdżały na urlop i nie pracowały w gospodarstwie, za swojego życia nie zgłaszały żadnych roszczeń do wnioskodawcy.

Wnioskodawca w 2013r. dokonał w gospodarstwie gruntownych remontów.

Do czasu założenia sprawy o dział spadku 4 stycznia 2016 nie było żadnych spraw dotyczących spadku między spadkobiercami po małżonkach G..

Sąd, powołując się na art. 172 k.c. oraz omawiając kwestię posiadania samoistnego, podał, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z posiadaniem w złej wierze, które uprawniało do nabycia własności nieruchomości po upływie 30 letniego okresu posiadania, a zatem przy spełnieniu pozostałych warunków mogło nastąpić z końcem 2015 r.

Z materiału, a przede wszystkim z zeznań świadków wynika zdaniem Sądu, że już po śmierci matki za właściciela nieruchomości uważano wnioskodawcę, gdyż to on został w gospodarstwie ze swoją rodziną. Sąd zwrócił uwagę, iż w 1985r. wnioskodawca, jak zeznali świadkowie, rozpoczął budowę domu mieszkalnego i był faktycznym inwestorem i to on finansował tę budowę wraz żoną, na którą brał kredyty. Sam wnioskodawca zeznał, co potwierdzili świadkowie, że ojciec już nie interesował się budową domu.

Według Sądu, rozpoczęciem budowy domu wnioskodawca dał wyraz temu, że to on przejmuje gospodarstwo, na co miał zgodę ojca i siostr, gdyż nikt mu tego nie zabraniał, ani później nikt nie zgłaszał do niego roszczeń spadkowych. nie czyniły tego również za życia jego siostry.

Sąd zauważył, że rodzina, jak to było popularne w stosunkach wiejskich w tamtych czasach, zgodnie ustaliła, że gospodarstwo przejmie wnioskodawca.

W tych warunkach, zdaniem Sądu, od końca 1985r. należy uznać początek posiadania samoistnego przez wnioskodawcę i biegu zasiedzenia .

Podniesiono przy tym, że po śmierci ojca wnioskodawca sam zamieszkiwał w gospodarstwie i dalej gospodarował uprawiając ziemię jak i prowadził remonty budynków, które ro remonty miały charakter generalny.

Zdaniem Sądu, w sprawie nie wykazano, aby doszło do przerwania biegu zasiedzenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w związku z art 175 k.c., gdyż uczestnicy nie wykazali aby oni lub ich poprzednicy prawni podejmowali czynności prawne zmierzające do pozbawienia posiadacza posiadania i odzyskania władztwa nad nieruchomością przed upływem okresu uprawniającego posiadacza do nabycia własności przez zasiedzenie.

Zauważono przy tym również, że sprawa o dział spadku I Ns 5/16 została złożona do Sądu dopiero po upływie okresu zasiedzenia, który nastąpił z dniem 1 stycznia 2016r.

O kosztach orzeczono na mocy art. 520 § 1 k.p.c.

**Apelację** od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania K. O. (2), zarzucając rozstrzygnięciu:

1/ naruszenie prawa materialnego art. 172 § 1 i § 2 k.c. poprzez jego nieprawidłową subsumpcję i ustalenie, że na gruncie niniejszej sprawy wnioskodawca był posiadaczem samoistnym nieruchomości od końca 1985 r., podczas gdy wnioskodawca nie mógł w tej dacie władać nieruchomością jak właściciel, gdyż jej ówczesny właściciel władał nią i zarządzał do momentu swojej śmierci tzn. do dnia 5 stycznia 1989 r., toteż wnioskodawca mógł uzyskać samoistne posiadanie w złej wierze nie wcześniej niż z dniem 5 stycznia 1989 r., zatem do ewentualnego zasiedzenia mogłoby dojść - przy założeniu nieprzerwanego samoistnego posiadania - dopiero 5 stycznia 2019 r., nie zaś 1 stycznia 2016 r., co nie daje podstawy do zastosowania powołanej normy jako materialnej podstawy rozstrzygnięcia;

2/naruszenie przepisów postępowania art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w uzasadnieniu wyroku wskazania dowodów, na których Sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co z kolei prowadzi do odebrania uczestnikowi możliwości wskazania ewentualnych uchybień w zakresie przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz oceny przeprowadzonych przez Sąd dowodów;

3/ naruszenie prawa procesowego art. 165 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieprawidłowe obliczenie daty wniesienia do Sadu wniosku o dział spadku w sprawie zawisłej przed Sądem Rejonowym w Sieradzu sygn. akt I Ns 5/16, która nadana przesyłką poleconą w placówce pocztowej 30 grudnia 2015 r. została tego dnia wniesiona do Sądu;

co z kolei doprowadziło do:

sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu, iż uczestnik K. O. (2) złożył wniosek o dział spadku 4 stycznia 2016 r., podczas gdy wniosek ten został nadany przesyłką poleconą na adres Sądu Rejonowego w Sieradzu 30 grudnia 2015 r., co wynika ze stempla pocztowego na potwierdzeniu nadania przesyłki, przez co nawet przy przyjęciu wadliwej - zdaniem uczestnika - daty zasiedzenia na 1 stycznia 2016 r., to do zasiedzenia nie doszło z uwagi na przerwanie biegu nieprzerwanego samoistnego posiadania w złej wierze.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę postanowienia poprzez oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika K. O. (2) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji w całości

i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja uczestnika postępowania okazała się zasadna, chociaż nie wszystkie zarzuty są uzasadnione.

