

Sygn. akt III Ca 461/15

POSTANOWIENIE

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca) SSO Agnieszka Skrzekut SSO Tomasz Białka
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku L. J.

przy uczestnictwie: A. O. (1), F. M., Z. M. (1), Gminy S., Skarbu Państwa - Starosty (...), B. M. (1), M. M. (1), J. S., G. M., M. L.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 18 listopada 2014 r., sygn. akt I Ns 268/13

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

T. B. Z. K.A. S.

Sygn. akt III Ca 461/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 18.11.2014r. (sygn. akt I Ns 268/13) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie z wniosku L. J. przy uczestnictwie A. O. (1), F. M., Z. M. (1), Gminy S., Skarbu Państwa -Starosty (...), B. M. (1), M. M. (1), J. S., G. M., M. L. o zasiedzenie nieruchomości, stwierdził, że L. J. nabyła z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 1.01.2013r. własność udziału wynoszącego 1920/19200 w nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...) położonej w S., obj. KW (...)

w miejsce Skarbu Państwa (pkt I sentencji), w pozostałym zakresie wniosek oddalił (pkt II sentencji) i stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt III sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że dz. ewid. nr(...) położona jest w S. przy ul. (...). Działka ta była kiedyś częścią większej nieruchomości stanowiącej własność P. M. - pradiadka wnioskodawczyni L. J., który jeszcze przed wojną zapisał w/ w nieruchomość córkom: M. M. (2) i S. O. po połowie. Zgodnie z wolą ojca M. M. (2) zajmowała część budynku po stronie wschodniej, a jej siostra S. O. po stronie zachodniej. Spadek po S. O. (zm. (...))nabyły na mocy testamentu córki: J. F. w 345/800 i K. J. (matka wnioskodawczyni) w 455/800, natomiast gospodarstwo rolne na mocy testamentu nabył syn A. O. (2) w całości. W sporządzonym testamencie S. O. napisała, że połowę domu przy ul. (...) zapisuje córkom J. F. (jeden pokój od ulicy i pół ogrodu) i K. J. (południową część domu: kuchnię i pokój środkowy z połową ogrodu). Siostry J. F. i K. J. po śmierci matki rozliczały się wzajemnie z podatku od przedmiotowej nieruchomości, energii elektrycznej i części remontów (malowania). M. M. (2) (która była bezdzietną panną i nie pozostawiła testamentu) zmarła (...) i spadek po niej nabyli: siostra E. B. oraz zstępni rodzeństwa – B. M. (2), J. M., Z. M. (2), K. M., J. F., K. J. i A. O. (2). E. B. zmarła (...)a jej spadkobiercą została córka H. S., która zmarła(...)a spadek po niej na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa. J. F. zmarła (...), jej jedyną spadkobierczynią jest córka M. L.. K. J. zmarła (...). Jej spadkobierczynią jest wnioskodawczyni L. J.. Część zachodnia domu jest w dużo lepszym stanie technicznym niż część zamieszkiwana przez M. M. (2), gdyż K. J. i jej córka L. J. własnym kosztem i staraniem ją remontowały. Choć K. J. wyprowadziła się ze S. w 1945r. do D. (gdzie mieszkała do końca pracy zawodowej), to wraz z córką (wnioskodawczynią) przyjeżdżały do S. na urlopy, ferie i wakacje. W latach 80 - tych K. J. przeprowadziła się do S. na stałe, ale zimę nadal spędzała w D.. Wnioskodawczyni L. J. mieszka tam do dzisiaj, lecz od przejścia na emeryturę 18 lat temu przebywa w domu w S. od wczesnej wiosny do późnej jesieni. K. i L. J. zdawały sobie sprawę, że dom jest współwłasnością kilku osób, lecz tylko one angażowały się w jego remonty, nakazywane decyzjami administracyjnymi, wkładając w to na przestrzeni lat dużo wysiłku i środków finansowych. Pozostali członkowie rodziny rzadko przyjeżdżali do domu w S.. Członkowie rodzin O. i M. byli zawiadamiani przez K. i L. J. o konieczności przeprowadzania remontów starego domu, nie protestowali przeciwko nim, ale też nie partycypowali w kosztach. W kwietniu 1999r. w odpowiedzi na pismo K. J. została wydana pozytywna opinia konserwatorska w sprawie o wyrażenie zgody na wykonanie prac nakazanych współwłaścicielom domu mieszkalnego przy ul. (...) w S. decyzją Naczelnika Wydziału Nadzoru Architektoniczno -Budowlanego z 28.12.1998r. w postaci uzupełnienia ubytków w ścianie fundamentowej budynku, wymiany konstrukcji stropów pod pokojem w północno -zachodniej części budynku mieszkalnego, wymiany porażonych przez grzyb drewnianych ścian podłużnych budynku od strony ulicy (...), usunięcia zagrzybionych drewnianych podłóg w pokoju zlokalizowanym w północno - zachodniej części budynku oraz kuchni i korytarzu, a także usunięcia z budynku elementów niekonstrukcyjnych porażonych przez grzyby. W listopadzie 2000r. został wykonany kosztorys wykonawczy robót remontowych, których wartość ustalono na kwotę 50 073 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd I instancji uznał, iż wniosek zasługiwał na uwzględnienie jedynie częściowo – w odniesieniu do udziału Skarbu Państwa. Powołując się na treść art. 172 k.c. wskazał Sąd Rejonowy, że istnieje możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości należącego do innego współwłaściciela, lecz konieczne jest w takim wypadku szczególnie wyraźne zmanifestowanie woli władania w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Zdaniem Sądu Rejonowego co najmniej do śmierci J. F., K. J. uznawała prawa siostry do nieruchomości, bowiem przyjmowała od niej pieniądze za malowanie budynku, na podatki i opłaty za energię elektryczną, zatem nie było możliwe uznanie K. J. za samoistnego posiadacza w zakresie udziałów siostry do śmierci J. F., a z kolei od tej daty nie upłynął jeszcze 30 - letni okres posiadania wymagany do zasiedzenia. Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że spadkobiercy A. O. (2), dokonując działu spadku objęli nim również udziały w dz. ewid. nr (...), a J. M. dokupiła udziały w tej nieruchomości 19.06.1997r. Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest podstaw, aby twierdzić, że K. J., a później jej córka (wnioskodawczyni) L. J., posiadały samoistnie całą nieruchomość przy ul. (...) w S. wnioskowaną do zasiedzenia, z wyłączeniem pozostałych członków rodziny. Wskazał Sąd, że pozostali współwłaściciele akceptowali korzystanie przez Panię J. z nieruchomości, co nie oznacza, że ustąpili ze swoich praw, o czym świadczy m.in. wniosek, jaki A. O. (1) złożył w Sądzie dot. działu spadku po swoim ojcu, obejmujący także działkę (...). Natomiast zdaniem Sądu I instancji Skarb Państwa ani jego poprzedniczki prawne nie wykonywały w stosunku do tej nieruchomości żadnych

