

Sygn. akt I Ns 114/21

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy w Piszczu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Jakub Błesński	
Protokolant:	sekr. sądowy Paula Milewska	

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2022 r. w Piszczu na rozprawie

sprawy z wniosku S. W.

z udziałem H. W., J. W.

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek,
2. przyznać adw. T. K. wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika postępowania H. W. w kwocie 2214 złotych (dwa tysiące dwieście czternaście 00/100), w tym kwotę 414 złotych (czteryście czternaście 00/100) tytułem podatku VAT, które do kwoty 1800 złotych wypłacić z zaliczki, a pozostałą kwotę w wysokości 414 złotych wypłacić tymczasowo ze środków budżetowych Sądu Rejonowego w Piszczu,
3. nakazać ściągnąć od wnioskodawcy S. W. kwotę 414 złotych (czteryście czternaście 00/100) na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Piszczu z tytułu wydatków związanych z ustanowieniem kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika postępowania H. W.,
4. ustalić, że pozostałe koszty związane z udziałem w sprawie każdy z zainteresowanych ponosi we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 114/21

## UZASADNIENIE

S. W. wniósł o stwierdzenie w postanowieniu nabycia przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia udziału  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości R., Gmina B., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0,3300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piszczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącego własność H. W..

Ewentualnie wniósł o stwierdzenie nabycia przez uczestniczkę J. W. w drodze zasiedzenia oznaczonego wyżej udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w miejscowości R., Gmina B., stanowiącej działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0,3300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piszczu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącego własność H. W..

W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał, że w 1976 roku małżonkowie J. i H. W. nabyli nieruchomość gruntową położoną w miejscowości R., Gmina B., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze

0,3300 ha na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Małżonkowie złożyli wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie w niej wpisu własności.

W dniu 17 czerwca 1988 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, Wydział V Sądu Rodzinnego orzekł rozwód między małżonkami J. i H. W..

Wnioskodawca wskazał, że uczestnik postępowania wyjechał z Polski do Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej i od 1981 roku nie jest znane miejsce pobytu. Od tego momentu nieruchomość była we władaniu przez J. W., która czyniła na nią nakłady oraz ponosiła ciężary związane z jej użytkowaniem.

Uczestnik postępowania w dniu 29 grudnia 1999 roku złożył wobec notariusza oświadczenie, że zrzeka się praw własności do nieruchomości na rzecz J. W., a także wykreślenie go jako właściciela w księdze wieczystej.

Całość obowiązków związanych z nieruchomością przejął wnioskodawca. Wnioskodawca swoimi siłami i środkami prowadził niezbędne naprawy na zabudowaniach. Wskazał, że spędzał na nieruchomości dużo czasu, szczególnie w okresie letnim.

Wnioskodawca wskazał, że jest postrzegany jako właściciel nieruchomości, jest osobą decydująca.

Uczestnik postępowania od kilkudziesięciu lat nie był w Polsce. Jego aktualnie miejsce pobytu nie jest znane. Nie utrzymuje kontaktu z wnioskodawcą ani J. W..

Wnioskodawca wskazał, że uczestnik utracił nad nieruchomością władztwo fizyczne, a ponadto wyrzekł się swojego tytułu prawnego do niej w aspekcie mentalnym.

Podkreślił, że oświadczenie złożone przez uczestnika postępowania nie ma mocy prawnej i nie może stanowić samodzielnie podstawy do przeniesienia własności na rzecz uczestniczki.

W odniesieniu do terminów zasiedzenia wnioskodawca wskazał, że obecnie termin posiadania w złej wierze wynosi lat 30. Wskazał, że w myśl art. 172 k.c. zasiedział własność przedmiotowej nieruchomości w roku 2011.

Zarządzeniem z dnia 31 sierpnia 2021 roku Sąd Rejonowy w Piszku ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika postępowania H. W. kuratora w osobie adwokata.

