

Sygnatura akt VIII Ns 544/11

\*\$%\$VIII/Ns/544/11\*

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2019 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący Sędzia Bartłomiej Koelner**

**Protokolant Aleksandra Klepacz**

**po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2019 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy**

**z wniosku M. K.**

**przy udziale T. K., Skarbu Państwa- Prezydenta W.**

o stwierdzenie zasiedzenia

**postanawia:**

**I. stwierdzić, że wnioskodawczyni M. K., córka Z. i B. oraz uczestnik T. K., syn Z. i B. nabyli z dniem 5 lipca 2011 r. przez zasiedzenie należący do Skarbu Państwa – Prezydenta W., jako spadkobiercy ustawowego zmarłej w dniu 21 maja 2010 r. I. K., córki S. i K. z domu T., udział wynoszący 1/2 (jedna druga) w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) (dwa), położonego we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz związany z tym udział w nieruchomości wspólnej, w udziałach po 1/2 (jedna druga) każdy z nich;**

**II. stwierdzić, iż wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie;**

**III. kosztami sądowymi obciążyć Skarb Państwa.**

**Sygnatura akt VIII Ns 544/11**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5 sierpnia 2011 r. wnioskodawca M. K. wniosła o stwierdzenie, iż z dniem 16 sierpnia 2009 r. nabyła własność nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) składającej się z zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka nr (...), AM-obręb B., o powierzchni 818 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

W uzasadnieniu podała, iż w przedmiotowej nieruchomości mieszka od 1980 roku. Właścicielem nieruchomości był ojciec wnioskodawczyni Z. K. (1), który zmarł 9 sierpnia 1983 r. W testamencie przekazał nieruchomość wnioskodawczyni oraz jej bratu T. K. oraz swojej pierwszej żonie I. K.. Podała, iż była żona ojca została spleciona i nie posiada praw do nieruchomości. Podała, iż ojciec z uwagi na stan zdrowia nie zdołał dopełnić formalności i wykreślić I. K. z księgi wieczystej. Podała, iż I. K. od około roku 1977 r. przebywała na terenie Stanów Zjednoczonych. Nigdy nie mieszkała w przedmiotowej nieruchomości, nigdy nie ponosiła kosztów bieżącego utrzymania ani remontów. Podała,

iż przez cały okres zamieszkiwania w nieruchomości wszelkie koszty bieżącego utrzymania jak i remontów pokrywała mama wnioskodawczyni B. K., a po podjęciu zatrudnienia również wnioskodawczyni i jej brat T. K..

W odpowiedzi na wniosek uczestnik ad. 1 T. K. wniósł o stwierdzenie, iż wnioskodawczyni wraz z uczestnikiem nabyli przez zasiedzenie w udziałach wynoszących po 1/4, udział wynoszący 1/2 w prawie własności nieruchomości lokalowej położonej we W. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W odpowiedzi na wniosek z dnia 2 sierpnia 2019 r. (k. 308) uczestnik postępowania Skarb Państwa - G. W. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenia od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu uczestnik zarzucił, iż ani wnioskodawczyni ani uczestnik nie spełniają warunków umożliwiających zasiedzenie nieruchomości określonej w art. 172 k.c. Podniosła, iż posiadanie wnioskodawczyni i uczestnika T. K. nie miało charakteru samoistnego (k. 308-309).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 16 września 1967 r. Z. K. (1) zawarł związek małżeński z I. T.. Po zawarciu związku małżeńskiego I. T. przyjęła nazwisko męża.

Od początku 1975 r. Z. K. (1) pozostawał z I. K. w faktycznej separacji. Nie prowadzili od tego momentu wspólnego gospodarstwa, mieszkali w osobnych lokalach. Z. K. (1) związał się z inną kobietą (matką wnioskodawców), którą po rozwodzie zamierzał poślubić i poślubił.

W dniu 9 sierpnia 1978 r. Z. K. (1) złożył przeciwko I. K. pozew o rozwód.

Wyrokiem z dnia 11 października 1978 r. sygn. akt RIVC 1564/78 Sąd Rejonowy we Wrocławiu Śródmieście Wydział IV Rodzinny i Nieletnich rozwiązał związek małżeński Z. K. (1) z I. T. z domu T. został rozwiązany przez rozwód bez orzekania o winie.

