

Sygn. akt I Ns 320/17

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2018 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z wniosku ***A. O. (1)***

przy udziale ***S. O., A. O. (2), J. O. (1), J. O. (2) i M. B.***

o zasiedzenie użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą o nr (...), tj. działki ewidencyjnej nr (...) oraz o zasiedzenie 1/2 udziału w prawie użytkowania wieczystego części nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), tj. działki ewidencyjnej nr (...) i własności nieruchomości budynkowej obejmującej budynek mieszkalny i pomieszczenia gospodarcze posadowione na opisanej nieruchomości gruntowej

p o s t a n a w i a:

I/ oddalić wniosek,

II/ zasądzić od wnioskodawcy A. O. (1) na rzecz uczestniczki postępowania M. B. kwotę 2700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III/ nakazać wnioskodawcy A. O. (1) uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 4,50 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 320/17

UZASADNIENIE

We wniosku wniesionym w dniu 15 maja 2017 r. wnioskodawca A. O. (1) wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1990 r. użytkowanie wieczyste części nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgą wieczystą o nr (...), obejmującą działkę ewidencyjną nr (...) oraz o stwierdzenie, że A. O. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1990 r. wynoszący 1/2 udział w prawie użytkowania wieczystego części nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgą wieczystą o nr (...) (działka o nr ewidencyjnym (...)) i własności nieruchomości budynkowej obejmującej budynek mieszkalny i pomieszczenia gospodarcze posadowione na opisanej nieruchomości gruntowej. Ponadto wniósł o zasądzenie od uczestników postępowania solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Na uzasadnienie wniosku wskazał, że rodzice wnioskodawcy H. i K. O. w dniu 18 sierpnia 1964 r. jako małżonkowie nabyli użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgą wieczystą o nr (...) ze związanym z tą nieruchomością prawem własności posadowionego na niej budynku mieszkalnego i zabudowań gospodarczych. W 1969 r. H. O. rozstała się z K. O. i opuściła zamieszkiwaną wraz

z nim nieruchomości. Pozostał w niej K. O. wraz z trzema synami, J., J. i wnioskodawcą. Matka – H. O., odchodząc z domu, powiedziała wnioskodawcy, że daruje mu swoją połowę nieruchomości. Od tego momentu wnioskodawca korzystał z połowy budynku mieszkalnego podzielonego wzdłuż (połowa parteru + połowa pierwszego piętra). Z drugiej połowy korzystał ojciec K., najpierw z dwoma uczestnikami: J. i J., a później do swojej śmierci w 1996 r., wyłącznie z J.. Po odejściu matki wnioskodawca zagospodarował połowę budynku mieszkalnego dla siebie i swej nowo założonej rodziny. Przed domem urządził również sad, utrzymywał także część nieruchomości gruntowej za domem, obejmującej działkę nr (...). Wykarczował tę działkę, kosił ją, składował na niej materiały budowlane. Do momentu złożenia wniosku wnioskodawca manifestował przez cały czas posiadanie w sposób jawny i widoczny dla pozostałych współwłaścicieli. W 1996 r. zmarł K. O., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli jego synowie po 1/5 części. Po śmierci K. O. drugą część budynku i połowę terenu przed budynkiem posiadał już tylko uczestnik J. O. (1). W 2002 r. zmarła H. O., nosząca wówczas nazwisko K.. W chwili śmierci jej mężem był T. K., który nabył po niej spadek na podstawie testamentu. T. K. zmarł kilka lat temu. T. K. nigdy nie interesował się nieruchomością objętą niniejszym wnioskiem. Nie zajmowała się nią także H. K. po swojej wyprowadzce. Wnioskodawca A. O. (1) wskazał we wniosku, że zakładając iż wszedł w posiadanie nieruchomości z końcem 1969 r. będąc w złej wierze, dwudziestoletni okres posiadania wymagany zgodnie z art. 173 k.c. w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, do nabycia użytkownika wieczystego nieruchomości upłynął z końcem 1989 r.

