Sygnatura akt I Ns 137/15

POSTANOWIENIE

K., dnia 27 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant Justyna Ferenc

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 r. w Kamiennej Górze

na posiedzeniu jawnym sprawy z wniosku W. P. (1), E. P.

przy udziale S. Z., Z. Z. (1)

o zasiedzenie

postanawia

I oddalić wniosek;

II zasądzić solidarnie od wnioskodawców W. P. (1) i E. P. na rzecz uczestników S. Z. i Z. Z. (1) solidarnie kwotę 1.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I Ns 137/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. P. (1) i E. P. wystąpili z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 17 lutego 1994 r. udział wynoszący ½ części w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. o powierzchni 0,46 ha, oznaczonej geodezyjnie jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wnioskodawcy wnieśli także o zasądzenie od uczestników S. Z. i Z. Z. (1) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Uzasadniając swoje żądanie wnioskodawcy podali, że wnioskodawczyni W. P. (1) jest córką J. M. (1) i S. M. (1) i od urodzenia tj. od 6 kwietnia 1953 r. mieszkała w przedmiotowej nieruchomości, która do 1 sierpnia 2008 r. stanowiła formalnie własność małżonków M.. Wnioskodawcy podali dalej, że z dniem zawarcia związku małżeńskiego – 16 lutego 1974 r. – małżonkowie W. i E. P. otrzymali od rodziców wnioskodawczyni w posiadanie samoistne połowę nieruchomości – połowę budynku mieszkalnego – całą jego drugą kondygnację i od tego zamieszkali wszyscy razem na tej nieruchomości. Wnioskodawcy zaznaczyli, że wspólnie ustalono, że małżonkowie P. zamieszkają z małżonkami M. i będą wspólnie utrzymywać i korzystać z całej nieruchomości jak właściciele a po zniedołężnieniu rodziców, będą opiekować się nimi. Wnioskodawcy podali dalej, iż dokonano także ustalenia sposobu korzystania z gruntu wokół budynku i komórek w ten sposób, że małżonkowie P. objęli w posiadanie część tego terenu i komórki, które posiadają i z których korzystają do dziś. Wnioskodawcy podnieśli, iż spodziewano się, że kwestie formalno – prawne w zakresie nabycia udziału we współwłasności rozwiążą się wraz ze śmiercią J. M. (1) i S. M. (1) w ten sposób, że udziały po ½ części uzyskają córki W. P. (1) i S. Z., a trzecie dziecko małżonka M. nie będzie nic chciał. Wnioskodawcy podali, że w 1974r. – tuż po zawarciu małżeństwa – przeprowadzili remont i modernizację zajmowanej części budynku polegające na doprowadzeniu wody, wymianie rur, montażu zlewów, wymianie wykładzin i grzejników, tynkowaniu oraz malowaniu. Podali dalej, że przeprowadzili znaczące remonty w 1982 r., w 1999 r. , w 2000 r., w latach 2008 – 2011. Wnioskodawcy zaznaczyli, iż uczestnicy S. Z. i Z. Z. (1) uzyskali formalnie własność nieruchomości w dniu 1 sierpnia 2008 r. na podstawie umowy darowizny, a stało się to wskutek podstępnego wprowadzenia małżonków

J. i S. M. (1) w błąd, których intencją było darowanie uczestnikom tylko części nieruchomości, obejmującej grunt z wybudowanym na nim przez Z. Z. (1) garażem.