Dowód: - wyrok z dnia 11 października 1978 r. Sąd Rejonowy we Wrocławiu Śródmieście w aktach RIVC 1564/78,

- protokół przesłuchania Z. K. (1) i I. K. w aktach Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia sygn.. RIVC 1564/78.

W dniu 24 maja 1978 r. A. i S. O. zawarli ze Z. K. (1) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 51,94 m<sup>2</sup> składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki położonego we W. przy ulicy (...) oraz udziału we współużytkowaniu działki i wspólnych częściach budynku wynoszący 40,9 %, dla których to Państwowe Biuro Notarialne we W. prowadziło księgę wieczystą nr (...) (lokal) oraz nr (...) (działka). Z. K. (1) nabył nieruchomość z majątku dorobkowego z żoną I. K..

Dowód: - umowa sprzedaży z 24.05.1976 r. – k. 94-95.

W niedługim czasie po rozwodzie I. K. wyjechała za granicę do Stanów Zjednoczonych, gdzie zamieszkała. I. K. nie wróciła już do Polski, nie przebywała w przedmiotowej nieruchomości, nie ponosiła kosztów jej utrzymania. Zmarła w dniu 21 maja 2010 r. w C. na terytorium U.. Spadek po I. K. nabył Skarb Państwa – P. W. z dobrodziejstwem inwentarza.

Dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z dnia 20 września 2018 r. sygn. VIII Ns 230/17 oraz Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 16 maja 2019 r. sygn. II Ca 2366/18 - k. 294-295.

W dniu 9 sierpnia 1983 r. zmarł Z. K. (1), zaś spadek po nim na mocy testamentu szczególnego – ustnego z dnia 17 lipca 1983 r. nabyły dzieci: córka M. K. i syn T. K. po 1/2 części każde z nich.

Dowód: - postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 26 stycznia 1984 r. sygn. akt II Ns 336/83 - k. 93.

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako lokal mieszkalny nr (...) położony we W. przy ul. (...) jako właściciele wpisani są I. K. (udział 2/4) oraz M. K. (udział 1/4) i T. K. (udział 1/4).

Dowód: - odpis z księgi wieczystej – k. 28-30.

I. K. po wyjeździe nie interesowała się nieruchomością. Nie kontaktowała się z nikim, w szczególności z byłym mężem. Otrzymała w dniu 4 lipca 1981 r. od Z. K. (1) kwotę 196 tys. złotych tytułem spłaty udziału w majątku wspólnym.

Dowód: - oświadczenie Z. K. (1) – k. 84a.

- zeznania świadków: A. C. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24.09.2019 00:07:35-00:16:09; A. D. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24.09.2019 00:18:43-00:26:56; B. K. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 09.11.2019 00:04:36-00:20:09;
- przesłuchanie wnioskodawczyni: M. K. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 09.11.2019 00:20:24-00:37:36;
- przesłuchanie uczestnika T. K. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 09.11.2019 00:37:47-00:49:59.

Po wyjeździe byłej żony w przedmiotowej nieruchomości pozostał Z. K. (1), który zawarł związek małżeński z B. K.. Ze związku tego urodziło się dwoje dzieci: M. K. i T. K. (30.06.1982 r.). Zarówno wnioskodawczyni jak i T. K. mieszkali nieprzerwanie w przedmiotowym lokalu wraz z rodzicami. Po śmierci Z. K. (1) w 1983 r. wnioskodawczyni wraz z uczestnikiem dalej w niej zamieszkiwali wraz z B. K..

Rodzice wnioskodawczyni i uczestnika gospodarowali posiadaną nieruchomością.

Wnioskodawczyni i uczestnik wspólnie i w porozumieniu działali i działają jak wyłączni właściciele przedmiotowej nieruchomości – uiszczają podatki, utrzymują ją (w tym ponoszą koszty remontów i napraw), pobierają związane z prawem pożytki cywilne (czynsz najmu).

