

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 grudnia 2021 r.

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

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

**po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2021 r. w Kamiennej Górze na rozprawie**

**sprawy z wniosku B. M. (1), W. M.**

**przy udziale K. K. (1), M. K. (1)**

**o zasiedzenie**

**postanawia:**

I wniosek oddalić,

II zasądzić solidarnie od wnioskodawców B. M. (1) i W. M. solidarnie na rzecz uczestników K. K. (1) i M. K. (1) kwotę 2.717,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.700,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. M. (1) i W. M. wystąpili z wnioskiem o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 14 stycznia 2020 r. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej udział w 1/2 w prawie własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz wiążący się z tym prawem udział w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Wnioskodawcy wnosili także o zasądzenie na ich rzecz od uczestników K. K. (1) i M. K. (1) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje żądanie wnioskodawcy podali, że w dniu (...) r. uczestnicy stali się współwłaścicielami między innymi przedmiotowego lokalu na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej pomiędzy K. K. (1), który pozostawał w związku małżeńskim z M. K. (1), a jego rodzicami M. K. (2) i U. K.. Wnioskodawcy podali dalej, że K. K. (1) zawarł z nimi w dniu (...) 2000r. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży 1/2 udziału tego lokalu i na tej podstawie zostali wpisani do księgi wieczystej jako współwłaściciele 1/2 udziału w lokalu.

Wnioskodawcy wskazali, że od tego czasu władają tą nieruchomością w dobrej wierze jak właściciele i tak są postrzegani przez instytucje państwowe, samorządowe oraz przez osoby trzecie, w tym uczestników postępowania.

Uczestnicy postępowania K. K. (1) i M. K. (1) wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Uzasadniając swoje stanowisko uczestnicy zgłosili następujące zarzuty:

1. wskazali, że postanowieniem z 7.03.2018 r. w sprawie I Ns 711/16 Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze stwierdził nieważność umowy z (...) 2000 r. z uwagi na to, że przedmiotowy lokal mieszkalny stanowił majątek wspólny

uczestników postępowania, a M. K. (1) nie była obecna przy zawieraniu umowy sprzedaży. W ocenie uczestników w takich okolicznościach nie można mówić o dobrej wierze wnioskodawców przy nabywaniu nieruchomości.

2. podnieśli, że dopuszczalne byłoby nabycie w drodze zasiedzenia nieruchomości lokalowej, o ile już wcześniej ustanowiona została odrębna własność lokalu, a tymczasem w księdze wieczystej (...), oznaczony jest lokal mieszkalny położony w B. przy ul. (...) składający się z 4 pokoi i 1 kuchni o pow. 148 m<sup>2</sup>.

3. zarzucili brak dobrej wiary po stronie wnioskodawców, gdyż zawierając pozorną umowę sprzedaży z (...) 2000 r. mieli świadomość, że nabywana nieruchomość stanowi majątek wspólny uczestników, a mimo to pominęli M. K. (1) przy tej czynności prawnej.

4. wskazali, że nawet, gdyby przyjąć, że z dniem (...) 2000 r. rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia, to doszło do jego przerwania z chwilą złożenia przez uczestników pismem z 12.12.2016 r. w sprawie I Ns 711/16 wniosku o stwierdzenie nieważności umowy z (...) 2000 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 marca 1984 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego M. i U. K., w trybie ustawy z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniach społecznych rolników indywidualnych i ich rodzin przekazali gospodarstwo rolne swojemu synowi K. K. (1).

/dowód: umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 19.03.1984 r. znajdująca się w aktach I Ns 711/16 – k. 63-66 tych akt/

W oparciu o powyższe K. K. (1) został wpisany jako właściciel lokalu położonego w B. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

/dowód: odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 135-138/

W budynku na I piętrze, w części obejmującej ten lokal, mieszkała siostra K. K. (1) B. M. (1) wraz z mężem W. M..

K. K. (1) M. K. (1) są małżeństwem od 1982 roku i od początku w ich związku obowiązywał ustrój ustawowej wspólności majątkowej. Oni zajmowali drugą część przedmiotowego lokalu usytuowaną na I piętrze.

