

POSTANOWIENIE

Dnia 30 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR: Izabela Kosińska – Szota

Protokolant: Lucyna Kazmierczuk

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2014 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z wniosku G. K.

przy udziale J. M., U. P. i M. M. (1)

o zniesienie współwłasności i zasiedzenie

postanawia:

I. stwierdzić, że D. M. syn F. i E. nabył z dniem 1 marca 2002 r. przez zasiedzenie należący do S. K. córki F. i E. udział (...) części we współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę zabudowaną nr (...) obręb S. o powierzchni (...) ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);

II. oddała wniosek o zniesienie współwłasności;

III. zasądza od wnioskodawcy G. K. na rzecz uczestniczek postępowania M. M. (1) i J. M. kwoty po 2 517 (dwa tysiące pięćset siedemnaście) zł tytułem kosztów postępowania.

(...)

UZASADNIENIE

Wnioskodawca G. K. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości należącej do wnioskodawcy (udział (...))i uczestniczki postępowania J. M. (udział (...)położonej w P. przy ul. (...)) obejmującej (...) zabudowanej działki nr (...)/, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez przyznanie w/w nieruchomości na własność wnioskodawczyni (zdaniem sądu winno być: uczestniczce) – w całości za spłatą na rzecz wnioskodawcy w wysokości 375 000 zł płatne po uprawomocnieniu się postanowienia i zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania , w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że uprzednio nieruchomość stanowiła własność dziadków macierzystych wnioskodawcy F. M. i E. M. w (...) części i w wyniku postępowań spadkowych udział w nieruchomości nabył m. in. wnioskodawca. Wnioskodawca podał, że ustalił wartość nieruchomości w oparciu o standardy rynkowe z uwzględnieniem struktury i stanu technicznego zabudowy, a proponowana koncepcja zniesienia współwłasności zmierza do utrwalenia stanu posiadania.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania wniosła o wezwanie do udziału w sprawie U. P. i M. M. (1) wskazując, że również są współwłaścicielkami. Ponadto wskazała, że wartość nieruchomości to nie więcej niż 500 000 zł, a udział wnioskodawcy (...) części może przedstawiać wartość nie większą niż 62 500 zł, jednak kwota ta nie uwzględnia nakładów, które podlegają odliczeniu. Wnioskodawczyni podniosła, że na mocy porozumienia rodzinnego E. M. z trzema córkami i synem oświadczyła ona, że w zamian za opiekę nad nią przekazuje posiadany przez siebie

udział we współwłasności na rzecz syna, i D. M. przeprowadził się wraz z żoną do domu rodzinnego, a od dnia 1 marca 1972 r. podjął pracę w P.. Uczestniczka postępowania wskazała, że F. M. przejął na siebie wszystkie obowiązki związane z nieruchomością, tak w zakresie obciążeń, jak i koszty utrzymania i remonty. Uczestniczka wskazała na zakres przeprowadzonych remontów i ich kosztów.

W dniu 10 czerwca 2013 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania U. P. i M. M. (1). Ponadto określił pełnomocnikowi wnioskodawcy termin 14 – dniowy do złożenia pisma przygotowawczego pod rygorem utraty prawa powoływania twierdzeń, zarzutów i dowodów w toku dalszego postępowania.

Uczestniczka postępowania U. P. przyznała, że od momentu wprowadzenia się do przedmiotowej nieruchomości D. M. i jego żony zostali oni samoistnymi posiadaczami (...) części nieruchomości i zajęli piętro budynku, a ponadto zajmowali się nieruchomością, dbali o jej wygląd, utrzymywali, płacili podatki i należne opłaty ponosili koszty remontów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

F. i E. M. przysługiwał udział(...) części w nieruchomości położonej w P. (...), obecnie przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna

F. M. zmarł w dniu 31 października 1971 r., a spadek po nim nabyła żona E. M. w (...) części oraz dzieci S. K., Z. P., D. M. i B. W. każde po (...) części spadku.

Dowód:

- postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 22.06.1976 r. w sprawie (...)