Uczestnicy postępowania S. Z. i Z. Z. (1) wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawców kosztów postepowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnicy podnieśli, że wnioskodawcy nie wykazali faktycznego władania rzeczą jak właściciel czyli posiadania samoistnego. W ocenie uczestników uprawdopodobnione zostało przez wnioskodawców jedynie samo korzystanie z rzeczy w zakresie zajmowanych pomieszczeń w nieruchomości, który to fakt nie jest sporny. Zdaniem uczestników samo korzystanie z rzeczy nie przesądza o samoistnym posiadaniu, wobec braku innych przesłanek takich jak korzystanie z rzeczy z wyłączeniem innych osób, pobierania pożytków i dochodów z rzeczy, manifestowania samoistnego posiadania na zewnątrz, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością. Uczestnicy podali dalej, że przedmiotowa nieruchomość aż do daty darowizny w dniu 1 sierpnia 2008 r. była własnością J. M. (1) i S. M. (1) i oni przez czas od nabycia nieruchomości manifestowali swoje prawo własności w stosunku do całej nieruchomości, ponosili koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, nakłady remontowe, obciążenia podatkowe i ubezpieczeniowe. Przykładem tego może być według uczestników, że w 1994 roku małżonkowie M. zezwolili uczestnikom na wybudowanie na części działki nr (...) murowanego garażu trwale związanego z gruntem a wnioskodawcy w żaden sposób nie uczestniczyli w tych uzgodnieniach. Uczestnicy wskazali, że żadne działanie ze strony małżonków M. nie prowadziło do wyzbycia się udziału w nieruchomości, w związku z tym wnioskodawcy nigdy nie władali nieruchomością jak właściciele, co najwyżej korzystali z niej na podstawie ustnej umowy użyczenia, a skutkiem tego mogła być zgoda na remonty w pomieszczeniach zajmowanych przez wnioskodawców.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. i S. M. (1) byli właścicielami nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. o powierzchni 0,46 ha, oznaczonej geodezyjnie jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Mieszkali w budynku wspólnie z dziećmi – synem J. M. (1) oraz córkami W. obecnie P. i S. obecnie Z.. Na początku lat 70 ubiegłego wieku dom opuścił J. M. (1) – syn, przez krótki czas W. P. (1) po wyjściu za mąż mieszkała na dole z rodzicami a górę budynku zajmowała S. Z. z mężem. Po wyprowadzeniu się z domu rodziny Z., górę budynku zajęła rodzina P. na dole zaś mieszkali J. i S. M. (2). W. i E. P. wykonali w części zajmowanego budynku szereg remontów polegających na wykonaniu kanalizacji, doprowadzeniu wody, tynkowaniu i malowaniu, wymiany grzejników i wykładzin, wykonaniu łazienki

/okoliczności bezsporne/

Wspólnie z małżonkami M. wnioskodawcy przeprowadzili remont dachu za cenę 55.000,00 zł.

/kosztorys wykonania demontażu i wymiany dachu – k – 24/

Koszty związane z remontami i utrzymaniem nieruchomości małżonkowie P. i M. ponosili wspólnie.

/dowód: zeznania świadków M. K., A. P. , A. P. złożone na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r., zeznania świadka J. M. – k – 110-111, zeznania świadka J. M. złożone na rozprawie w dniu 13 maja 2015 r./

Grunt przy budynku w większej części uprawiali małżonkowie M.. Małżonkowie P. wydzierżawili od gminy grunt by uprawiać ziemniaki czy siać zboża

/dowód: zeznania świadka A. Z. złożone na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r. i zeznania wnioskodawczyni W. P. złożone na rozprawie w dniu 13 maja 2015 r./

Pod koniec lat 80 lub na początku lat 90 ubiegłego wieku J. M. (1) zezwolił małżonkom Z. wybudować garaż na działce gruntu nr (...).

/okoliczność bezsporna/

W dniu 1 sierpnia 2008 r. małżonkowie J. i S. M. (1) darowali małżonkom S. Z. i Z. Z. (1) przedmiotową nieruchomość.

/dowód: umowa z 1.08.2008 r. – k – 25-27 i odpis księgi wieczystej nr (...) – k – 10-20 /

Po nabyciu tej nieruchomości małżonkowie Z. zakupili jeszcze sąsiednią działkę o numerze geodezyjnym (...). Dla tych dwóch działek prowadzona jest jedna księga wieczysta nr (...).

/dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) – k – 10-20/

J. M. (1) podjął próbę odzyskania darowanej małżonkom Z. nieruchomości występując z powództwem o nakazanie złożenia oświadczenia woli w związku z odwołaniem darowizny.

/dowód: odpis pozwu – k – 112 -116/

Wśród osób postronnych małżonkowie M. byli traktowani jako właściciele całej nieruchomości.

/dowód: zeznania świadka A. Z. złożone na rozprawie w dniu 6 marca 2015 r./

Sąd zważył co następuje:

Ustalenia powyższe w większości są zgodne z twierdzeniami wnioskodawców i wynikają bądź to z zeznań świadków powołanych przez wnioskodawców, bądź jako okoliczności niezaprzeczone przez uczestników, zostały przyjęte jako fakty przyznane (art. 230 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) albo też stanowiły okoliczności bezsporne. W szczególności chodzi tu o sposób korzystania z nieruchomości przez wnioskodawców i małżonków M., pokrywanie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Pozostałe okoliczności wynikały z treści dokumentów, których ważność i treść nie budziły wątpliwości.

Zgodnie z treścią przepisu art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa jej własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W tym ostatnim przypadku, stosownie do treści przepisu art. 172 § 2 k.c., posiadacz nieruchomości nabywa jej własność po upływie trzydziestu lat.