/okoliczności bezsporne/

W dniu (...) 2000 r. K. K. (1) na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego rep. A, nr 111/200 sprzedał B. M. (1) i W. M. udział w wysokości 1/2 części w stosunku do całości we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na I piętrze budynku oznaczonego nr (...), położonego w B. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 148 m<sup>2</sup>, składającego się z 4 pokoi (w chwili zawarcia umowy z 5) i kuchni, wraz z udziałem w 1/2 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu.

/dowód: umowa sprzedaży z 13.01.2000 r. – k. 12-13/

Na podstawie powyższego W. M. i B. M. (1) zostali wpisani w księdze wieczystej przedmiotowego lokalu jako współwłaściciele na prawie wspólności majątkowej małżeńskiej w udziale 1/2 części wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu związanego z tym budynkiem.

/dowód: odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 135-138/

Po nabyciu udziału w lokalu wnioskodawcy korzystali dalej z powierzchni 76 m<sup>2</sup> lokalu na 1 piętrze, którą zajmowali już wcześniej za życia rodziców B. M. (2) i K. K. (1). Małżonkowie M. po nabyciu udziału w lokalu wykonali prace polegające na przebudowie wejścia do budynku, przeprowadzili remont dachu. Dokonywali remontów zajmowanej

przez nich części lokalu. Na gruncie związanym z lokalem postawili garaż i altanę. Uprawiali też w formie ogródka część gruntów przy budynku.

/dowód: zeznania świadków A. K. – k. 146 odwrót-147, K. S. – W. – k.147, M. W. – k. 147 odwrót-148, R. Ł. – k. 148, K. W. – k. 149, W. W. – k. 149 odwrót-150, Ł. K. – k. 150, A. K. – k. 150 odwrót-151, faktury – k. 62-63, decyzja o zatwierdzeniu projektu budowy garażu – k. 64/

Małżonkowie M. od co najmniej 2005 roku płacili podatek rolny i podatek od nieruchomości w związku z korzystaniem z powierzchni 76 m<sup>2</sup> budynku i gruntów przy budynku.

/dowód: nakazy płatnicze i dowody wpłat – k. 14-60/

5 listopada 2013 r. K. K. (1) darował swojej żonie M. K. (1) do majątku objętego ich wspólnością majątkową małżeńską udział w 1/2 przedmiotowej nieruchomości.

/dowód: odpis zupełny księgi wieczystej (...) – k. 135-138/

W 2016 roku B. M. (1) i W. M. wystąpili z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości lokalowej tj. lokalu położonego w B. przy ul (...), dla którego prowadzona była księga wieczysta (...) i w której jako współwłaściciele po 1/2 części na warunkach wspólności majątkowej małżeńskiej wymienieni byli małżonkowie M. i małżonkowie K..

/dowód: wniosek w sprawie I Ns 711/16 i dołączony do niego odpis księgi wieczystej (...) – k. 20-24 tych akt/

W odpowiedzi na wniosek w sprawie I Ns 711/16 K. K. (1) i M. K. (1) wnieśli o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu (...) 2000 r. pomiędzy K. K. (1) a B. M. (1) i W. M.. Pismo to zostało doręczone wnioskodawcom w grudniu 2016 r.

Prawomocnym postanowieniem wstępnym z 7 marca 2018 r. wydanym w sprawie I Ns 711/16 Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze stwierdził nieważność zawartej pomiędzy B. M. (1) i W. M. a K. K. (1) umowy sprzedaży z dnia (...) 2000 r., sporządzonej przed notariuszem B. K. w Kancelarii Notarialnej w K., repertorium A nr (...).

/dowód: odpowiedź na wniosek o zniesienie współwłasności – k. 56 akt I Ns 711/16 , postanowienie wstępne z 7 marca 2018 r. – k. 245 tych akt/

Orzeczenie to było podstawą dokonania odpowiednich wpisów w księdze wieczystej (...), gdzie jako właściciele wymienieni są K. K. (1) i M. K. (1) w udziale 1/2 w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej i K. K. (1) w 1/2 części.