Po śmierci F. M. E. M. nie chciała sama zamieszkiwać w nieruchomości. Przeprowadziła naradę rodzinną z córkami Z., S., B. i synem D., nazywanym F., by ktoś w zamian za nieruchomość zaopiekował się nią. Córki Z. i S. mieszkały w swoich domach w G. i S., natomiast B. wówczas studiowała. D. z żoną zamieszkiwał w mieszkaniu w G.. E. M. oświadczyła po przeprowadzeniu rozmów, że skoro to D. zdecydował się na przeprowadzkę do P. i zapewnienie opieki matce, to jej udziały w nieruchomości przy ul. (...) w P. zostają w całości przeznaczone dla niego w zamian za tę opiekę.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 13.08.2008 r. – k.39

- zeznania świadka J. P. – k.132

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 -144

D. M. w związku z podjętą decyzją o przeprowadzce do P. wystąpił w swoim miejscu pracy w G. o przeniesienie służbowe. W dniu 8 listopada 1971 r. P. w P. wystąpiło do (...) Przedsiębiorstwa (...) w Z. o przekazanie do dyspozycji P. w drodze porozumienia pracownika F. M. – kierownika robót w G..

Dowód:

- pismo z dnia 08.11.1971 r. – k.36

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.144

D. M. przekazał zajmowane przez siebie mieszkanie w G. przy ul. (...) na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) w Z., co potwierdzono pismem z dnia 1 marca 1972 r.

Dowód:

- pismo z dnia 01.03.1972 r. – 37

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.144

Z dniem 1 marca 1972 r. F. M. powołano na stanowisko zastępcy dyrektora ds. technicznych.

Dowód:

- pismo z dnia 15.02.1972 r. – k.38

D. M. wraz z żoną, po zamieszkaniu w P. przez dwa lata splacał również należności za nieruchomości.

Dowód:

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 – 144

- zeznania uczestniczki postępowania M. M. (1) – 144

Od czasu przeprowadzki wszystkie remonty, naprawy i inwestycje prowadził D. M.. Traktował on tę nieruchomość jak swoją własność, sam decydował jakie remonty przeprowadzić. Wcześniej, gdy żył ojciec D. M., jego rodzice nie prowadzili żadnych remontów, rozpoczęły się one dopiero po zamieszkaniu D. z żoną w przedmiotowej nieruchomości. Jego siostry Z. i S. nie interesowały się nieruchomością, przyjeżdżały jedynie w odwiedziny. D. nie rozmawiał o remontach i planach związanych z nieruchomością również z siostrą B., ponieważ ona nie rościła sobie żadnych praw do domu. B. opowiadała swojej serdecznej przyjaciółce, że wszystko po rodzicach miało przypaść jej bratu i ona nie chce nic z tej nieruchomości. D. nie pytał także swojej matki, czy może przeprowadzić remont, bądź jakieś zmiany, tylko podejmował z żoną decyzję w tym przedmiocie, natomiast matkę o tym informował. E. M. była zadowolona, że są remonty. Nigdy nie protestowała, że jest właścicielką i że to ona będzie decydować o nieruchomości.

Dowód:

- zeznania świadka M. M. (2) – k.99 verte

- zeznania świadka Z. M. – k.100

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 – 144

- zeznania świadka A. B. – k.100 - 101

D. M. zachowywał się jak gospodarz domu, siostry nie wnosiły pretensji, dlatego on inwestował w nieruchomość. D. M. zrobił centralne ogrzewanie, rozbudował i przebudował zajmowane pomieszczenia i zrobił pomieszczenie łazienki z pomieszczenia kuchni, wykonał kominek. On nie konsultował tych inwestycji z matką, tylko ze swoją żoną J. M., ponieważ czuł się właścicielem nieruchomości, a zapewniała go o tym również jego matka. Matka mówiła także osobom z sąsiedztwa, że D. jest właścicielem i gospodarzem.

