

Sygn. akt I Ca 258/13

POSTANOWIENIE

Dnia 2 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku T. K. (1)

z udziałem E. B., A. G. (1), A. G. (2), I. J., A. K. (1), Z. K., A. K. (2), J. K., E. S. i A. S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestników postępowania A. G. (1) i A. G. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt I Ns 663/10

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1, nadając mu następującą treść: „stwierdzić, że T. K. (1) córka B. i S. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1988 roku udział w wysokości 1/2 (jedna druga) we własności nieruchomości położonej w W. gmina Ł., składającej się z działek: (...)o powierzchni 0,0131 ha objętej Księgą Wieczystą urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Łasku KW (...) oraz (...)o powierzchni 0,0063 ha - oznaczonych na mapie sporządzonej przez biegłego W. L., wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Ł. w dniu 19 lutego 2014 roku za numerem P. (...).2014.153;

II. umorzyć postępowanie apelacyjne w pozostałej części;

III. znieść wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

IV. nakazać pobrać od wnioskodawczyni T. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Okręgowego w Sieradzu kwotę 1000 (jeden tysiąc) złotych tytułem częściowego zwrotu wydatków.

Sygn. akt I Ca 258/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Łasku stwierdził, że T. K. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1988 roku udziały po 409/2500 we własności nieruchomości położonych w obrębie W.,

gmina Ł. oznaczonych na mapie wpisanej do zasobu (...) Ośrodka (...) w Ł. w dniu 20 czerwca 2012 roku jako działki: nr (...) o powierzchni 0,0309 ha i (...) o powierzchni 0,0171 ha.

Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach.

A. K. (3) stała się z dniem 4 listopada 1971 roku właścicielką nieruchomości położonej w W., w skład której wchodziła m. in. działka (...).

Aktualnie A. i A. małżonkowie G. następcy prawni teje ujawnieni są jako właściciele nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni 1,14 ha.

K. K. stał się z dniem 4 listopada 1971 roku właścicielem nieruchomości położonej w W., w skład której wchodziła m. in. działka (...). Spadek po K. K. zmarłym 26 grudnia 1989 roku nabyły jego dzieci: I. J., A. K. (1), T. K. (2) i Z. K.. Z kolei spadek po T. K. (2) nabyła jego córka A. S..

T. K. (1) od urodzenia, tj. od 1948 roku mieszka w budynku położonym w części na działce (...) i w części na działce (...). W 1967 roku jej rodzice B. i S. małżonkowie R. przenieśli na nią użytkowane przez nich w tym domu pomieszczenia. Pozostałe pomieszczenia mieszkalne, tworzące dwa osobne mieszkania były zajmowane przez K. K. i A. K. (3). Każdy użytkownik określonego lokalu uważał się za jego wyłącznego właściciela.

Biegły geodeta wydzielił z działki (...) działkę (...) o powierzchni 0,0309 ha oraz z działki (...) działkę (...) o powierzchni 0,0171 ha zajęte przez budynek mieszkalny wraz z przyległym terenem.

W dacie 1 stycznia 1988 roku T. K. (1) zajmowała w budynku pomieszczenia o łącznej powierzchni 78,57 m².

T. K. (1), a wcześniej jej rodzice, byli postrzegani jako faktyczni właściciele „połowy” budynku mieszkalnego.

Ani T. K. (1), ani jej poprzednicy nie dowiedli natomiast, że władali samoistnie jakąś częścią nieruchomości znajdującą się poza obrębem budynku mieszkalnego.

Posiadanie przez T. K. (1) pomieszczeń w budynku mieszkalnym miało charakter samoistny.

Zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa i doktryny przedmiotem zasiedzenia może być także udział w prawie własności. Zasiedzenie udziału możliwe jest zarówno w sytuacji gdy nieruchomość była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania co najmniej dwóch osób, gdy każda korzysta z całej rzeczy, jak i również wówczas, gdy każda z tych osób uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie da się fizycznie wydzielić. Nie jest możliwe zasiedzenie części pomieszczeń. W przypadku samoistnego współposiadania polegającego na korzystaniu z określonych pomieszczeń przedmiotem nabycia przez zasiedzenie jest udział w nieruchomości, przy czym domniemywa się, że udziały są równe, chyba że co innego wynika z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości.

