

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu stwierdził, że Z. K., córka W. i M. nabyła z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 5 sierpnia 2010 roku udział wynoszący 1/2 część we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w B., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że rodzice wnioskodawczynie M. i W. małżonkowie B. byli właścicielami gospodarstwa rolnego położonego w B. o powierzchni 7,12 ha. W latach 1967-1969 przed swoim siedliskiem od strony drogi pobudowali nowy budynek mieszkalny z przeznaczeniem dla najstarszej córki Z. K., która po wyjściu za mąż mieszkała w starym domu rodzinnym z mężem, dwójką dzieci i trzema braćmi. W 1968 roku, gdy dom już stał, mąż Z. K. dostał mieszkanie w W., gdzie oboje pracowali. Z. K. z mężem i dziećmi zamieszkała w W.. Wówczas rodzice zdecydowali, że nowy dom będzie przeznaczony dla córki Z. i syna S. po połowie. Z. K. przyjeżdżała z rodziną z W. na weekendy, święta i na dwa miesiące wakacji. Zajmowała wówczas dwa pokoje z sienią w zachodniej części domu, do której prowadziło osobne wejście od strony drogi przez wieś. Początkowo dom był niewykończony, nie było podłóg i schodów zewnętrznych. W 1975 roku zmarł mąż wnioskodawczynie Z. K. i od tego czasu jej przyjazdy do Bednar były bardzo częste, przy tym pomagała rodzicom w gospodarstwie. Brat wnioskodawczynie J. B. był planowany przez rodziców na następcę w gospodarstwie. Ożenił się w 1977 roku i za zgodą rodziców zamieszkał w nowym domu, do czasu wybudowania własnego domu. Zajął pokój z kuchnią od strony wschodniej, od podwórka. W kuchni położył podłogę. J. i K. B. wyprowadzili się z tego domu w 1987 roku po wybudowaniu własnego.

Postanowieniem z dnia 14 lipca 1980 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu w sprawie I C 191/80 zobowiązał W. i M. małżonków B. do przeniesienia własności działki nr (...) o powierzchni 923 m.kw. na S. B. (1). W uzasadnieniu pozwu w tej sprawie S. B. (1) wskazał, że w 1968 roku rodzice w ramach wyposażenia syna wydzielili dla niego działkę, na której powód wznosił budynek mieszkalny o wartości znacznie przekraczającej wartość działki. Obecny na rozprawie W. B. potwierdził okoliczności faktyczne przytoczone w pozwie. Na załączonym do pozwu szkicu sytuacyjnym do celów projektowych obrazującym lokalizację nowego budynku mieszkalnego i granice projektowanej do wydzielenia działki wpisano jako użytkowników tej działki Z. K. i S. B. (1).

Po uregulowaniu własności działki S. B. (1) nie przeprowadził się do nowego domu, lecz mieszkał w domu rodziców aż do śmierci matki. Zajmował się rodzicami. W. B. zmarł w 1985 roku, zaś M. B. (1) zmarła w 1993 roku. Dopiero po śmierci matki S. B. (1) zamieszkał w nowym domu, zajmując część wschodnią z wejściem od podwórka, którą wcześniej zwolnił J. B. z rodziną.

S. B. (1) i Z. K. uzgodnili wymianę podłogi w części zachodniej domu, wymienili też podłogę w kuchni z drewnianej na ceramiczną. (...) kupił K. K., a wuj S. B. (1) oddał mu połowę kosztów. Z. K. i S. B. (1) wykonali też schody zewnętrzne z dwóch stron budynku, wymienili okna w całym domu, dobudowali ganek od podwórka, obsadzili drzewami i krzewami działkę wokół domu. S. założył centralne ogrzewanie w kuchni. Prace remontowe, które nie wymagały wynajęcia fachowców wykonywali S. B. (1) i syn Z. K. K. K..

Z. K. i S. B. (1) wspólnie zajmowali dużą kuchnię i prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, gdyż S. był kawalerem a Z. wdową. Wspólnie podejmowali decyzje o inwestycjach w domu i na działce oraz wspólnie je finansowali.

Dzieci wnioskodawczynie traktowały dom w B. jako swój dom rodzinny. W rodzinie B. nigdy nie było sporów na tle majątkowym, zwłaszcza na tle posiadania przez S. B. (1) i Z. K. zabudowanej działki nr (...). Spór o prawo do nieruchomości powstał już po śmierci S. B. (1) i podczas ciężkiej choroby J. B..