/dowód: odpis księgi wieczystej (...) – k. 9-11/

Sąd zważył co następuje:

Ustaień powyższych sąd dokonał w głównej mierze na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku i odpowiedzi na wniosek, jak i dokumentów zgromadzonych w sprawie I Ns 711/16 oraz zeznań świadków.

Dla rozpoznania niniejszego wniosku istotne było ustalenie wystąpienia przesłanek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Przesłankami tymi jest posiadanie samoistne (władanie jak właściciel) oraz czas zależny od dobrej (20 lat) lub złej wiary (30 lat) posiadacza.

Nie można zgodzić się z argumentacją uczestników, że z uwagi na przedmiot, niedopuszczalne byłoby zasiedzenie, o które wnioskowali małżonkowie M.. Wbrew twierdzeniu uczestników odrębna własność lokalu była już ustanowiona w chwili zawierania umowy w dniu 13 marca 2000 roku, a przedmiotem zasiedzenia był udział, o którym ta umowa mówiła. Według powszechnie przyjętego poglądu zasiedzieć można tylko takie prawo, które jest zbywalnym cywilnym prawem majątkowym, z którym łączy się władztwo nad rzeczą (patrz. J. Ignatowicz: Dwugłos w sprawie zasiedzenia

udziału we współwłasności NP1956, nr 9 s. 104 i nast. oraz powołana tam literatura i tegoż autora: Komentarz do ustawy o własności lokali, Warszawa 1995, s. 12 i nast.). Niewątpliwie udział we współwłasności lokalu odpowiada tym cechom. Inną kwestią pozostaje natomiast fakt, że wnioskodawcy posiadali odpowiednio fizycznie wydzieloną część lokalu położonego w B. przy ul. (...). Zresztą taki stan posiadania trwał już od dawna, od lat 80 ubiegłego wieku. Jednakże dopiero od dnia zawarcia umowy z (...) 2000 r. można przypisać małżonkom M. posiadanie samoistne, a więc władztwo nad rzeczą jak właściciel cum animo rem sibi habendi. Z zeznań wszystkich świadków, powołanych także przez uczestników, wynikało takie samodzielne władztwo wnioskodawców nad rzeczą. Stawianie budowli na gruncie, dokonywanie remontów części budynku, uprawianie określonej części gruntu sytuowało małżonków M. jako osoby, które swój czynnik woli (animus) eksponowały stosownie do swojego wyobrażenia o przysługującym im prawie. Władztwo to odpowiadało treści zapisów w księdze wieczystej, co wiąże się także z oceną dobrej lub złej woli wnioskodawców przy wejściu w posiadanie samoistne udziału w nieruchomości. Istotnym momentem bowiem dla oceny tej przesłanki zasiedzenia jest moment wejścia w posiadanie samoistne posiadacza. Nietrafny jest także zarzut uczestników, że zawarcie pozornej umowy sprzedaży wskazywało na brak dobrej woli po stronie wnioskodawców, tak samo jak nie było podstaw do przypisywania wnioskodawcom świadomości, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek wspólny K. K. (1) i M. K. (1). Zapisy w księdze wieczystej dotyczące własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w B. opiewały na K. K. (1) i działanie wnioskodawców przy nabywaniu udziału w nieruchomości w oparciu o zapisy w tej kwestii księgi wieczystej (...), musi być traktowane jako mające postać dobrej wiary. Podnoszona kwestia, że na tle chęci zawarcia przez K. K. (1) umowy przekazania udziału w lokalu na rzecz małżonków M., dochodziło do kłótni pomiędzy małżonkami K., nie daje podstaw do przyjmowania, że małżonkowie M. wiedzieli lub choćby mieli dane do wysnucia przypuszczenia, że zapisy księgi wieczystej w dniu zawierania umowy z (...) 2000 r., są niezgodne ze stanem prawnym nieruchomości. Także i ten zarzut uczestników co do braku dobrej woli wnioskodawców w momencie wejścia w posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości nie był trafny.