Wnioskodawcy, mając zapewne na uwadze treść powyższych przepisów, akcentowali we wniosku, że małżonkowie M. oddali im w posiadanie samoistne połowę nieruchomości. Trzeba zauważyć, że o rodzaju posiadania (samoistnego czy zależnego) decyduje sposób korzystania z nieruchomości przez posiadaczy a nie akt oddania w posiadanie wykonany przez właściciela. Oczywiście, okoliczności przekazania posiadania czy też wejścia posiadacza w posiadanie, mogą określać późniejszy stosunek posiadacza do nieruchomości, nie można jednak dekretować rodzaju wykonywania posiadania przy oddawaniu rzeczy we władanie. Trafną diagnozę co do oceny rodzaju posiadania przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 4 kwietnia 2012 r. w sprawie I CSK 360/11. Sąd ten zauważył, że dla oceny rodzaju posiadania ma znaczenie, czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumiana, i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą „jak" osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym (patrz. LEX nr 1164722).

Ustalone okoliczności faktyczne wskazują, że pomieszczenie na górze budynku zostały przekazane wnioskodawcom przez właścicieli i za ich zgodą korzystali oni z tych pomieszczeń oraz stosownie do sytuacji w mniejszej czy większej części uprawiali na swoje potrzeby cześć działki gruntu. Sam fakt dokonywania remontów w części budynku zamieszkałym przez wnioskodawców i ponoszenie przez nich wspólnie z właścicielami opłat związanych z utrzymaniem budynku nie świadczy jeszcze o zamiarze właścicielskiego władania nieruchomością przez małżonków

P., zwłaszcza jeżeli weźmie się pod uwagę, że weszli oni w posiadanie części nieruchomości za przyzwoleniem małżonków M., którzy nie ustąpili ze swojego „animus" co do całości prawa własności nieruchomości. Taki sposób korzystania z nieruchomości przez właścicieli i ich dzieci jest właściwy w stosunkach wiejskich i jak trafnie zauważyli to wnioskodawcy, kwestie formalno –prawne w zakresie nabycia udziału we współwłasności miały rozwiązać się ze śmiercią J. i S. M. (1). Przewidując więc uzyskanie udziału we własności nieruchomości po śmierci rodziców W. P. (1), nie mogli się wnioskodawcy czuć właścicielami w udziale w nieruchomości za życia małżonków M.. Można wręcz z pewnością twierdzić, że wnioskodawcom nie przyszłoby do głowy wręcz wystąpić o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przeciwko małżonkom M., a okoliczności związane z darowizną rzeczy na rzecz małżonków Z. i poczucie, że nastąpiło to wbrew woli małżonków M., skłoniło wnioskodawców do przyjęcia stanowiska o posiadaniu samoistnym rzeczy.

Warto przytoczyć za Sądem Najwyższym, iż przewidziane w art. 339 k.c. domniemanie, że ten kto faktycznie włada rzeczą, jest posiadaczem samoistnym, nie jest domniemaniem, które bezwzględnie wiąże, niezależnie od okoliczności. Jest to domniemanie, które nie może być sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym, który wprost wyłącza dopuszczalność takiego domniemania. Inaczej mówiąc, może być ono obalone w drodze dowodów zmierzających do wykazania okoliczności przeciwnych niż objęte jego treścią (patrz. postanowienie SN z 15 maja 2014 r., IV CSK 487/13, LEX 1488768). Jak wspomniano wyżej, nabycie części nieruchomości za zgodą właścicieli i w zakresie przez nich określonym przemawia za przypisaniem wnioskodawcom posiadania zależnego. Element władania nieruchomością dla siebie jak właściciel (animus domini), będący przesłanką subiektywną, w praktyce wymaga obiektywizacji. Z zeznań świadka A. Z. – jedynego spoza rodziny wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania – wynika, że małżonkowie M. byli postrzegani przez społeczność wsi P. jako jedyni właściciele nieruchomości. Małżonkowie M. samodzielnie, bez jakiejkolwiek konsultacji z rodziną P., zadecydowali o wyrażeniu zgody na wybudowanie przez uczestników garażu na działce gruntu nr (...). Te wszystkie okoliczności świadczą, że nie było po stronie wnioskodawców posiadania właścicielskiego lecz posiadanie zależne, właściwe dla osób, które otrzymały część nieruchomości w posiadanie. Przy ocenie charakteru posiadania trzeba też mieć na uwadze, co podkreślił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r. P 3/03 (OTK-A 2003/8/82), że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Powyższe wywody wskazują, że wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi udziału w przedmiotowej nieruchomości, nie spełniali więc podstawowego warunku określonego przepisem art. 172 k.c. i to przesądziło o oddaleniu wniosku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. Interesy wnioskodawców i uczestników postępowania były sprzeczne, dlatego zasądzono od wnioskodawców na rzecz uczestników tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 1.800,00 zł. Kwota ta obejmuje należne wynagrodzenie adwokata (§ 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie...).