S. B. (1) zmarł 30 grudnia 2010 roku, a spadek po nim nabyło rodzeństwo Z. K. i J. B. po 1/3 części i bratankowie T. B. i A. F. po 1/6 części.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, że początek biegu terminu zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości przypada na 5 sierpnia 1980 roku tj. na pierwszy dzień po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu Rejonowego w Łowiczu w sprawie I C 191/80. Wnioskodawczyni już wcześniej współposiadała przedmiotową nieruchomość, lecz przeniesienie własności działki nr (...) w trybie art.231 k.c. na S. B. (1) jako czynność dokonana przed sądem przerwała bieg terminu zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości, zgodnie z art.175 k.c. w zw. z art.123 § 1 pkt 1 k.c.

Z. K. władała nieruchomością jak właściciel i z wyłączeniem osób trzecich.

W czasie biegu terminu zasiedzenia doszło do zmiany przepisu art.172 k.c. przez wydłużenie terminu zasiedzenia. W okolicznościach przedmiotowej sprawy do zasiedzenia przez Z. K. udziału we współwłasności nieruchomości ma zastosowanie termin 30-letni.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że Z. K. była samoistnym współposiadaczem nieruchomości, wraz z właścicielem S. B. (1) władała nieruchomością jak właściciel, użytkowała nieruchomość do zaspokojenia swoich potrzeb i potrzeb najbliższej rodziny, wspólnie z bratem opłacała podatki i inne daniny publiczne, czyniła znaczące nakłady na dom działkę wokół domu. Robiła to w przekonaniu o prawie do właścicielskiego władania nieruchomością wspólnie z bratem, realizując w ten sposób wolę rodziców honorowaną przez S. B. (1).

Wymagany dla zasiedzenia nieruchomości stan samoistnego posiadania trwał nieprzerwanie. Zgodnie z art.340 zd. 1 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania i domniemanie to nie zostało w sprawie obalone.

Z. K. w chwili objęcia nieruchomości we współposiadanie pozostawała w złej wierze. Miała bowiem świadomość, że formalnie nie przysługuje jej prawo udziału we współwłasności nieruchomości, gdyż tytuł prawny do nieruchomości nabył jej brat S. B. (1). Biorąc pod uwagę złą wiarę wnioskodawczyni do zasiedzenia konieczny był upływ terminu 30-letniego. Termin ten upłynął w dniu 5 sierpnia 2010 roku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.520 § 1 k.p.c.

Apelację od przedmiotowego postanowienia wniosła uczestniczka K. B., zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła naruszenie art.233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez sąd niewszechstronnej i nieswobodnej oceny materiału dowodowego, co skutkowało niewyjaśnieniem wszystkich okoliczności faktycznych sprawy oraz poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności przez przyjęcie za udowodnione, że Z. K. była od 5 sierpnia 1980 roku samoistną współposiadaczką zabudowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku.

Nadto zarzuciła naruszenie art.172 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie w sytuacji niespełnienia przesłanek wynikających z tego przepisu, w szczególności braku przesłanki samoistnego posiadania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty uczestniczka K. B. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku Z. K. oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Uczestnik T. B. przyłączył się do apelacji.

Pozostali uczestnicy nie ustosunkowali się do apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny może być podstawą stosowania norm prawa materialnego.

W myśl przepisu art.233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności przeprowadzonych dowodów powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, które wyznaczają granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z zebranego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski poprawne pod względem logicznym i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena dowodów nie narusza reguł ustanowionych w art.233 § 1 k.p.c.

W świetle tych uwag należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie naruszył reguł z art.233 k.p.c. Przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów została dokonana zgodnie z wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia, a przy tym w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny.

W szczególności prawidłowo Sąd ten uznał za wiarygodne zeznania świadków B. W., S. W., J. R. i H. P. (1).

Apelująca zarzuca, że osoby te nie są postronne w sprawie jako rodzina Z. K., wobec tego sąd winien był odmówić wiary złożonym przez nie zeznaniom. Istotnie wymienieni świadkowie są rodziną wnioskodawczynie, a także – co pomija apelująca – rodziną zmarłego męża uczestniczki tj. J. B., który od początku postępowania oponował co do wniosku. Świadek B. W. to córka brata W. B. (ojca wnioskodawczynie i J. B.), S. W. jest mężem B. W.. Z kolei w stosunku do J. R. W. B. był szwagrem jej matki, zaś dla H. P. (2) był jej stryjem. Świadczenie ci nie są w żaden sposób zainteresowani rozstrzygnięciem wniosku na korzyść którejkolwiek ze stron postępowania. Uwagę zwraca okoliczność, że każdy z wymienionych świadków wskazywał w swoich zeznaniach na swoje dobre relacje z W. i M. B. (1), wnioskodawczynią oraz jej braćmi J. B. i S. B. (1). Zeznania te należy zatem uznać za w pełni wiarygodne, jako pochodzące od osób niezaangażowanych osobiście ani majątkowo w wynik postępowania.