Dowód:

- umowa najmu z 1.08.2011r. i 27.11.2012 r. – k. 136-144;
- potwierdzenia przelewów z tytułu podatku od nieruchomości – k. 145-151;
- zeznania świadków: A. C. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24.09.2019 00:07:35-00:16:09; A. D. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 24.09.2019 00:18:43-00:26:56; B. K. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 09.11.2019 00:04:36-00:20:09;
- przesłuchanie wnioskodawczyni: M. K. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 09.11.2019 00:20:24-00:37:36;
- przesłuchanie uczestnika T. K. - protokół elektroniczny rozprawy z dnia 09.11.2019 00:37:47-00:49:59.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wnioskodawczyni M. K. wносиła o stwierdzenie, iż z dniem 16 sierpnia 2009 r. nabyła własność nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) składającej się z zabudowanego gruntu oznaczonego jako działka nr (...), AM-obręb B., o powierzchni 818 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W odpowiedzi na uczestnik T. K. wniósł o stwierdzenie, iż wnioskodawczyni wraz z uczestnikiem nabyli przez zasiedzenie w udziałach wynoszących po 1/4, udział wynoszący 1/2, natomiast uczestnik postępowania Skarb Państwa - G.W. o oddalenie wniosku.

Dla wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie konieczne było odpowiedź na pytanie: czy doszło do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez M. K. oraz T. K. i w jakim zakresie wnioskodawczyni i uczestnicy posiadają uprawnienia właścicielskie.

Materialnoprawną podstawę wniosku stanowił art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Z kolei po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Podstawową przesłanką zasiedzenia, zarówno w odniesieniu do nieruchomości, jak i ruchomości, jest posiadanie samoistne rzeczy będącej przedmiotem zasiedzenia. Własność rzeczy w tym trybie może uzyskać wyłącznie osoba, która nie jest jej właścicielem, jednak faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny) - art. 336 k.c.

Użyte w art. 336 k.c. określenie posiadania nie jest zupełnie identyczne z pojęciem posiadania w języku potocznym. Przepis ten odróżnia posiadanie rzeczy (*possessio rei*) od tzw. posiadania praw (*possessio iuris*, *quasi possessio*). Mianowicie w myśl tego przepisu posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), i tylko takie posiadanie prowadzi do zasiedzenia; ten zaś, kto rzeczą faktycznie włada w zakresie odpowiadającym treści innego prawa, z którym łączy się władza nad rzeczą, jest posiadaczem tego prawa (posiadacz zależny). Kryterium, które odróżnia posiadanie rzeczy od posiadania praw oraz posiadanie poszczególnych praw między sobą, jest czynnik woli (*animus*), w tym znaczeniu, że gdy określona osoba włada rzeczą *cum animo domini*, jest posiadaczem prawa własności, gdy zaś przy władaniu wyraża wolę korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki odpowiada innemu prawu, jest posiadaczem innego prawa (tak też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2000r., II CKN 879/98).

Wyłącznie posiadanie samoistne może zatem prowadzić do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c. – por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 146/08, LEX nr 510987). Cechą charakterystyczną jest dysponowanie (władanie, zarządzanie) rzeczą dla siebie, tak jak to czyni właściciel. Poza fizycznym posiadaniem przedmiotu zasiedzenia (*corpus*) przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie zasiedzenia na jej rzecz, istotna jest jej wola dysponowania powyższą rzeczą „jak właściciel” (*animus*), a więc traktowanie siebie jako właściciela (*animus rem sibi habendi*). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*) jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, a właściwie zakres władztwa. Sfera psychiczna (*animus*) odgrywa przy posiadaniu istotną rolę, pozwalając odróżnić posiadanie od dzierżenia, a także posiadanie samoistne od zależnego. Wola nie może być ukryta – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. W praktyce oceniając charakter posiadania takiej osoby należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadałyby dyspozycjom właściciela.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. akt IV CSK 271/13 ustalenie charakteru posiadania (czy jest ono samoistne czy zależne) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych. Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia.