Kurator dla nieznanego z miejsca pobytu H. W. w odpowiedzi na wniosek wniósł o oddalenie wniosku w całości.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

H. W. oraz J. W. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości R., gmina B., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0,3300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piszku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), każdy z nich w udziale po 1/2.

(dowód: postanowienie Państwowego Biura Notarialnego w P. k. 11, odpis treści księgi wieczystej k. 12-16)

H. W. w dniu 29 grudnia 1999 roku złożył wobec notariusza oświadczenie, że zrzeka się praw własności do nieruchomości na rzecz J. W., a także prosi o wykreślenie go jako właściciela w księdze wieczystej. Oświadczenie to zostało potwierdzone przez Konsulat Generalny Rzeczypospolitej w N..

(dowód: oświadczenie H. W. k. 33-34)

Nieruchomość w R. to działka zabudowana domem drewnianym, który jest używany sezonowo. Nieruchomość jest ogrodzona. Nie jest w żaden sposób podzielona. Na stałe nikt tam nie mieszka. Nieruchomością zajmuje się S. W.. Przyjeżdża często, w ciągu całego roku. Wszystkie ustalenia dotyczące nieruchomości są omawiane z S. W..

S. W. na początku lat 90 zaczął jeździć na przedmiotową nieruchomość. Razem ze swoim dziadkiem robił instalację elektryczną. Od 2010 roku pokrywa opłaty związane z nieruchomością.

J. W. nie przebywa na przedmiotowej nieruchomości, nie interesuje się nią, nie ponosi w związku z nieruchomością żadnych ciężarów.

H. W. w 1981 roku wyjechał do Stanów Zjednoczonych. Przez ostatnie 20-30 lat nie kontaktował się z J. W. i S. W.. H. W. nie korzysta z przedmiotowej nieruchomości. Nie był widziany przez sąsiadów na nieruchomości przez ostatnie 30 lat.

(dowód: potwierdzenia wykonania przelewu k. 18-32, zeznania świadka M. K. k. 90v, zeznania wnioskodawcy S. W. k. 91, zeznania uczestniczki postępowania J. W. k. 91)

Sąd dał wiarę dowodom w postaci dokumentów w całości, natomiast dowodom w postaci zeznania świadka i zeznań zainteresowanych w zakresie wyżej opisanym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 k.c. 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. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Z przepisu powyższego wynika, iż podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą (władza nią) jak właściciel.

Aby posiadanie mogło być uznane za samoistne w rozumieniu art. 336 k.c. konieczne jest sprawowanie fizycznego władztwa nad rzeczą w taki sposób i w takim zakresie, jak czyni to właściciel z jednoczesną wolą władania rzeczą dla siebie. Samoistne posiadanie cechuje zatem samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. (tak Sąd Najwyższego m.in. w postanowieniu z 09.04.2015r. w sprawie V CSK 410/14, postanowieniu z 19.12.2000r. w sprawie V CKN 164/00, postanowieniu z 28.02.2002r. w sprawie III CKN 891/00).

Z art. 336 k.c. wynika – co podkreślano także w orzecznictwie – że o rodzaju posiadania decyduje nie stan prawny, który stanowił podstawę objęcia nieruchomości we władanie, ale sposób tego władania. Posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r. w sprawie III CRN 18/94, niepubl.).

Natomiast dobra wiara, o której mowa w powołanym wyżej art. 172 § 1 k.c., polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.08.2008r. w sprawie I CSK 33/08).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wykazał od kiedy S. W. objął w posiadanie samoistne udział w przedmiotowej nieruchomości. Zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka postępowania wskazują, że wnioskodawca posiada nieruchomość od lat 90, nie precyzując dokładnie daty, ani nawet roku objęcia w posiadanie. Wnioskodawca wskazywał, że w 1992 roku sam położył rury wodociągowe. Należy jednak wskazać, że w 1992 roku wnioskodawca miał 15 lat. Trudno zatem uznać, że małoletni nie dość, że posiadał wówczas nieruchomość i był postrzegany jako jej właściciel, to jeszcze wykonywał na niej prace wymagające kwalifikacji, wiedzy i doświadczenia. Trudno przyjąć, że jako dziecko samodzielnie opiekował się nieruchomością znacznie oddaloną od jego miejsca zamieszkania, w dodatku wykonywał na niej pracę bez nadzoru osoby dorosłej.