Na wstępie należy zauważyć, że stan faktyczny sprawy nie był co do zasady sporny, a jedynie jego subsumpcja pod normę prawną. W sprawie bowiem niesporne jest, że wnioskodawca mieszkał i mieszka na spornej nieruchomości, a jego siostry jeszcze za życia rodziców wyporządziły się na (...) i nigdy nie zgłaszały roszczeń co do posiadania gospodarstwa rolnego.

Odnosząc się do pierwszego zarzutu apelującego dotyczącego naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. polegającego na błędnym przyjęciu, że w 1985 r. wnioskodawca zmanifestował swoje władztwo do nieruchomości wobec pozostałych spadkobierców, należy stwierdzić, że zarzut ten nie jest uzasadniony.

W tym miejscu należy przypomnieć istotę zasiedzenia udziałów we współwłasności, przez jednego ze współwłaścicieli, które co do zasady jest możliwe, ale obwarowane pewnymi warunkami. Dochodzi do niego - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 - w specyficznej sytuacji, zgodnie bowiem z art. 206 k.c. 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. 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 innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. W postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości, który zamieszkuje w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Do przyjęcia samoistnego posiadania nie wystarczy więc poprzestanie na ustaleniu tych czynności. Wskazał też, że dla oceny woli posiadania nieruchomości mogą mieć znaczenie zachowania posiadacza i jego następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia, jak i po jego upływie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że surowe wymagania stawiane współwłaścicielowi nieruchomości zmieniającemu zakres posiadania samoistnego podyktowane są troską o bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochronę prawa własności, które byłby narażone na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, uprawniony do współposiadania całej nieruchomości, mógł łatwo doprowadzić do utraty prawa przez pozostałych współwłaścicieli, na skutek zmiany swojej woli posiadania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, i z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12).

Nie ma jednak racji apelujący, że wszystkie czynności podejmowane przez wnioskodawcę, a dotyczące przedmiotowej nieruchomości, jeszcze za życia jego ojca miały charakter czynności zachowawczych. Sąd oparł zmianę zakresu samoistnego posiadania wnioskodawcy na fakcie budowy domu, który rozpoczął się w 1985 r. i trwał przez 10 lat.

W przytoczonym wyżej postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 Sąd Najwyższy wskazał, że za wykroczeniem pod uprawnienia wynikające z udziału we współwłasności może przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji dotyczących znacznych remontów i zmian w przedmiocie współwłasności. Podjęcie więc decyzji o budowie domu bez dokonania uzgodnień z pozostałymi współwłaścicielami z pewnością stanowi manifestację prawa wnioskodawcy do całej nieruchomości. Oceny tej nie zmienia fakt, czego nie ocenił Sąd Rejonowy, że w projekcie

budynku jako inwestor uwidoczniiony był F. G.. Z zeznań bowiem wszystkich świadków, osób zamieszkałych w bliskiej odległości wynika, że faktycznym inwestorem był wnioskodawca. Sąd Okręgowy nie daje wiary twierdzeniom uczestnika postępowania, że były to decyzje F. G., że także on finansował tę budowę, ponieważ był on osobą schorowaną która nie prowadziła już gospodarstwa rolnego, ani też nie posiadała żadnych dochodów aby budować dom. Jest to bardzo małe gospodarstwo, które nie było w stanie utrzymać także wnioskodawcy i jego żony. Cały czas oboje pracowali także poza rolnictwem. O tym jakim wysiłkiem dla nich była budowa domu o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, świadczy czas jej trwania.

W tym miejscu należy donieść się także do poglądów zawartych w odpowiedzi na apelację. Mając na względzie rozważania dotyczące możliwości zasiedzenia udziału we współwłasności, nie sposób przyjąć jak chciał tego wnioskodawca, że już po śmierci jego matki w 1982 r. rozpoczęło się jego posiadanie całości nieruchomości. Wnioskodawca nie wykazał żadnym dowodem na czym miałyby polegać zmiana zakresu jego posiadania. Mieszkał na gospodarstwie od urodzenia, a od 1977 r. razem z żoną i niewątpliwie pomagał rodzicom w prowadzeniu gospodarstwa. Po śmierci matki nie odbyło się, żadne spotkanie rodzinne, na podstawie którego uzyskalaby on zgodę do wyłącznego samoistnego posiadania całości nieruchomości. Sam natomiast fakt nie zgłaszania przez pozostałych współspadkobierców żadnych roszczeń do nieruchomości nie stanowi dowodu na zrzeczenie się swoich praw. Nadto nawet z zeznań świadka A. K. na które powołuje się wnioskodawca wynika, że F. G. często mówił, że „przepisze gospodarstwo synowi”, co oznacza, że miał taki zamiar, a nie że niezwłocznie po śmierci żony przekazał gospodarstwo synowi.