Nadto należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. W § 2. tegoż przepisu wskazano natomiast, że powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Podstawę dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych stanowiły przedłożone przez strony dowody z dokumentów, których autentyczności żadna ze stron nie kwestionowała, a Sąd nie znalazł powodu do odmowy im wiarygodności. Ustalenia faktyczne mające istotne znaczenie dla definitywnego rozstrzygnięcia sprawy Sąd oparł także na zeznaniach świadków A. C., A. D. i B. K. którym dał wiarę w całości uznając je za w pełni wiarygodne, logiczne, konsekwentne, spójne oraz zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Dla wyjaśnienia wszystkich faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd dopuścił również dowód z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestnika.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, iż poprzedniczka prawna uczestnika postępowania Gminy W., I. K., nigdy nie wykonywała faktycznie uprawnień właścicielskich w zakresie przedmiotowej nieruchomości. Lokal mieszkalny położony we W. przy ul. (...), wszedł do majątku wspólnego I. K. i Z. K. (1) w dniu 24 maja 1978 r. na mocy umowy sprzedaży zawartej przez Z. K. (1) z A. i S. O.. W tym czasie małżonkowie od trzech lat pozostawali już w faktycznej separacji, a w dniu 9 sierpnia 1978 r. Z. K. (1) wniósł przeciwko I. K. pozew o rozwód. Małżeństwo zostało rozwiązane wyrokiem z dnia 11 października 1978r. Na skutek orzeczonego rozwodu I. K. nabyła udział w wysokości 1/2 własności nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., w takiej samej wysokości nabył udział Z. K. (1). Wkrótce potem I. K. opuściła kraj i przebywała na terenie Stanów Zjednoczonych Ameryki, a następnie Ukrainy, gdzie zmarła w dniu 21 maja 2010 r. Przez cały okres kiedy przebywała poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej nigdy nie interesowała się przedmiotową nieruchomością, ani nie uczestniczyła w ponoszeniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, nie kontaktowała się także z byłym mężem. Co więcej w dniu 4 lipca 1981 r. Z. K. (1) przekazał I. K. kwotę 196 000 złotych tytułem spłaty udziału w majątku wspólnym. Mimo że nie doszło do prawnie wiążącego podziału majątku, Z. K. (1) od tego momentu niewątpliwie władał rzeczą jako posiadacz samoistny. Zapłata sumy pieniężnej, która miała odpowiadać wartości udziału byłej małżonki, bezsprzecznie stanowiła manifestację woli objęcia w posiadanie całości przedmiotowej nieruchomości. Ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności z zeznań świadków wynika, że od tego czasu władał przedmiotową nieruchomością jak właściciel, gospodarując nią i ponosząc wszelkie wydatki związane z jej utrzymaniem, a także fizycznie zajmując całą jej powierzchnię, wraz ze swoją rodziną. W dniu 9 sierpnia 1983 r. Z. K. (1) zmarł, zaś spadek po nim na mocy testamentu ustnego z dnia 17 lipca 1983 r. nabyły w częściach po 1/2 jego dzieci: wnioskodawczyni M. K. i uczestnik T. K.. W oparciu o treść testamentu wnioskodawczyni i uczestnik wspólnie i w porozumieniu działali i działają jak wyłączni właściciele przedmiotowej nieruchomości. Po śmierci Z. K. (1) wraz ze swoją matką dalej zamieszkiwali w przedmiotowej nieruchomości. Przedłożone dokumenty wskazują, że uiszczają podatki z tego tytułu, utrzymują nieruchomość, także ponosząc koszty remontów i napraw. Co więcej, aktualnie wynajmują lokal, pobierając zatem związane z prawem użytku cywilne w postaci czynszu najmu. Treść zawieranych umów najmu wyraźnie przy tym wskazuje, że wnioskodawczyni i uczestnik władali nieruchomością tak jakby posiadali całość udziałów w prawie własności. W ocenie Sądu nie ma wątpliwości, że nie tylko fizycznie posiadali nieruchomość, ale też wykazywali wolę władania nią z wyłączeniem innych osób, już od czasu uzyskania praw do niej na mocy spadkobrania. Spełniona zatem została przesłanka posiadania samoistnego i od momentu otwarcia spadku należało wobec wnioskodawczyni i uczestnika liczyć bieg terminu zasiedzenia. Zważywszy jednak, że i Z. K. (2) objął nieruchomość w posiadanie samoistne najpóźniej w dniu 4 lipca 1981 r., a obecni posiadacze są jego spadkobiercami, należało doliczyć także czas jego posiadania. Skoro zaś termin trzydziestoletni należało liczyć od dnia 4 lipca 1981 r., M. K. i T. K. nabyli w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) w dniu 5 lipca 2011 r., o czym orzeczono w punkcie I sentencji postanowienia.

W przedmiocie kosztów Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, tak też zatem orzeczono w punkcie II sentencji postanowienia, w punkcie III natomiast kosztami sądowymi obciążając Skarb Państwa.