Na rozprawie w dniu 9 listopada 2017 r. uczestnicy postępowania A. O. (2), J. O. (1) i J. O. (2) oświadczyli że zgadzają się z wnioskiem. Na rozprawie w dniu 1 lutego 2018 r. uczestnik S. O. oświadczył, że nie zgadza się z wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 28 lipca 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania M. B. (k. 22) – spadkobierczynię T. K.. W odpowiedzi na wniosek z dnia 18 września 2017 r. uczestniczka M. B. wniosła o jego oddalenie i obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania. Podała, że z posiadanych przez nią informacji wynika, że H. O. nigdy nie porzuciła stanowiącej jej własność części nieruchomości, oddała jedynie synowi A. O. (1) do używania. A. O. (1) w nieruchomości tej zamieszkiwał od urodzenia i jako matka zadbała o to, aby miał on gdzie mieszkać. Nigdy nie darowała swojej części nieruchomości i nie porzuciła jej. Oddała swoją część na zasadzie użyczenia. W tej sytuacji nie ma podstaw, by przyjmować że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę było posiadaniem samoistnym, wobec tego nie zostały spełnione przesłanki jej zasiedzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W księdze wieczystej o nr (...), prowadzonej dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, jako użytkownicy wieczystości wpisani byli, na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, K. O. i H. O.. Podstawą nabycia przez nich użytkowania wieczystego była umowa wieczystego użytkowania oraz umowa sprzedaży budynku z dnia 18 sierpnia 1964 r. Na działce gruntu w wieczystym użytkowaniu znajduje się budynek mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość wraz z zabudowaniami gospodarczymi. W księdze tej ujawniona jest działka ewidencyjna o nr (...), brak natomiast ujawnienia zmian gruntowych dotyczących tej działki, a tym samym brak ujawnienia działek o nr (...) (działka niezabudowana) i (...) (działka na której posadowiony jest budynek mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi znajdujący się przy ul. (...) – wcześniej B. 123).

Obecnie w księdze wieczystej jako użytkownicy wieczystości nieruchomości wpisani są K. O. w udziale 1/2 oraz M. B. w udziale 1/2.

Dowód: wydruk elektronicznej księgi wieczystej z dnia 18.05.2017 r. – k. 11-15, wypis z Rejestru Gruntów dla działki nr (...) – k. 32, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 33, wykaz zmian gruntowych – k. 55-56, odpis zwykły księgi wieczystej z dnia 9.01.2018 r. – k. 66.

We wskazanym budynku mieszkalnym mieszkali jego właściciele - małżonkowie K. O. i H. O. wraz z synami: S. O., A. O. (2), A. O. (1), J. O. (1) oraz J. O. (2). Dom składa się z trzech kondygnacji: parteru, piętra i strychu oraz podzielony był i jest obecnie na cztery pomieszczenia znajdujące się na parterze i piętrze po prawej i lewej stronie, natomiast strych był i jest obecnie nieużytkowany. H. O. zajmowała lewą część domu od strony wejścia, natomiast K. O. prawą

część domu, gdyż tak się między sobą umówili. Przed wyprowadzeniem się H. O. z domu, w części lewej razem z matką mieszkał A. O. (1) oraz J. O. (2). Natomiast razem z ojcem po prawej stronie mieszkali A. O. (2) i J. O. (1).

H. O. wyprowadziła się na stałe z domu w 1969 r. Wtedy wnioskodawca A. O. (1) oraz uczestnik J. O. (2) pozostali w zajmowanej wcześniej razem z matką lewej części domu. Natomiast jego ojciec K. O. oraz bracia J. O. (1) i A. O. (2) nadal mieszkali w prawej części domu. Pozostali synowie mieli już w tym czasie założone własne rodziny i posiadali własne mieszkania. A. O. (2) wyprowadził się z domu przy ul. (...) w 1977 r., a J. O. (2) wyprowadził się w 1978 r. Po wyprowadzeniu się A. i J., K. O. zajmował parter domu po prawej stronie, J. O. (1) wraz z rodziną piętro po prawej stronie, a A. O. (1) wraz z rodziną piętro po lewej stronie. Każdy z nich zajmował w przybliżeniu równe części domu, tj. po 1/3. Na parterze po lewej stronie znajdowało się pomieszczenie gospodarcze, które było wykorzystywane przez rodzinę wnioskodawcy A. O. (1). Dzieci wnioskodawcy mieszkali w tym domu od urodzenia, tj. córka wnioskodawcy, A. J. od 1975 r., a jego syn D. O. od 1980 r. Żona A. O. (1) wyprowadziła się z domu przy ul. (...) ok. 1992 – 1993 r. D. O. mieszkał tam do 15. roku życia. Następnie kiedy wrócił z zagranicy około 1996 r. zaczął remontować pomieszczenie na piętrze budynku po lewej stronie wcześniej zajmowane przez jego ojca, natomiast A. O. (1) zagospodarował pomieszczenie na parterze po lewej stronie budynku.