Słusznie natomiast uczestnicy wskazali, że nie upłynął konieczny okres czasu do nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, powołując się przy tym na przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Skutek ten miało wywołać złożenia przez nich w dniu 12.12. 2016 r. w sprawie I Ns 711/16 wniosku o stwierdzenie nieważności umowy z (...) 2000 r.

Zgodnie z treścią przepisu art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się przepisy o biegu przedawnienia. Według art. 123 k.c. przerwanie biegu przedawnienia nastąpi przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. W przypadku instytucji zasiedzenia przede wszystkim czynnością przerywającą bieg zasiedzenia będzie podjęcie przez właściciela (z jego inicjatywy) pewnych czynności zwanych w literaturze „akcjami zaczepnymi” (patrz. R. Morek w Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K. Osajdy, Warszawa 2013 r. tom II, s 2023, Nt 13 i wskazana tam literatura). Konsekwencje odpowiedniego stosowania do biegu zasiedzenia przepisów o biegu przedawnienia roszczeń – także w ujęciu historycznym – przedstawił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 25 maja 2012 r. w sprawie I CSK 474/11 (patrz. LEX nr 1254619). Wskazał, że użyta w art. 175 k.c. „formuła” odpowiedniego stosowania art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nakazuje rozumieć obecnie przez „ustalenie roszczenia” ustalenie prawa własności. W związku z tym – zdaniem Sądu Najwyższego – wystąpienie z powództwem o ustalenie własności nieruchomości przerywa bieg terminu zasiedzenia. Sąd Najwyższy zauważył, że przepis art. 123 § 1 pkt 1 różni się od poprzedzającego go art. 111 pkt 2 ustawy z 18 lipca 1950 r. przepisy ogólnych prawa cywilnego (Dz.U. z 1950.34.311), według którego przedawnienie ulegało przerwaniu przez każdą czynność przedsięwziętą w celu dochodzenia roszczenia. Sąd Najwyższy przypomniał, że na gruncie art. 111 pkt 2 p.o.p.c. w judykaturze i piśmiennictwie wykształciła się wykładnia zawężająca katalog czynności powodujących przerwanie zasiedzenia do akcji zaczepnych ze strony właściciela zmierzających do odzyskania nieruchomości i w konsekwencji tego przyjmowano, że nie przerywa biegu terminu zasiedzenia np. powództwo o ustalenie własności. Sąd Najwyższy zauważył, że tendencja zawężająca katalog czynności, które pociągają za sobą przerwanie zasiedzenia utrzymała się mimo dodania, po wejściu w życie Kodeksu cywilnego, do treści art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nowych przypadków przerwy przedawnienia. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 25 maja 2012 r. wskazał, że ten stan rzeczy, dający przy wykładni prawa priorytet interesom posiadacza nieruchomości, uległ zmianie po wejściu w życie ustawy

nowelizującej Kodeks cywilny z 28 lipca 1990 r. Według Sądu Najwyższego wyrazem dążenia ustawodawcy do umocnienia prawa własności i jego ochrony była między innymi dokonana ustawą zmiana art. 172 k.c. polegająca na wydłużeniu terminów zasiedzenia. Jak zauważył Sąd Najwyższy „...w ślad za tym poszła wykładnia niezmienionego, lecz funkcjonującego w nowym otoczeniu prawnym art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 175 k.c., rozszerzająca dotychczasowe rozumienie pojęcia czynności zmierzających do przerwania biegu zasiedzenia, jako obejmującego między innymi także czynności przedsięwzięte w celu ustalenie prawa własności”.