Dowód:

- zeznania świadka Z. M. – k.100

- zeznania świadka A. B. – k.100 -101

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 – 144

W nieruchomości pierwszy remont polegał na likwidacji piecy kaflowych i założeniu grzejników, wymieniona została instalacja elektryczna na podtynkową, zostały pomalowane wszystkie ściany w domu. Na ogródku D. M. z żoną wycieli stare drzewa, zaorali i następnie zasadzili nowe, zostało posadowione ogrodzenie. W latach osiemdziesiątych

wykonane zostały wraz z drugim współwłaścicielem elewacja budynku, przełożenie dachu. W międzyczasie zostało założone ogrzewanie elektryczne, następnie w latach 90 – tych ponownie wykonana została elewacja budynku. Później D. M. podjął decyzje o budowie kominka celem oszczędzania kosztów energii elektrycznej.

Dowód:

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 – 144

- zeznania uczestniczki postępowania M. M. (1) – k.144

D. M. i jego żona – uczestniczka postępowania J. M. zaciągali pożyczki na przeprowadzanie remontów nieruchomości, w której zamieszkiwali.

Dowód:

- umowa z dnia 19.05.1975 r. – k.40 – 42

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 – 144

- zeznania uczestniczki postępowania M. M. (1) - 144

D. M. płacił podatki od nieruchomości, jego matka i siostry w tych wydatkach nie partycypowały. Nie brały one również udziału w kosztach prowadzonych modernizacji i remontów.

Dowód:

- zeznania świadka A. B. – k.100 – 101

- zeznania uczestniczki postępowania J. M. – k.143 – 144

- zeznania uczestniczki postępowania M. M. (1) – k. 144

E. M. zajmowała się przygotowywaniem posiłków dla rodziny, wyszywała, robiła na drutach, była zadowolona z podejmowanych przez syna i synową inwestycji związanych z nieruchomością.

Dowód:

- zeznania uczestniczki postępowania M. M. (1) – k. 144

Obecnie nieruchomość zabudowana położona w P. przy ul. (...) stanowi współwłasność uczestniczek postępowania J. M. w udziale (...) części, M. M. (1) w udziale (...), U. P. w udziale (...) i wnioskodawcy w udziale (...) części.

Dowód:

- wydruk księgi wieczystej (...) – k. 3 - 9

- wypis z rejestru gruntów – k.10

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia złożony przez uczestniczki postępowania J. M. i M. M. (1) zasługuje na uwzględnienie.

Przepis art.172 k.c. stanowi, że 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).

W rozstrzyganej sprawie nie budzi wątpliwości, że D. M. nie był właścicielem w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie.

Z przeprowadzonych dowodów z dokumentów w postaci pisma P. w P. z 8 listopada 1971 r., z 15 lutego 1972 r., pisma (...) Przedsiębiorstwa (...) w Z. z 1 marca 1972 r., zeznań świadków M. M. (2) i A. B. i uczestniczek postępowania J. M. i M. M. (1) wynika jednoznacznie, że poczynając od dnia 1 marca 1972 r. D. M. stał się posiadaczem samoistnym udziału w nieruchomości położonej w P. – (...), obecnie ul. (...). D. M. zamieszkał od tego dnia wraz z żoną w nieruchomości, przejął spłatę należności za nabycie nieruchomości przez rodziców z funduszu ziemi, rozpoczął remonty, które prowadził, aż do swej śmierci.

Zgodnie z przepisem art.336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią 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).