Opuszczając dom przy ul. (...) w D., H. O. nie rozdysponowała swoją częścią tego domu, nie rozmawiała z nikim na temat tego dla kogo ma być przeznaczona jej część domu. Wyprowadzając się nie poruszała również z K. O. tematu podziału ich majątku wspólnego.

Dowód: zeznania świadka A. J., zeznania świadka D. O. – e-protokół z rozprawy z dnia 1.02.2018 r. – koperta k. 70, zeznania świadka J. J. (3) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101, przesłuchanie uczestników J. O. (1), A. O. (2), J. O. (2) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

Po wyprowadzeniu się z domu przy ul. (...) H. O. przyjeżdżała tam sporadycznie, jedynie w odwiedzinach do synów i wnuków.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawcy A. O. (1) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

A. O. (1) nie mieszkał w zajmowanej części domu jedynie przez krótki czas trzech miesięcy, kiedy jego partnerka urodziła dziecko. Wyprowadził się wtedy z domu przy ul. (...) na czas remontu, ale zamierzał nadal tam mieszkać.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawcy A. O. (1) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

Przed domem przy ul. (...) urządzony był ogródek, gdzie były uprawiane warzywa, wykorzystywane następnie w gospodarstwie domowym. Do czasu kiedy w domu tym mieszkała żona A. O. (1), tj. do 1992 lub 1993 r. to ona zajmowała się ogródkiem, a uprawiane na niej warzywa były wykorzystywane na potrzeby rodziny A. O. (1). Po wyprowadzeniu się żony wnioskodawcy, częścią tego ogródka zaczął zajmować się J. O. (1). Nie było dokonanego podziału do korzystania tej działki, a do czasu śmierci K. O. była ona wykorzystywana wspólnie przez ojca i braci.

Dowód: zeznania świadka A. J., przesłuchanie wnioskodawcy A. O. (1) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

Działka znajdująca się za budynkiem mieszkalnym, o numerze ewidencyjnym (...) początkowo była nieużytkiem. Po śmierci K. O., A. O. (1) zaczął ją samodzielnie użytkować, wyrównał na niej teren, posiał trawę, na obrzeżach działki posadził żywopłot. Kiedy zaczął budować dom, składował na niej materiały budowlane, a także gruz, następnie wywożony. Wówczas wytworzył się między braćmi J. i A. O. (1) taki podział działek, że J. zaczął wyłącznie korzystać z działki przed domem, a A. zaczął sam użytkować działkę za domem.

Dowód: zeznania świadka A. J., zeznania świadka D. O. – e-protokół z rozprawy z dnia 1.02.2018 r. – koperta k. 70, przesłuchanie wnioskodawcy A. O. (1) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

Do czasu śmierci K. O. to on płacił wszelkie rachunki za wodę, prąd, gaz w domu przy ul. (...). On również płacił wszelkie podatki, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Po jego śmierci opłaty za wieczyste użytkowanie zaczął płacić J. O. (1).

Dowód: przesłuchanie uczestników J. O. (1), J. O. (2) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101, przesłuchanie wnioskodawcy A. O. (1) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

Dopóki żył K. O., to on decydował o remontach w domu. On także ponosił głównie koszty materiałów budowlanych, a jego synowie dokładali się do tego. Prace remontowe wykonywali samodzielnie synowie K. O.. Natomiast po jego śmierci, A. O. (1) i J. O. (1) dokonywali remontów zajmowanych przez siebie części domu i we własnym zakresie ponosili ich koszty.