Gdyby nawet przyjąć, że od 1992 roku wnioskodawca faktycznie władał nieruchomością jak właściciel, to brak wskazania konkretnej daty rozpoczęcia okresu niezbędnego do zasiedzenia powodowałoby konieczność uznania, że okres niezbędny dla zasiedzenia udziału uczestnika postępowania przez wnioskodawcę rozpoczął się 1 stycznia 1993 roku. W takiej sytuacji nie minął jeszcze okres 30 lat posiadania w złej wierze, który uprawniałby do stwierdzenia zasiedzenia udziału w nieruchomości przez wnioskodawcę.

Wnioskodawca wskazał, że w 2002 roku, gdy zaczął pracować, również zaczął ponosić ciężary związane z nieruchomością. Nie znajduje to jednak potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Potwierdzenia transakcji załączone do akt wskazują, iż wnioskodawca przejął odpowiedzialność za ciężary wiążące się z utrzymaniem nieruchomości w 2010 roku. Jednakże, nawet gdyby Sąd przyjął, że wnioskodawca posiadał udział w nieruchomości od 2002 roku to nie sposób uznać, że doszło do nabycia nieruchomości przez wnioskodawcę.

W ocenie Sądu wnioskodawca jest posiadaczem w złej wierze. Doskonale zdawał sobie sprawę z tego, że nie był on współwłaścicielem nieruchomości, co przyznał już w treści wniosku. Wiedział, że oprócz jego matki istnieje inny współwłaściciel i potrafił go skonkretyzować.

Pojęcia dobrej i złej wiary nie posiadają jakichkolwiek prawnych definicji. Niemniej orzecznictwo sądów nakazuje przyjmować, że dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 472/13, nie publ.), względnie, gdy posiadacz powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie ma świadomość co do nie przysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2017 r., I CSK 360/14, nie publ.).

Wnioskodawca obejmując przedmiotową nieruchomość w posiadanie zdawał sobie sprawę, że prawo własności mu nie przysługuje. Okoliczność ta nie powoduje, że nie zachodzi posiadanie samoistne. Jest to okoliczność istotna w zakresie istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza, mającej znaczenie jedynie dla długości okresu samoistnego posiadania wymaganego do stwierdzenia zasiedzenia.

Zgodnie z art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Wobec powyższego należy uznać, że termin konieczny do nabycia własności nieruchomości poprzez zasiedzenie nie upłynął.

Odnosząc się natomiast do wniosku ewentualnego o stwierdzenie nabycia przez uczestniczkę postępowania J. W. w drodze zasiedzenia wymienionego udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, należy zauważyć, że współwłasność jest prawem przysługującym niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Jest to szczególna postać prawa własności, polegająca na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności dwóch lub więcej osób, których prawa są, co do istoty, jednakowe. Niepodzielność prawa wyraża się tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, a zatem z faktu posiadania przez współwłaściciela całej rzeczy wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (art. 206 k.c.). Problem zasiedzenia udziału w prawie własności rzeczy był wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego ( v. np. postanowienia: z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09; z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12; z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 oraz z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Można uznać za utrwalony wyłaniający się z nich pogląd o możliwości zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami, ale przy spełnieniu kilku ściśle określonych warunków.

Po pierwsze, odmiennie niż w przypadku zasiedzenia własności całej rzeczy, do zasiedzenia udziału nie znajduje zastosowania domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c.