Udział T. K. (1) we własności wydzielonej przez biegłego nieruchomości składającej się z działek (...) należało ustalić jako stosunek powierzchni posiadanych przez nią samoistnie pomieszczeń w budynku mieszkalnym do powierzchni obydwóch działek. Łączna powierzchnia działek wynosi 0,0480 ha, natomiast powierzchnia pomieszczeń na dzień upływu terminu zasiedzenia – 78,57 m². Jest to zatem 16,36% łącznej powierzchni działek, co stanowi 409/2500.

Jako początek biegu terminu zasiedzenia należało przyjąć datę 1 stycznia 1968 roku – wtedy bez wątplenia wnioskodawczyni wykonywała samoistne posiadanie użytkowanych przez siebie pomieszczeń. Posiadanie miało charakter posiadania w złej wierze – musiała zdawać sobie sprawę, że weszła w posiadanie części nieruchomości na podstawie umowy, która nie została zawarta z zachowaniem prawem przewidzianej formy. 20. letni okres zasiedzenia upłynął z dniem 1 stycznia 1988 roku.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc. Wnioskodawczynię obciążają wydatki związane z opiniami biegłych stosownie do nabytego udziału.

Apelację wnieśli: wnioskodawczynie T. K. (1) oraz uczestnicy postępowania A. i A. małżonkowie G..

Wnioskodawczynie zaskarżyła postanowienie w części określającej wysokość nabytego udziału. Zarzuciła naruszenie przepisu art. 172 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie oraz naruszenie przepisu art. 233 kpc poprzez błędne ustalenie, że wnioskodawczynie nie korzystała w sposób samoistny z części nieruchomości niezabudowanej budynkiem mieszkalnym od strony północnej (werandy).

Podnosząc powyższe wnioskodawczynie żądała zmiany postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia udziałów po 0,4969 we własności działek (...).

W uzasadnieniu wskazała, że sąd wadliwie przyjął, że wysokość udziału winna odpowiadać proporcji powierzchni pomieszczeń mieszkalnych do powierzchni całej działki. Tak wyliczony udział byłby dla niej krzywdzący – będąc posiadaczem połowy pomieszczeń mieszkalnych w budynku, który stanowi o wartości nieruchomości, jej udział w nieruchomości wynosiłby tylko 16% wartości tejże. Ponadto sąd błędnie ustalił, że obszar znajdujący się poza budynkiem od strony północnej nie był w jej samoistnym posiadaniu.

Uczestnicy małżonkowie G. zaskarżyli postanowienie w części stwierdzającej zasiedzenie na rzecz wnioskodawczynie udziału 409/2500 w działce (...).

Zarzucili naruszenie przepisu art. 172 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że samoistne posiadanie części budynku mieszkalnego przez wnioskodawczynię prowadzi do nabycia udziału we własności w ściśle wydzielonej nieruchomości w kształcie określonym przez sąd, chociaż z materiału dowodowego nie wynika, aby posiadanie gruntu nosiło przymiot posiadania samoistnego. Ponadto zarzucili sprzeczność ustaleń z zebrany materiał dowodowy polegającą na przyjęciu, że część działki (...), na której usytuowany jest budynek mieszkalny i częściowo ogrodzony wokół niego teren od strony południowej i zachodniej ma powierzchnię 309 m², co miałyby się pokrywać z wydzieloną przez biegłego działką (...) o tej samej powierzchni, a z materiału dowodowego wynika, że granice i powierzchnie tych gruntów są inne.

Podnosząc powyższe, wnieśli o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i oddalenie wniosku w tym zakresie oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazali, że z materiału dowodowego wynika, że wnioskodawczynie nie władała samoistnie żadną częścią działki nr (...) ani też (...). Jednocześnie jednak podali, że posiadanie samoistne wnioskodawczynie ograniczało się tylko do pomieszczeń w budynku mieszkalnym, nigdy nie dotyczyło żadnej części gruntu.

W toku postępowania apelacyjnego został dopuszczony dowód z opinii biegłego celem wydzielenia z działek (...) działki pod budynkiem mieszkalnym w granicach wyznaczonych zewnętrznym obrysem ścian budynku, a od strony północnej w granicach obrysu północnej ściany budynku z uwzględnieniem werandy i wybetonowanej powierzchni gruntu – w linii prostej wyznaczonej północną ścianą werandy do wysokości wschodniej ściany budynku.

Biegły geodeta sporządził mapę zgodnie ze zleceniem jak wyżej i wydzielił grunt zajęty przez budynek mieszkalny: z działki (...) działkę (...) o powierzchni 0,0131 ha oraz z działki (...) działkę (...) o powierzchni 0,0063 ha.