Świadczenie ci zgodnie zeznawali, że dom był budowany dla S. B. (1) i Z. K. po połowie. Z. K. i S. B. (1) wspólnie korzystali z domu i działki, razem podejmowali decyzje dotyczące nieruchomości oraz wspólnie finansowali inwestycje, remonty oraz płacili podatki. Z tego powodu oboje byli uważani za właścicieli nieruchomości.

Wersja ta koresponduje z zeznaniami innych świadków – sąsiadów S. B. (2), M. P., C. P., K. R. i M. R., którzy od lat obserwują historię spornej nieruchomości i potwierdzają, że S. B. (1) respektował wolę rodziców i uważał Z. K. za współwłaścicielkę, a ta korzystała z nieruchomości, współdecydowała o niej i ponosiła koszty jej utrzymania. Tę ostatnią okoliczność potwierdził także świadek Z. C., który znał S. B. (1) od czasów szkoły podstawowej i z którym pracował w zakładach (...) od 1980 do 2003 roku. Na współposiadanie nieruchomości przez Z. K. i S. B. (1) wskazuje także dowód w pełni obiektywny – adnotacja na szkicu sytuacyjnym do celów projektowych sporządzonym na zlecenie nr (...), załączony do sprawy I C 191/80 Sądu Rejonowego w Łowiczu.

Sam fakt pozostawania w najbliższej relacji rodzinnej z wnioskodawczynią nie może decydować o uznaniu za niewiarygodne zeznań K. K. i E. S.. Świadczenie ci przedstawili wersję spójną z innymi dowodami, w szczególności z zeznaniami wnioskodawczynie oraz świadków S. B. (2), M. P., C. P., K. R. i M. R., B. W., S. W., J. R. i H. P. (2).

W całkowitej sprzeczności z omówionymi dowodami pozostają jedynie zeznania uczestników K. B., jej dzieci tj. M. B. (2) i A. T. (1) oraz świadka A. T. (2), który jest mężem A. T. (1). Negatywna ocena tych zeznań dokonana przez Sąd I instancji jest prawidłowa. Są to osoby zainteresowane oddaleniem wniosku o zasiedzenie – J. B., po którym dziedziczą K. B., M. B. (2) i A. T. (1), był spadkobiercą S. B. (1). Dodatkowo wiarygodność tych zeznań obniża konflikt w jakim K. B. pozostaje z wnioskodawczynią, a związany z użytkowaniem przez wnioskodawczynię działki należącej do J. B..

Z punktu widzenia istoty sprawy nie ma znaczenia okoliczność czy wnioskodawczynie kupiła na podstawie nieformalnej umowy czy też wydzierżawiła fragment działki J. B. przylegający do nieruchomości objętej wnioskiem. Kwestia ta jest przedmiotem odrębnego postępowania.

Trafnie natomiast podnosi apelująca, że wbrew ustaleniu Sądu Rejonowego spór o nieruchomości w B. powstał już w 2012 roku czyli półtora roku przed chorobą J. B., którą wykryto w listopadzie 2013 roku. Pozostaje to jednak bez wpływu na prawidłowość zaskarżonego postanowienia.

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że zgodnie z art.172 k.c. posiadanie samoistne nieruchomości stanowi przesłankę zasiedzenia. Samo pojęcie samoistnego posiadania zostało zdefiniowane w art. 336 k.c. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Przy ustalaniu charakteru posiadania należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza i na tej podstawie ocenić element fizyczny (faktyczne władztwo nad nieruchomością) i element intelektualny (zamiar władania dla siebie jak właściciel). Innymi słowy ustalenie charakteru posiadania odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Jako przejawy samoistnego posiadania 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 danin publicznych należnych od nieruchomości.

W świetle przedstawionych kryteriów nie budzi wątpliwości, że wnioskodawczyni współposiadała nieruchomość położoną w B. jak właściciel. Użytkowała nieruchomość do zaspokojenia potrzeb swoich i swojej najbliższej rodziny, wspólnie z bratem S. B. (1) opłacała podatki i inne daniny publiczne, czyniła znaczące nakłady na dom oraz działkę wokół domu. Robiła to w przekonaniu o prawie do właścicielskiego władania nieruchomością i przez innych była uważana za współwłaścicielkę nieruchomości. (...) akceptował taki charakter współposiadania nieruchomości przez Z. K..

W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art.172 k.c. jest niezasadny.

W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art.385 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.