Dowód: przesłuchanie uczestników J. O. (1), A. O. (2), J. O. (2) - e-protokół z rozprawy z dnia 17 maja 2018 r. – koperta k. 101.

K. O. zmarł w dniu 27 grudnia 1996 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: S. O., A. O. (2), A. O. (1), J. O. (1) oraz J. O. (2) w udziałach wynoszących po 1/5 części.

Dowód: akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza W. J. w Kancelarii Notarialnej w D. z dnia 24.10.2016 r., rep. A nr 4032/2016 r. – k. 10.

W dniu 20 lutego 2002 r. H. K. (poprzednio: O.) sporządziła testament notarialny w Kancelarii Notarialnej w D. przed notariuszem L. B. (1). W treści testamentu odwołała swój poprzedni testament z dnia 30 sierpnia 2001 r. i powołała do całości spadku po sobie swoich synów A. O. (1) i S. O., przeznaczając im po 1/2 części swojego majątku. Następnie oświadczyła w testamencie, że jej wolą jest aby spadkobiercy dokonali działu spadku w ten sposób, że S. O. przypadnie na wyłączną własność nieruchomości zabudowana domem mieszkalnym położona przy ul. (...) w D., a A. O. (1) przypadnie na wyłączną własność jej udział w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonej przy ul. (...).

Dowód: testament H. K. sporządzony w formie aktu notarialnego przed notariuszem L. B. (2) w Kancelarii Notarialnej w D. z dnia 20.02.2002, rep. A nr 1342/2002, znajdujący się w aktach tut. Sądu o sygn. akt I Ns 189/02 (k. 5).

H. K. zmarła 13 marca 2002 r. Spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego z dnia 28 czerwca 1985 r. nabył mąż T. K. w całości.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 3 lutego 2004 r., sygn. akt I Ns 189/02 – w aktach tut. Sądu o sygn. I Ns 189/02.

Spadek po T. K., zmarłym dnia 1 stycznia 2009 r. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 28 kwietnia 2008 r. nabyła żona M. B. w całości.

Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 20 lutego 2009 r., sygn. akt I Ns 59/09 – w aktach tut. Sądu o sygn. I Ns 59/09.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych w postaci orzeczeń sądów, jak również dokumentów prywatnych, których prawdziwość i autentyczność dokumentów nie była kwestionowana przez uczestników postępowania. Sąd oparł się również na zeznaniach świadków oraz na dowodach z przesłuchania uczestników postępowania. Dowód z przesłuchania wnioskodawcy A. O. (1) posłużył tylko częściowo do ustalenia istotnych okoliczności faktycznych. Sąd zwrócił bowiem uwagę, że pewne fragmenty zeznań wnioskodawcy były całkowicie niewiarygodne, jak np. okoliczność jakoby wnioskodawca miał być razem z matką u notariusza rok temu, podczas gdy jego matka zmarła w 2002 r. Sąd miał na uwadze fakt, że wnioskodawca sam wskazała że ma problemy z pamięcią i niedawno przeszedł operację. W związku z czym do zeznań tych Sąd podchodził

z ostrożnością, uznając za wiarygodną tą część zeznań która pokrywała się z zeznaniami świadków jak również uczestników postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 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) (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Ze sformułowania art. 172 k.c. wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat. Natomiast dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, a ma takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat. Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego bądź z zamiarem innym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98).