Takie trafne stanowisko zajął Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, w którym wskazał, że konieczne jest wykazanie posiadania samoistnego przez osobę faktycznie władającą rzeczą, uzasadniając to w następujący sposób: „Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz w całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem”. Takie obostrzone wymagania podyktowane zostały bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną praw pozostałych współwłaścicieli, którzy byłoby narażeni na utratę prawa własności, gdyby współwłaściciel – uprawniony do współposiadania całości – mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. W efekcie ciężar dowodu przechodzi na zainteresowanego współwłaściciela, który musi wykazać, że posiadał rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Po drugie, w odniesieniu do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami warunek posiadania samoistnego należy postrzegać dość restrykcyjnie. Postanowieniu z dnia 2 marca 2012 r., Sąd Najwyższy podniósł, że konieczne jest wyraźne zaimanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi (w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia), a jednocześnie z wolą odsunięcia pozostałych od władztwa. Wynika to z faktu, że prawo własności jest w swej istocie niepodzielne, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, skutkiem czego posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i stanowi realizację niepodzielnego prawa do rzeczy (art. 206 k.c.). Nie jest zatem wystarczający fakt, że pozostali współwłaściciele nie wykonują swojego prawa posiadania. Należy ponadto wykazać, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Natomiast, jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/11 „o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek”. Z kolei w innym interesującym postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Sąd Najwyższy uznał, że nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel, bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, nie jest wystarczający do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości.

Po trzecie, przy omawianym zasiedzeniu nieco inaczej rozpoczyna się bieg okresów zasiadywania. W przypadku posiadacza, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze do zasiedzenia dojdzie po upływie 20 lat, zaś dla posiadacza w złej wierze po 30 latach. Jednakże należy pamiętać, że termin zasiedzenia będzie liczony od dnia, w którym współwłaściciel rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c., a więc od dnia, w którym stał się on posiadaczem samoistnym całej rzeczy. Takie stanowisko doktryny potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, wskazując, że zasiedzenie części nieruchomości należącej do współwłaściciela jest możliwe po upływie wystarczająco długiego okresu posiadania samoistnego.

Idąc dalej, nie można przeoczyć, że ustawodawca nie wprowadził katalogu zachowań czy czynności, które mogłyby świadczyć o zaimanifestowaniu przez współwłaściciela woli posiadania całej rzeczy tylko dla siebie. Przydatnych wskazówek brakuje też ze strony judykatury. Z tej przyczyny każdorazowo decydujące znaczenie mają okoliczności konkretnej sprawy.

Z materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że J. W. już od dawna nie manifestuje posiadania swojego udziału, nie mówiąc już o posiadaniu nieruchomości ponad swój udział. Uczestniczka przestała zajmować się nieruchomością,

nie jeździ tam. Sprawowanie władzy nad nieruchomością powierzyła swojemu synowi. Wobec powyższego, zdaniem Sądu, nie można uznać, że J. W. nabyła udział w nieruchomości w drodze zasiedzenia.

W konsekwencji Sąd oddalił wniosek oraz wniosek ewentualny.

Na marginesie wskazać należy, że najwłaściwszym wydaje się zniesienie współwłasności i podział majątku wspólnego uczestniczki i jej byłego męża. W ramach takiego postępowania, z uwagi na oświadczenie H. W., cała nieruchomość mogłaby przyspaść uczestniczce postępowania bez obowiązku spłat na rzecz uczestnika. J. W., jako jedyna właścicielka mogłaby wówczas podejmować wszystkie czynności związane z przedmiotową nieruchomością, jak np. darowanie jej na rzecz syna.

Na podstawie § 1 ust. 1 oraz ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13.11.2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej (Dz.U. z 2013r. poz. 1476) w zw. z § 5 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015., poz. 1800 ze zm.), Sąd przyznał kuratorowi adwokatowi T. K., mając na względzie rodzaj sprawy, stopień jej zawiloci i nakład pracy kuratora, wynagrodzenie w kwocie 2 214,00 złotych, w tym kwotę 414,00 złotych tytułem podatku VAT, które nakazał w całości wypłacić z zaliczki wpłaconej przez powódkę.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z którym w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.