Sąd Okręgowy zważył:

Sąd pierwszej instancji przyjmując prawidłową zasadę rozstrzygnięcia – nabycie przez wnioskodawczynię udziału we własności nieruchomości wskutek samoistnego posiadania części pomieszczeń w budynku mieszkalnym – ostatecznie błędnie określił zakres nabytego przez wnioskodawczynię prawa.

W tym zakresie uznać należy częściowo racje obu apelacji.

Mianowicie biegły geodeta wykonując zlecenie sądu pierwszej instancji wyodrębnienia z działek (...) działki znajdującej się pod budynkiem mieszkalnym wraz z powierzchnią werandy i wylewki betonowej od strony północnej (postanowienie - k. 169 odwr.), wydzielił nieruchomości o znacznie większej powierzchni (0,0480 ha).

Następnie sąd określił wielkość udziału wnioskodawczyni – w proporcji powierzchni posiadanych samoistnie pomieszczeń w budynku do takiej właśnie powierzchni wydzielonej nieruchomości. W takiej sytuacji w sposób oczywisty nastąpiło wypaczenie przyjętego pierwotnie prawidłowego stanowiska, którego wyrazem była treść tezy dowodowej dla biegłego geodety – zakres nabywanego przez wnioskodawczynię udziału winna określać proporcja powierzchni posiadanych w budynku samoistnie pomieszczeń do powierzchni gruntu zajętego przez tenże budynek.

Skoro wnioskodawczyni – jak prawidłowo ustalił sąd pierwszej instancji – nie posiadała samoistnie – poza pomieszczeniami w budynku oraz powierzchnią werandy i wylewki betonowej przy północnej ścianie budynku – żadnej innej części powierzchni działek (...), to w sposób oczywisty nie zachodziły jakiegokolwiek podstawy dla określenia wielkości prawa wnioskodawczyni w proporcji do powierzchni działki ponad zakres posiadania skarżącej.

W tym zakresie należało podzielić zarzuty apelacji uczestników – wnioskodawczyni ponad powierzchnię pomieszczeń wraz z werandą i betonową wylewką nie władała samoistnie żadną częścią działki (...).

Z drugiej strony uczestnicy nie kwestionowali samoistnego posiadania wnioskodawczyni w stosunku do pomieszczeń w budynku mieszkalnym – wyrazem takiego stanowiska są także ich twierdzenia zawarte w uzasadnieniu apelacji.

W konsekwencji w toku postępowania apelacyjnego należało skorygować błąd, którego dopuścił sąd pierwszej instancji. W tym celu został dopuszczony dowód z opinii biegłego geodety dla wydzielenia z działek (...) powierzchni gruntu zajętego przez budynek mieszkalny wraz z werandą i wylewką betonową od strony północnej. Nowoutworzone działki – (...) mają powierzchnię 0,0194 ha. Powierzchnia pomieszczeń pozostających w samoistnym władaniu wnioskodawczyni w budynku mieszkalnym według niekwestionowanych ustaleń sądu pierwszej instancji wynosi 78,57 m². Ponadto w takim samym władztwie pozostawała również weranda o powierzchni 12,91 m². i częściowo przylegająca do tejże betonowa wylewka.

Odniesienie tej powierzchni do powierzchni wydzielonego gruntu wskazuje w przybliżeniu na proporcję 50%.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnicy obu apelujących stron przyjęli zgodnie taką wielkość udziału wnioskodawczyni, który – jak wskazano zasadniczo odpowiada proporcji powierzchni posiadania samoistnego wnioskodawczyni do powierzchni gruntu zajętej przez budynek wraz z werandą i betonową wylewką i jest jednocześnie wyrazem niekwestionowanego postrzegania wnioskodawczyni jako „właścicielki połowy budynku mieszkalnego”.

W takim stanie rzeczy zaskarżone postanowienie na podstawie art. 13 § 2 kpc w zw. z art. 386 § 1 kpc należało zmienić i określić wielkość nabytego przez wnioskodawczynię przez zasiedzenie udziału w nieruchomości na 1/2 – także w uwzględnieniu ostatecznie zgodnego stanowiska stron. W konsekwencji w pozostałym zakresie postępowanie apelacyjne podlegało umorzeniu.

Wobec połowicznego wyniku apelacji koszty zastępstwa prawnego oraz opłaty od apelacji zostały wzajemnie zniesione, a wnioskodawczynię obciąża w połowie koszt wydatków na opinię biegłego (art. 520 § 2 kpc).