W sprawie bezsporne było, że H. i K. O. jako małżonkowie nabyli w 1964 r. użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą o nr (...) wraz z budynkiem stanowiącym odrębny przedmiot własności. Wnioskodawca A. O. (1) twierdził w uzasadnieniu wniosku o zasiedzenie, że H. O., jego matka, wyprowadzając się z domu w 1969 r., powiedziała że daruje mu swoją połowę nieruchomości. Okoliczności tej nie potwierdziły jednak wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego. Ze zgromadzonego materiału procesowego nie wynikało, aby H. O. darowała wnioskodawcy „swoją część nieruchomości”. Należy zwrócić uwagę, że H. K. w dniu 20.02.2002 r. sporządziła testament notarialny w którym wskazała, że jej wolą jest aby A. O. (1) przypadł na wyłączną własność jej udział w nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonej w D. przy ul. (...). Oznacza to, że H. K. cały czas uważała się za właścicielkę udziału w nieruchomości, więc trudno przyjąć za wiarygodne twierdzenia wnioskodawcy o dokonanej na jego rzecz darowiznie udziału. Uczestnicy postępowania, J. O. (1), A. O. (2) i J. O. (2), którzy mieszkali w domu w czasie kiedy wyprowadzała się z niego H. O., zeznali że H. nie rozporządzała swoją częścią majątku wyprowadzając się, nie rozmawiała z nikim na temat tego komu przeznaczona jest jej część domu, jak również nie rozmawiała z K. O. na temat podziału ich majątku wspólnego. Jedynie wnioskodawca zeznał, że H. O. wyprowadzając się z domu miała powiedzieć do niego: „A. rób sobie co chcesz, ja mam mieszkanie”. Nadto wnioskodawca twierdził w swych zeznaniach, że kiedy po wyprowadzeniu się H. O. sporadycznie przyjeżdżała do domu przy ul. (...), to poruszała z nim i jego braćmi temat „przepisania mieszkania”. Miała wówczas mówić, że może tam mieszkać kto chce, ale z uwagi na to że pozostali bracia lepiej zarabiali i oczekiwali już w tym czasie na własne mieszkania, wnioskodawca wyraził chęć pozostania w mieszkaniu H. O.. Gdyby nawet przyjąć, że takie okoliczności rzeczywiście miały miejsce (choć, jak już wskazano zeznania pozostałych uczestników postępowania nie potwierdziły tego), to nie można uznać, aby H. O. dokonała w ten sposób darowizny swojego udziału na rzecz A. O. (1). Co najwyżej można mówić o oddaniu zajmowanych przez nią wcześniej pomieszczeń do władania, ale na zasadzie zbliżonej do użytkowania.

Poza tym należy zwrócić uwagę, że zgodnie z twierdzeniami wnioskodawcy zawartymi we wniosku, H. O. miała przekazać A. O. (1) swój udział w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Tymczasem z zeznań wnioskodawcy wynikało, że H. O. mówiła o korzystaniu przez braci czy też „przepisaniu” swojego mieszkania, przez co należy rozumieć fizyczną część domu zajmowaną przez H. O. przed 1969 r., nie zaś udział we współwłasności czy współużytkowaniu. Jest oczywiste, że H. O. nie mogła rozporządzić swoim udziałem we współwłasności domu czy też współużytkowaniu wieczystym działki. Pozostawała w tym czasie w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, która jest wspólnością bezudziałową. Poza tym, z postępowania dowodowego nie wynika, aby część nieruchomości użytkowana przez wnioskodawcę miała odpowiadać wielkością 1/2 udziału w tej nieruchomości (własności budynku i użytkowaniu wieczystym działki gruntu). Z zeznań uczestnika J. O. (2) wynika, że po wyprowadzeniu się H., A. O. (1) nie zajmował samodzielnie całej lewej części domu, ale do czasu wyprowadzenia się z domu przez J. O. (2) tj. do

1978 r. obaj bracia wspólnie zajmowali lewą część domu. Następnie z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków i uczestników postępowania również nie wynikało, aby w dalszym czasie po wyprowadzeniu się z domu H. O., po roku 1978 r. wnioskodawca miał zajmować połowę domu. Z zeznań tych wynikało natomiast, że z domu korzystali K. O. i jego synowie A. O. (1) i J. O. (1), każdy z nich w częściach mniej więcej równych po 1/3. Dopiero po śmierci K. O. A. O. (1) i J. O. (1) zajmowali równe części budynku. Nie potwierdziły się tym samym twierdzenia wnioskodawcy zawarte w uzasadnieniu wniosku, zgodnie z którymi po odejściu matki zagospodarował on połowę budynku mieszkalnego dla siebie i swej nowo założonej rodziny.

Co jednak najistotniejsze, posiadania wnioskodawcy A. O. (1) nie można zdaniem Sądu zakwalifikować jako posiadania samoistnego, a jedynie jako posiadanie zależne.

Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą tak jak właściciel (art. 336 k.c.), wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Zgodnie zaś ze wskazanym przepisem, posiadaczem zależnym rzeczy jest ten kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadacz zależny nie rości więc sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zaimplementowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Oznacza to, że ustalone w sprawie okoliczności, takie jak stałe zamieszkiwanie i gospodarowanie przez wnioskodawcę na działkach nr (...) położonych w D., w zależności od okoliczności mogą świadczyć zarówno o posiadaniu samoistnym, jak i zależnym. Trzeba zatem było w okolicznościach sprawy uwzględnić jeszcze dalsze fakty, chociażby takie jak okoliczności wejścia przez wnioskodawcę w posiadanie działki nr (...) oraz współposiadanie działki nr (...).

Jak wynika z postępowania dowodowego, wnioskodawca A. O. (1) mieszkał w domu posadowionym na działce nr (...) od urodzenia dlatego, że właścicielami tego domu oraz użytkownikami wieczystymi działki byli jego rodzice. Przed opuszczeniem domu przy ul. (...) w D. przez H. O., wnioskodawca zajmował razem z matką pomieszczenia po lewej stronie domu. Po wyprowadzeniu się H. O., wnioskodawca w dalszym ciągu mieszkał w tym domu, i zajmował lewą jego część, a więc utrzymany został stan z okresu kiedy mieszkała tam H. O.. Przy czym drugą część domu, tak jak dotychczas zajmował jego właściciel – K. O..

W czasie kiedy żył K. O., a więc właściciel działki w użytkowaniu wieczystym zabudowanej domem mieszkalnym, to on opłacał wszelkie podatki związane z nieruchomością, on również płacił wszystkie rachunki za wodę, gaz, prąd. K. pokrywał też koszty remontów, kupował materiały budowlane. Decydował również do swojej śmierci o remontach wykonywanych na nieruchomości. To K. O. był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Natomiast wnioskodawca A. O. (1) wywodził swoje prawo do użytkowania tej nieruchomości ze stosunków rodzinnych łączących go z K. i H. O.. Był więc jedynie posiadaczem zależnym.

Zwrócić należy na uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2009 r., I CSK 453/08. Zgodnie z nim, zamieszkiwanie na nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa a zaimplementowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Pogląd ten Sąd w niniejszym składzie podziela. Biorąc pod uwagę opisane wyżej okoliczności dotyczące zamieszkiwania w domu przy ul. (...) przez K. O. i dokonywania przez niego wszelkich opłat, należności publicznoprawnych, uznać należy że K. O. aż do swojej śmierci nie ustąpił ze swojego animus i cały czas przejawiał wolę władania nieruchomością jak właściciel. Zdaniem Sądu, do śmierci ojca wnioskodawcy K. O. w dniu 27 grudnia 1996 r. wnioskodawca był jedynie posiadaczem zależnym nieruchomości, bo jego uprawnienia do nieruchomości wynikały jedynie ze stosunków rodzinnych łączących go z właścicielami budynku i użytkownikami wieczystymi działki, czyli z K. O. i H. K.. Z powyższego wynika, że A. O. (1) nie był posiadaczem samoistnym udziału w prawie wieczystego

użytkowania działki nr (...) zabudowanej domem mieszkalnym, a jedynie jej posiadaczem zależnym, co wyklucza zasiedzenie tej nieruchomości. Niezależnie od tego, wniosek sformułowany w taki sposób jak w punkcie II wniosku o zasiedzenie, nie mógłby zostać uwzględniony. Nie jest bowiem dopuszczalne zasiedzenie idealnego udziału części nieruchomości stanowiącej jedną z działek ewidencyjnych wchodzących w skład tej nieruchomości. Przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Jeżeli współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości polega na tym, że każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego części, której nie da się fizycznie wydzielić, a zatem nie ma możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości, mogą istnieć podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości. W takiej sytuacji brak jest jednak jakichkolwiek podstaw prawnych, by dla celu stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, a więc jej idealnej części, wydzielać fizycznie określoną część nieruchomości, tworząc z niej odrębną działkę obejmującą części stanowiące przedmiot posiadania i stwierdzać zasiedzenie udziału w tak utworzonej nieruchomości. W sytuacji kiedy współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej polega na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu, to przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77 a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08). Nie było więc dopuszczalne zasiedzenie 1/2 udziału w prawie użytkowania wieczystego działki, nie będącej nieruchomością, a jedynie jej częścią składową.