Przesłuchani świadkowie M. M. (2), Z. M. i A. B. oraz J. P. jednoznacznie wskazali, że D. M. władał udziałem (...) w nieruchomości przy ul. (...) jak właściciel, co wynikało z podejmowanych przez niego decyzji o prowadzonych remontach, inwestycjach bez udziału jego matki E. M., jak i siostr. Zeznania świadków w tym zakresie są jednoznaczne, logiczne i tworzą spójną całość. Żaden z przesłuchanych świadków nie wskazywał, by D. M. zależny był w tych decyzjach od swej matki, czy rodzeństwa. Jego posiadanie samoistne wynikało z nieformalnej umowy dotyczącej przeniesienia udziału w nieruchomości w zamian za opiekę nad E. M., co potwierdzili nie tylko świadkowie niespokrewnieni, lecz również wnuczka E. M. - J. P. zeznając, że „właścicielem nieruchomości był wujek z ciotką”. Świadek ta nie podawała, że jej babka E. była właścicielką nieruchomości tylko D. M. i jego żona, co niewątpliwie wynikało z podejmowanych przez nich przedsięwzięć związanych z inwestycjami w nieruchomość, zachowaniem podczas pobytu J. P. w P. podczas odwiedzin, bowiem świadkowie M. M. (2) i Z. M. podawali zeznając, że D. M. był gospodarzem. W związku z tym stanowczo stwierdzić należy, że D. M. demonstrował swe władztwo nad rzeczą. Zauważyć przy tym należy, że E. M. po zamieszkaniu syna i jego żony w istocie zrezygnowała z posiadania samoistnego, stając się posiadaczem zależnym, ponieważ nie podejmowała czynności jak właściciel. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 26 października 2007 r. wskazał, że zgodnie z przepisem art.336 k.c. o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą. Jeśli odpowiada on treści prawa własności, to spełnia cechy posiadania samoistnego. Ponadto o posiadaniu można mówić jedynie w przypadku, gdy władanie nie napotyka skutecznego oporu osób trzecich, prowadzącego do trwałej utraty władania rzeczą, a z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że ani matka D. M., ani jego siostry nie podejmowały żadnych czynności mających na celu przywrócenie ich posiadania samoistnego, a w przypadku sióstr nawet zależnego. Jak wynika z zeznań uczestniczki postępowania M. M. (1), E. M. przygotowywała posiłki, robiła na drutach i wyszywała. Nikt spośród przesłuchanych świadków i uczestników postępowania nie zeznał, by E. M. była posiadaczem samoistnym, wszystkie przesłuchane osoby wskazywały na samoistne posiadanie D. M., nawet mająca potwierdzić posiadanie niesamoistne D. M., na wniosek wnioskodawcy, świadek J. P. jednoznacznie podała, oprócz wskazywanego powyżej stwierdzenia, że D. M. traktował nieruchomość jak własny dom. W orzecnictwie ugruntowany jest pogląd w świetle którego prawo rzeczowe dopuszcza przekształcenie przez posiadacza swego posiadania z zależnego w samoistne (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 7 października 1997 r. I CKN 224/97 Lex 737240, postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 13 marca 1998 r. I CKN 538/97, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2012 r. I CSK 561/11 Lex 1215403). Zatem nie znalazła potwierdzenia wnioskowana przez G. K. teza.

Ponadto zwrócić należy uwagę na domniemanie wynikające z przepisu art.339 k.c., zgodnie z którym ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Przesłuchani świadkowie i uczestniczki postępowania swoimi zeznaniami potwierdzili, że D. M. miał wolę posiadania dla siebie przedmiotowej nieruchomości, co potwierdzały prowadzone inwestycje, płacenie podatków i innych kosztów związanych z nieruchomością.

W ocenie Sądu została więc spełniona pierwsza z przesłanej w postaci samoistnego posiadania udziału 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości przez D. M..

Drugą przesłankę stanowi upływ czasu. Zauważyć należy, że z dowodów z dokumentów wynika jednoznacznie data 1 marca 1972 r., w której D. M. najpóźniej zamieszkał w przedmiotowej nieruchomości i objął w posiadanie samoistne udział w nieruchomości. Nie budzi wątpliwości, że posiadanie D. M. było posiadaniem w złej wierze, bowiem nie zostały sporządzone w zakresie jego posiadania samoistnego żadne dokumenty w przepisanej prawem formie, a więc w formie aktu notarialnego. D. M. był osobą wykształconą i winien był wiedzieć, że niezbędnym dla przeniesienia własności nieruchomości nawet w udziale jest akt notarialny. W związku z tym, w myśl przepisu art.172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Termin trzydziestoletni upłynął 1 marca 2002 r. i z tą datą Sąd stwierdził zasiedzenie udziału (...) części, wszak taka wielkość przysługiwała S. K., nie zaś (...)co wynika jednoznacznie z treści księgi wieczystej dołączonej do wniosku przez pełnomocnika wnioskodawcy, który mimo to stwierdził, że wnioskodawcy przysługiwał udział (...)części.

Słuszne jest stanowisko pełnomocnika uczestników postępowania J. i M. M. (1), że w istocie zasiedzenie objęło wszystkie udziały jakie należały do E. M., Z. P., S. R. K. i B. W., jednak z dokonanyymi już darowiznami stwierdzenie zasiedzenia w zakresie udziałów, jakie należą już do J. M. na podstawie darowizn byłoby bezprzedmiotowe. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia dotyczył więc udziału, który według księgi wieczystej należy do wnioskodawcy, a którego własność utraciła już matka wnioskodawcy z chwilą zasiedzenia go przez D. M.. Zwrócić należy uwagę, że z ustalonego stanu faktycznego nie wynika, by przed datą zasiedzenia S. K. podejmowała jakieś czynności wydobywcze swego udziału, bądź czynności mające świadczyć o jej posiadaniu udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Pełnomocnik wnioskodawcy nie wykonał obowiązku złożenia pisma przygotowawczego ustosunkowującego się do odpowiedzi na wniosek, jak również do pisma przygotowawczego zawierającego wniosek o stwierdzenie zasiedzenia udziału. Wnioski pełnomocnika wnioskodawcy o przedłużenie terminu nie zostały uwzględnione, bowiem rzeczą pełnomocnika i wnioskodawcy jest pozostawanie w kontakcie, choćby telefonicznym, jeśli strona zamieszkuje poza Polską. Co do drugiego wniosku, to obowiązkiem pełnomocnika było złożenie zaświadczenia od lekarza sądowego, a niezależnie od tego wskazać wypada, że było to jednodniowe zwolnienie z pracy, które nie stało na przeszkodzie sporządzeniu pisma. W odniesieniu do wniosków o przedłużenie terminu do ustosunkowania się do pisma przygotowawczego z wnioskiem o zasiedzenie, to stwierdzić należy, że wnioskodawca ponownie powołał się na brak kontaktu z wnioskodawcą, który miał znajdować się w niedyspozycji zdrowotnej, cokolwiek to znaczy, a co nie zostało w żaden sposób wykazane. W istocie pełnomocnik wnioskodawcy nie złożył żadnego pisma zawierającego stanowisko co do zasiedzenia udziału w przedmiotowej nieruchomości. Nie zaprzeczył temu wnioskowi, zaś złożony wniosek dowody o przesłuchanie w charakterze świadka J. P. nie odnosi się do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, zawiera tylko, jak słusznie podniósł pełnomocnik uczestniczek postępowania J. i M. M. (1) tezę dowodową sformułowaną w taki sposób, że przedmiotem dowodu miałyby być fakty negatywne.

Wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa wnioskodawcy na rozprawę w dniu 23 lipca 2014 r., mimo prawidłowego wezwania na adres pełnomocnika, Sąd pominął dowód z jego zeznań. Pominięciu podlegały również zeznania uczestniczki U. P., która nie kwestionowała wniosku o zasiedzenie, a w istocie nie była zainteresowana znośnięciem współwłasności, bowiem jej udział w nieruchomości nie był wynikiem następstwa prawnego po F. i E. M..

Skoro Sąd stwierdził zasiedzenie udziału w nieruchomości, w związku ze sporem o prawo własności, której zniesienia współwłasności domagał się wnioskodawca, to bezzasadny był wniosek o zniesienie współwłasności, ponieważ wnioskodawca nie był współwłaścicielem nieruchomości i z tego względu Sąd oddalił wniosek o zniesienie współwłasności.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.520 § 3 k.p.c. zasądzając je od wnioskodawcy po połowie na rzecz uczestniczek postępowania J. M. i M. M. (1). Na koszty te składają się opłaty skarbowe od pełnomocnictwa po 17 zł i koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika będącego adwokatem ustalone w odniesieniu do § 8 pkt 1, 6, § 6 pkt 7 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. W ocenie Sądu, skoro stawka minimalna wynosiła 3 600 zł, to żądanie pełnomocnika uczestniczek

postępowania wynagrodzenia 5 000 zł, a więc podwyższonego o 1 400 zł, jest adekwatne do jego nakładu pracy, co obrazują sporządzone wręcz wzorcowo pisma przygotowawcze.

(...)