Nie można też podzielić poglądu wnioskodawcy, że jego posiadanie było posiadaniem w dobrej wierze. Niewątpliwie bowiem zdawał sobie sprawę z praw pozostałych współwłaścicieli, czyli był posiadaczem w złej wierze. Nie jest też możliwe zasiedzenie prawa własności, które by mu przysługiwało w drodze spadkobrania. Kwestia czy siostry wnioskodawcy miały kwalifikacje do dziedziczenia gospodarstwa rolnego została prawomocnie rozstrzygnięta w postanowieniu z dnia 2 października 2013 r. sygn.. akt I Ns 127/13, które wiąże Sąd orzekający w tej sprawie, a wnioskodawca znając treść wniosku nie brał żadnego udziału w tej sprawie i nie zwalczał zakresu spadkobrania co do gospodarstwa rolnego określonego we wniosku. Wnioskodawca w tej sprawie podnosi argumenty w zakresie uprawnień do dziedziczenia gospodarstwa rolnego, które powinny zostać zgłoszone w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku. Nadto przywołane w odpowiedzi na apelację judykaty dotyczące przyjęcia dobrej wiary w oparciu o zasady współżycia społecznego nie mogą znaleźć w tej sprawie zastosowania. Zostały one wydane w stanie prawnym sprzed obowiązywania Konstytucji, a dotyczyły w szczególności sytuacji wybudowania budynku na gruncie oddanym dzieciom przez rodziców nieformalną umową darowizny. W rozpoznawanej sprawie brak jest dowodu na to, że rodzice, a szczególnie matka, czy jej spadkobiercy przekazali nieformalną umową darowizny gospodarstwo rolne wnioskodawcy.

Brak było także uzasadnionych podstaw do przyjęcia wcześniejszej daty początku biegu zasiedzenia, ponieważ nie wykazano kiedy konkretnie budowa się rozpoczęła. Poza tym nawet na załączonym projekcie budowy, który nie przesądza o dacie jej rozpoczęcia, brak jakiegokolwiek daty. W tych warunkach obowiązkiem sądu było przyjęcie początkowej daty biegu zasiedzenia na 1 stycznia 1986 r.

Słuszny jest zarzut skarżącego naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 § 2 k.p.c., ponieważ nie wskazano dowodów na których sąd oprął swoje ustalenia, ale uchybienie to nie miało wpływu na samą treść rozstrzygnięcia i jego ustalenia co do samoistności posiadania wnioskodawcy. Sąd Okręgowy jest sadem meriti, którego obowiązkiem jest orzekanie na podstawie całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

Trafny i skuteczny jest natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 165 § 2 k.p.c. w zw. z art. 175 k.c. Błędnie bowiem Sąd pierwszej instancji ustalił datę złożenia wniosku przez apelującego o dział spadku po F. i A. G. (1). Z dokumentów zawartych w aktach sprawy I Ns 5/16 wynika, że wniosek został nadany w urzędzie pocztowym w dniu 30 grudnia 2015 r. W tych okolicznościach mając na uwadze treść art. 175 k.c., w zw. z art. 123 k.c. z dniem 30 grudnia 2015 r. nastąpiło skuteczne przerwanie biegu zasiedzenia. Ugruntowany jest pogląd doktryny i orzecznictwa, że w odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości, które prowadzi do uzyskania prawa własności przez

posiadacza samoistnego, a do utraty tego prawa przez podmiot, który wprawdzie jest dotąd właścicielem, ale nie posiada nieruchomości, przerwę zasiedzenia spowoduje tylko takie działanie właściciela, które bezpośrednio będzie zmierzać do przerwania posiadania przez obecnego posiadacza (art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 175 k.c.). Działanie właściciela musi stanowić z jego strony akcję zaczepną wymierzoną przeciwko posiadaczowi po to, aby go pozbawić posiadania. Chodzi zatem o wniesienie powództwa lub wniosku, skierowanego przeciwko posiadaczowi, na rzecz którego biegnie termin zasiedzenia, mający na celu bezpośrednio pozbawienie go posiadania rzeczy i odzyskania posiadania przez właściciela. ( por. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2017 r. IV CSK 303/16 i orzecznictwo tam przywołane.

Z powyższych względów należy podzielić zarzut apelującego, że nie wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie, z powodu braku upływu 30 lat od daty objęcia nieruchomości w posiadanie, co skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Wprawdzie apelujący wygrał sprawę, ale w ocenie Sądu Okręgowego obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania byłoby sprzeczne z zasadą słuszności. Główny zarzut apelującego nie został podzielony, a o uwzględnieniu apelacji zadecydowało tylko przerwanie biegu zasiedzenia, na dwa dni przed jego upływem. Brak zainteresowania się nieruchomością przez pozostałych współspadkobierców mógł utwierdzać w przekonaniu wnioskodawcę o słuszności swego żądania. Nadto jego sytuacja finansowa jest bardzo trudna. Razem z żoną utrzymują się z dochodów w wysokości 1500 zł, które z trudnością wystarczają im na skromne utrzymanie.