Niezasadny był również wniosek w części dotyczącej zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej, tj. działki o nr (...). Z zeznań świadków A. J. i D. O. wynikało, że początkowo działka ta była nieużytkiem. A. J. zeznała, że kiedy ona mieszkała w domu przy Nowowiejskiej 123 (a więc od 1975 r.) działka za domem była nieużytkiem. Dopiero z czasem A. O. (1) zaczął zajmować się tą działką, tj. wyrównał teren, siał trawę, posadził żywopłot wokół działki, następnie składował na niej materiały budowlane. Również sam wnioskodawca A. O. (1) zeznał, że zaczął użytkować działkę za domem może 20 lat temu, a na pewno 16-17 lat temu. Podał, że kiedy żył jeszcze K., to obie działki przed domem i za domem były użytkowane i wykorzystywane wspólnie. W tych okolicznościach Sąd ustalił, że dopiero po śmierci K. O., tj. po 27 grudnia 1996 r. wnioskodawca A. O. (1) zaczął samodzielnie, z wyłączeniem swojego brata J. O. (1) użytkować działkę nr (...). Dopiero zatem od tego momentu mógł biec termin zasiedzenia fizycznej części nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej o nr (...), tj. działki ewidencyjnej nr (...). Nie została jednak spełniona przesłanka zasiedzenia w postaci upływu odpowiednio długiego terminu. Niewątpliwie wnioskodawcę należało uznać za posiadacza w złej wierze.

Pojęcia „dobrej wiary” i „złej wiary” nie zostały zdefiniowane w polskim ustawodawstwie. Zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie, przyjmuje się, że dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Tym samym w złej wierze jest ten, kto w danych okolicznościach wie albo powinien wiedzieć, że wykonywane prawo nie przysługuje jemu, lecz innemu podmiotowi.

Nie budzi wątpliwości, że w dacie śmierci K. O. (od której to daty objęcie przedmiotowej działki przez wnioskodawcę, można by uznać ewentualnie za posiadanie samoistne) wnioskodawca wiedział, iż pozostałym spadkobiercom K. O. i H. K. przysługują odpowiednie udziały w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...), stosownie do ich udziałów w spadku po dotychczasowych użytkownikach wieczystych. Nie ma zatem wątpliwości, że wnioskodawca pozostawał w złej wierze, na co zresztą sam wskazywał w uzasadnieniu swojego wniosku. Dla nabycia przez zasiedzenie udziałów pozostałych spadkobierców w przedmiotowej nieruchomości, konieczny byłby zatem upływ 30-letniego terminu, więc zasiedzenie mogłoby nastąpić dopiero z dniem 27 grudnia 2026 r. i to tylko w razie zaistnienia drugiej przesłanki zasiedzenia. Skoro jednak nie została spełniona jedna z koniecznych przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia w postaci upływu odpowiedniego terminu, to nie było konieczności badania czy po dniu 27 grudnia 1996 r. wnioskodawca był posiadaczem samoistnym udziałów w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości oraz udziałów we współwłasności budynku przysługujących uczestnikom postępowania. Należy jedynie marginalnie zwrócić uwagę na utrwalone stanowisko judykatury statuujące surowe

wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania na posiadanie samoistne. Wskazuje się m.in., że w sprawie, 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 (art. 339 k.c.) (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13).

Wobec braku spełnienia przesłanek koniecznych do stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie, wniosek podlegał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. gdyż interesy wnioskodawcy żądającego uwzględnienia wniosku i stwierdzenia zasiedzenia były oczywiście sprzeczne z interesami uczestniczki postępowania M. B., która domagała się oddalenia wniosku. Skoro więc uczestniczka była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, to Sąd nałożył na wnioskodawcę obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2700 zł. Ich wysokość Sąd ustalił na podstawie § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Jest to 50% stawki obliczonej od wskazanej we wniosku wartości przedmiotu sporu (60 000 zł).