Jako przykład środków prawnych zmierzających do pozbawienia posiadacza posiadania, stanowiących tzw. akcję zaczepną, wymienia się w judykaturze sporą grupę środków prawnych. Zalicza się do nich powództwo windykacyjne, powództwo o ustalenie prawa własności, powództwo o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wniosek o wpis ostrzeżenia o wytoczeniu takiego powództwa w księdze wieczystej, wniosek o dział spadku, jeżeli współspadkobierca – będący posiadaczem – włada nieruchomością należącą do spadku, powództwo o wydanie spadku (patrz. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 28.10.2005 r. r. w sprawie II CSK 2/5 – LEX nr 529688). Oczywiście, takie postępowania przed sądem muszą toczyć się przeciwko posiadaczom, co do których biegnie termin zasiedzenia. Za powyższą wykładnią może przemawiać zdaniem tutejszego sądu to, że każda z takich akcji (powództw, wniosków) prowadzi do sytuacji, że posiadacz rzeczy musi zdawać sobie sprawę, że przeciwko niemu występuje osoba uważająca się za właściciela rzeczy, co w zasadzie wykluczać powinno dalszy stan posiadania samoistnego, a więc posiadania takiego jak właściciel. Gdyby nawet do tego na skutek różnych okoliczności nie doszło, to w ramach zapewnionej konstytucyjnie zasady nienaruszalności prawa własności, priorytetem powinna być ochrona własności (patrz. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 28.10.2003 r., P 3/03 – OTK-A 2003/8/82). To z kolei powinno nadawać akcjom właściciela przeciwko posiadaczowi skutek w postaci przerwania biegu zasiedzenia.

W świetle powyższego, swoją rolę powodującą przerwę biegu zasiedzenia należy przypisać złożonemu przez małżonków K. w sprawie I Ns 711/16, której przedmiotem było zniesienie współwłasności, wnioskowi o stwierdzenie nieważności umowy z (...) 2000 r. Wniosek ten odpowiadał w założeniu tradycyjnemu żądaniu ustalenia prawa własności co do przedmiotowego lokalu (a w zasadzie żądaniu ustalenia, że prawo własności małżonkom M. nie przysługuje), czy też żądaniu o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wprawdzie wniosek ten zgłoszony w postępowaniu nieprocesowym żadnej z tych form nie przyjął, niemniej był skierowany przeciwko posiadaczom, którzy wywodzili swoje właścicielskie posiadanie z umowy, której stwierdzenia nieważności małżonkowie K. się domagali i która została za taką uznana postanowieniem wstępnym z 7 marca 2018 r. Co więcej, orzeczenie to było podstawą odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej, na mocy którego, małżonkowie B. M. (1) i W. M. przestali figurować jako właściciele udziału w prawie własności przedmiotowego lokalu.

Na marginesie można tylko dodać, że na skutek orzeczenia z 7 marca 2018 r. przywrócono wcześniejszy zapis, według którego to K. K. (1) był właścicielem całej nieruchomości, co nie odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu, skoro podstawą orzeczenia było ustalenie, że przekazanie w 1984 r. gospodarstwa rolnego przez M. i U. K. mogło nastąpić tylko do majątku wspólnego K. K. (1) i M. K. (1), skoro byli oni wówczas małżonkami, a w konsekwencji, że umowa z (...) 2000 r., przy której nie uczestniczyła M. K. (1) była nieważna. M. K. (1) została wpisana do księgi wieczystej nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w wyniku umowy darowizny z 2013 r.

Skutkiem przerwania biegu terminu zasiedzenia jest to, że biegnie ono na nowo (art. 124 w zw. z art. 175 k.c.).

Skoro więc w trakcie biegu zasiedzenia rozpoczętego w 2000 roku doszło do jego przerwania w 2016 roku, to trzeba stwierdzić, że nie upłynął 20 letni termin niezbędny do nabycia przez wnioskodawców własności przedmiotowej nieruchomości w tym trybie, co skutkowało oddaleniem wniosku.

Interesy wnioskodawców i uczestników w niniejszej sprawie były sprzeczne, dlatego przy orzeczeniu o kosztach postępowania zastosowanie miała norma przepisu art. 520 § 2 zd. 2 k.p.c. Obciążono więc wnioskodawców obowiązkiem zwrotu uczestnikom poniesionych przez nich kosztów postępowania. Na koszty te składały się: 2.700,00 zł – wynagrodzenie adwokata (stawka wg § 5 pkt 1 rozp. Min. Sprawiedliwości z 22.10.2015 r. – Dz.U. poz. 1800 ze zm.) i 17,00 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa.