

Sygn. akt II Ca 904/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski - spr.

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Grzegorz Grymuza

Sędzia Sądu Rejonowego Marta Postulska-Siwek (del.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku H. C. (1)

z udziałem Z. A., W. D., H. C. (2), K. C., I. H., J. B., A. Z., T. M., M. G., A. B. oraz Gminy M. L.

o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki A. Z. od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 11 czerwca 2013 roku, sygn. akt I Ns 1458/11

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt L w ten sposób, że stwierdzić, że M. C. z dniem 1 stycznia 1985 roku nabyła przez zasiedzenie udział 4140/5001 (cztery tysiące sto czterdzieści / pięć tysięcy jeden) części w prawie własności działki o obecnym numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0891 ha, położonej w L. przy ul. (...), obecnie przy AL (...), dla której obecnie jest prowadzona księga wieczysta nr (...) i oddalić wnioski w pozostałej części;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. oddalić wnioski A. Z. i H. C. (1) o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

IV. obciążyć Skarb Państwa nieuiszczoną częścią opłaty od apelacji.

Sygn. akt II Ca 904/13

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 28 czerwca 2011 roku wnioskodawca H. C. (1) wniósł o stwierdzenie, że M. C. z dniem 16 grudnia 1979 roku nabyła przez zasiedzenie własność części nieruchomości gruntowej położonej w L. w pobliżu ulicy (...) (obecnie Aleje (...)) oznaczonej nr (...), a obecnie oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 0,0891 ha.

\*

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. stwierdził, że M. i F. małżonkowie C. nabyli przez zasiedzenie z dniem 16 grudnia 1979 roku na własność na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej działkę położoną w L. przy ul. (...) – obecnie przy ul. (...). Solidarności, oznaczoną aktualnie nr (...), o powierzchni 0,0891 ha, wykazanej na mapie wydanej przez Urząd Miasta L. za nr (...)z dnia 19 listopada 2009 roku, dla której obecnie jest prowadzona księga wieczysta (...);

II. nakazał ściągnąć od H. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – kasa Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 1.571,30 zł tytułem kosztów sądowych;

III. stwierdził, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Umową zawartą w formie aktu notarialnego nr (...) w dniu 16 grudnia 1959 roku matka wnioskodawcy M. C. nabyła od S. B. działkę nr (...) o powierzchni 0,2139 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) oraz udział wynoszący 861/5001 części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą numer (...). Z § 6 tego aktu wynikało, iż wydanie 861 m<sup>(2)</sup> z działki nr (...) w posiadanie M. C. nastąpiło w dacie sporządzenia aktu, a z § 3 aktu, że kupująca działki objęte aktem nabyła za fundusze osobiste.

M. C. w chwili zakupu była w związku małżeńskim z F. C. (ojcem wnioskodawcy). Z małżeństwa tego mieli troje dzieci: syna H. C. (1) (wnioskodawcę), syna J. C. oraz córkę W. D..

Zakupiona część działki nr (...) nie była w żaden sposób wydzielona i stanowiła udział w nieruchomości, którą rodzice wnioskodawcy dzielili wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, toteż, przy zawieraniu aktu notarialnego strony zawarły umowę quoad usum, w której określiły sposób korzystania z nieruchomości. Matka wnioskodawcy jeszcze tego samego dnia objęła we władanie zakupioną część działki i zaczęła samodzielnie korzystać i pobierać pożytki z tego gruntu.

Działka nr (...) po jej nabyciu przez G. C. uległa podziałowi na działki o numerach: (...)W księdze wieczystej nr (...) pozostały działki o numerach (...), których numeracje zmieniono w 1996 roku na numery: (...), (...) i (...), a z których działki o numerach (...) na wniosek z dnia 3 września 1999 roku odłączono do księgi wieczystej nr (...).

Po upływie około dwóch lat od zakupu rodzice wnioskodawcy ogrodzili użytkowaną przez siebie część działki ogrodzeniem z siatki metalowej postawionej na słupkach betonowych, zamontowali bramę i furtkę. Na działce rodzice wnioskodawcy postawili dom drewniany z małą altanką i wykorzystywali teren działki pod uprawy rolnicze, uprawiając głównie warzywa; przez pewien okres czasu na działce trzymali także świnie. Na działce rosły też drzewa owocowe. Na terenie działki rodzice wnioskodawcy urządzili również małą wędzarnię. W 1969 roku do rodziców wnioskodawcy wprowadził się ich drugi syn, a brat wnioskodawcy J. C., który właśnie się ożenił i zamieszkał tam ze swoją żoną; na co dzień wszyscy razem zajmowali się uprawą ziemi.

Matka wnioskodawcy zmarła w dniu 8 grudnia 1996 roku, ale do tego dnia bez przerwy mieszkała i korzystała z zakupionej i następnie wydzielonej części działki nr (...). Spadek po zmarłej nabyły z mocy ustawy jej dzieci: syn H. C. (1), syn J. C. oraz córka W. D. po 1/3 części każde z nich.

Aktualnie zakupiony przez matkę wnioskodawcy udział w działce numer (...) o powierzchni 0,0891 ha (stanowiący w rzeczywistości wydzieloną fizycznie działkę o takiej powierzchni) stanowi działkę numer (...) – obręb (...) S. – S., wykazaną na mapie wydanej przez Urząd Miasta L. za nr: (...) w dniu 19 listopada 2009 roku. Działka ta graniczy od wschodu z działką numer (...), od południa z działką numer (...) stanowiącą własność Z. A., od zachodu z działką numer (...) stanowiącą własność M. C. i działką numer (...) stanowiącą własność Z. A., od północy z działką numer (...) stanowiącą własność M. C.. W chwili obecnej działka ta położona jest przy ulicy (...) w L..

Decyzją nr (...), znak: (...), wydaną w dniu 26 lutego 2008 roku, Prezydent Miasta L. stwierdził przejęcie z mocy prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0891 ha na rzecz Miasta L.. Decyzją Prezydenta Miasta L. z dnia 25 sierpnia 2011 roku, znak: (...), ustalono odszkodowanie za nieruchomość przejętą na rzecz miasta, od której to decyzji wnioskodawca złożył odwołanie.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów poczynił powyższe ustalenia faktyczne, podkreślając, że poza okolicznościami bezspornymi oraz wprost przyznanymi przez uczestników, oparł się na wiarygodne dowodach nieosobowych, których autentyczność i miarodajność nie były kwestionowane.

Sąd Rejonowy dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom W. W. i A. C., którzy potwierdzili stan faktycznego nieprzerwanego samoistnego posiadania działki przez rodziców wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy dał również wiarę opinii biegłego z zakresu geodezji M. P..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za zasadny.

Sąd Rejonowy przywołał przepisy art. 172 § 1 i 2 k.c., w myśl których 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). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Do przypadków zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny (tj. przed dniem 1 października 1990 roku), będą miały zastosowanie krótsze: dziesięcioletnie i dwudziestoletnie okresy zasiedzenia, przewidziane w art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed tą datą.

Sąd Rejonowy przyjął, iż od dnia 16 grudnia 1959 roku rodzice wnioskodawcy M. C. i F. C. posiadali samoistnie przedmiotową nieruchomość nieprzerwanie do chwili ich śmierci. W takim stanie rzeczy dwudziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze przewidziany wówczas w art. 172 k.c. upłynął z dniem 16 grudnia 1979 roku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594, ze zm.) Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych, a na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania.

\*

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka A. Z., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości.

Skarżąca zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie:

1. art. 172 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że posiadanie nieruchomości na podstawie podziału do użytkowania jest posiadaniem samoistnym;
2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny wiarygodności i mocy dowodów bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w sprawie, przez dowolne uznanie, że materiał dowodowy przedstawiony w toku postępowania wskazuje na posiadanie samoistne.

Uczestniczka A. Z. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od uczestników na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki A. Z. jest zasadna tylko w części i z innych przyczyn, niż w niej podniesione, bowiem Sąd Rejonowy błędnie zastosował w niniejszej sprawie przepisy prawa materialnego.

Sąd Rejonowy co do zasady poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Nie ma podstaw do przyjęcia, że po nabyciu przez M. C. od S. B. udziału 861/5001 części w dawnej działce nr (...) doszło pomiędzy współwłaścicielami jedynie do podziału tej nieruchomości do użytkowania (tzw. quad usum). Gdyby tak było, każdy ze współwłaścicieli władałby częścią nieruchomości w ramach stosunku współwłasności i nie mógłby zostać uznany za samoistnego posiadacza danego gruntu.

W okolicznościach niniejszej sprawy należy jednak uznać, że już w dacie nabycia udziału w nieruchomości przez M. C. doszło do faktycznego wydzielenia z działki nr (...) gruntu mającego odpowiadać powierzchniowo jej udziałowi, który objęła M. C. w posiadanie samoistne – jak właściciel. Wskazuje na to okoliczność, że nabywany przez nią udział miał w istocie odpowiadać określonej powierzchni gruntu (861 m<sup>2</sup>, nieznacznie większą powierzchnią obecnej działki nr (...)) należy tłumaczyć niedokładnością ówczesnych pomiarów), grunt ten został przyłączony przez M. C. do równocześnie nabywanej działki nr (...), następnie wspólnie ogrodzony i trwale zagospodarowany, a pozostali współwłaściciele nigdy nie rościli sobie jakichkolwiek pretensji do tego gruntu. W podobnych okolicznościach udział w działce nr (...) nabyła również Z. A., która także w sposób wyłączny objęła we władanie grunt o powierzchni odpowiadającej jej udziałowi (1700/5001 części), a w sprawie o sygn. akt II Ns 507/99 uzyskała stwierdzenie zasiedzenia tego gruntu na swoją rzecz. Z kolei pozostałym gruntem władała w sposób wyłączny S. B.. Widoczne jest, że każdy ze współwłaścicieli uważał się zatem za wyłącznego właściciela gruntu odpowiadającego jego udziałowi i nie utrzymywali oni między sobą żadnych relacji współwłaścicielskich. W istocie doszło zatem do nieformalnego zniesienia współwłasności nieruchomości. Można wnosić, że przedmiotem umów były udziały we współwłasności działki nr (...) tylko z uwagi na mogące istnieć ograniczenia w obrocie nieruchomościami lub w ich podziale. Nic natomiast nie świadczy o tym, aby M. C. po objęciu przedmiotowego gruntu w posiadanie uważała się tylko za jego współwłaścicielkę, władającą nim w ramach podziału nieruchomości do korzystania. Przeczą temu dobitnie zeznania W. W., A. C. i R. S.. Z tego względu postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. co do tej okoliczności należy uznać za całkowicie chybiony.

Zgodzić się natomiast należy ze skarżącą co do tego, że gdyby doszło jedynie do podziału nieruchomości do korzystania, nie można by mówić o posiadaniu samoistnym przedmiotowej działki przez M. C. i mimo upływu kilkudziesięciu lat nie mogłoby dojść do jej zasiedzenia.

Sąd Rejonowy dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego dopuścił się natomiast szeregu błędów.

Od dnia 1 stycznia 1947 roku do dnia 31 grudnia 1964 roku obowiązywał bowiem dekret z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe (Dz. U. z 1946 roku, Nr 57, poz. 319, ze zm.).

W myśl art. 50 § 1 i § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 roku Prawo rzeczowe ten, kto posiadał nieruchomość przez lat 20 nabywał jej własność przez zasiedzenie, a jeżeli objął nieruchomość w posiadanie w złej wierze, wymagany był trzydziestoletni okres posiadania. Nieformalny podział nieruchomości i w jego następstwie objęcie określonej działki we władanie jest uzyskaniem jej posiadania w złej wierze, gdyż osoba taka nie miała podstaw, aby uważać się za właściciela, skoro nie zachowała formy aktu notarialnego wymaganej przepisami prawa (art. 46 Prawa rzeczowego). Przepisy Prawa rzeczowego, podobnie jak Kodeks cywilny, formułowały również wymóg posiadania jak właściciel (obecnie zwanego samoistnym) jako prowadzącego do zasiedzenia (por. art. 296 Prawa rzeczowego).

Dopiero z dniem 1 stycznia 1965 roku wszedł w życie Kodeks cywilny. Zgodnie z art. 172 § 1 i § 2 k.c. posiadacz samoistny, który uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, nabywał jej własność, jeżeli posiadał ją nieprzerwanie przez lat 20 (w przypadku dobrej wiary przez lat 10). Z dniem 1 października 1990 roku terminy te zostały wydłużone do lat 30 dla złej wiary i do lat 20 dla dobrej wiary (ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny – Dz. U. z 1990 roku, Nr 55, poz. 321) z tym, że odnosi się to do sytuacji, w których termin zasiedzenia nie upłynął przed dniem 1 października 1990 roku (por. art. 9 powołanej ustawy nowelizującej k.c.).

Przepisy art. XLI § 1 i § 2 Przepisów wprowadzających Kodeks cywilny stanowią, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie Kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli termin zasiedzenia według Kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie Kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Skoro z ustaleń faktycznych wynika, że do objęcia przedmiotowego gruntu w samoistne posiadanie przez M. C. doszło już 16 grudnia 1959 roku, pod rządami Prawa rzeczowego, a było to posiadanie w złej wierze, do zasiedzenia tego gruntu według Prawa rzeczowego mogło dojść dopiero z dniem 16 grudnia 1989 roku. Zastosowanie zatem powinny mieć przepisy art. XLI § 1 i § 2 Przepisów wprowadzających Kodeks cywilny oraz art. 172 § 1 i § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 października 1990 roku. Zasiedzenie rozpoczęte przed wejściem w życie k.c. według terminu z Prawa rzeczowego nastąpiłoby bowiem później niż zasiedzenie liczone od dnia wejścia w życie k.c. według ówczesnego, krótszego, dwudziestoletniego terminu, które upływało z dniem 1 stycznia 1985 roku. Wobec powyższego data zasiedzenia określona została przez Sąd Rejonowy błędnie, gdyż należało stwierdzić zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 roku.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie było również podstaw do stwierdzenia zasiedzenia na męża M. C.. Pomijając już, że zmarł on przed dniem 1 stycznia 1985 roku (w dniu 13 października 1984 roku – k.362v) i nie mógł nabyć własności nieruchomości w tej dacie, dzieci M. i F. małżonków C. wskazywały (co wynika również z umowy z 1959 roku), że M. C. nabywała nieruchomości za fundusze osobiste i tylko ona uważała się za ich właścicielkę. Obcy świadkowie zeznając o działce małżonków C. mogli nie mieć tej świadomości. Gdyby do zasiedzenia nieruchomości doszło za życia F. C., nieruchomość ta weszłaby do majątku wspólnego M. i F. małżonków C., ale stałoby się tak tylko na skutek działania art. 32 § 1 k.r.i.o. w ówczesnym brzmieniu (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2012 roku, sygn. I CSK 257/12, Lex nr 1293672).

Sąd Rejonowy nie zwrócił również uwagi na to, że w przypadku M. C. zasiedzenie może dotyczyć tylko udziału we współwłasności działki noszącej obecnie nr (...), jaki przysługiwał pozostałym współwłaścicielom. W zakresie udziału 861/5001 części tej nieruchomości, przysługiwał on M. C. wprost z umowy z dnia 16 grudnia 1959 roku i nie mogła zasiedzieć tego udziału, który wcześniej nabyła w drodze czynności prawnej. Z tego względu wnioski o zasiedzenie mógł zostać uwzględniony tylko w zakresie pozostałego udziału 4140/5001 części we współwłasności nieruchomości, tj. uprzednio przysługującego S. B. i Z. A.. Inną rzeczą natomiast jest, że w wyniku tych dwóch zdarzeń (umowy z dnia 16 grudnia 1959 roku i zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1985 roku) ostatecznie własność całej działki przysługiwała M. C..

Dodać jedynie należy, że Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie A. B. jako jednego z następców prawnych S. B., ale uczestnik ten nie zajął żadnego stanowiska w sprawie.

Wobec częściowego uwzględnienia apelacji Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) i z tego względu oddalił wnioski A. Z. i H. C. (1) o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną część opłaty od apelacji.

Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

1 Sąd Rejonowy pomylił numer księgi wieczystej prowadzonej obecnie m. in. dla tej działki.