aktów posiadania, ani nie wykazywały nią zainteresowania, a więc okres zasiedzenia tego udziału rozpoczął się po śmierci M. M. (2) i upłynął w dniu 1.01.2013r.

Powyższe postanowienie w zakresie pkt II zaskarżyła wnioskodawczyni apelacją, w której zarzuciła:

1. niewłaściwe zastosowanie art. 336 i art. 172 k.c. w wyniku błędnego przyjęcia, że ustawowy okres posiadania samoistnego niezbędny do zasiedzenia pozostałych udziałów winien być liczony dopiero od śmierci J. F. oraz przez niedoliczenie do jej okresu posiadania, okresu posiadania jej poprzedniczki – K. J., mimo że obydwie przez osoby trzecie uważane były za właścicielki przedmiotowej nieruchomości przez cały czas samoistnego posiadania wskazany we wniosku, ponosząc przez kilkadziesiąt lat wysokie koszty nakładów na remont nieruchomości i chroniąc ją przed popadnięciem w ruinę;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 k.p.c., a także sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez:

- błędne w jej ocenie przyjęcie, iż przedstawione przez uczestników dokumenty wykluczają animus rem sibi habendi, w sytuacji, gdy rozliczenia stanowią zwrot ponoszonych kosztów pobytu w budynku w porównaniu z wielkością nakładów K. J. i L. J.;

- dowolne i nie znajdujące pokrycia w materiale dowodowym ustalenie, że zeznania świadków potwierdzających samoistność posiadania apelującej i jej matki nie mają znaczenia dla przyjęcia zasadności wniosku;

- niewłaściwe uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia, uniemożliwiające właściwą kontrolę odwoławczą, w tym w szczególności brak wyjaśnienia przyczyn rozstrzygnięcia, brak należytego wskazania dowodów, na których Sąd się oparł i przyczyn, dla których nie odmówił i nie ustosunkował się do innych przeprowadzonych i wnioskowanych dowodów, a także odmówienie mocy dowodowej zeznaniom apelującej, w sytuacji, gdy za ich wiarygodnością przemawiały takie okoliczności, jak m.in. opłacanie podatków oraz brak jakiegokolwiek zainteresowania nieruchomością przez uczestników, czy też ich poprzedników i brak jakiegokolwiek sprzeciwu w odniesieniu do trwającego nieustannie remontu prowadzonego przez apelującą oraz jej matkę, które wyłącznie dysponowały kluczami do tego domu.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę postanowienia przez uwzględnienie wniosku, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja jest bezzasadna.

Nie zachodzą zarzuty naruszenia prawa materialnego ani prawa procesowego podniesione w apelacji.

W sprawie nie zachodzą także uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania – art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że stosownie do treści art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 17.04.1998 r., sygn. akt II CKN 704/97, opubl. OSNC 1998/12/214, Wokanda 1998/7/8, Biul. SN 1998/9/15). Sąd odwoławczy nie ogranicza się jedynie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, władny jest ocenić je samoistnie.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdują odzwierciedlenie w całości kształcie materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Także ocena prawna Sądu I instancji jest prawidłowa.

Zgodnie z treścią art. 336 k.c. 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). Nie można jednak przyjmować, że z przepisu tego wynika jakieś domniemanie, bowiem stanowi on jedynie definicję posiadacza samoistnego i posiadacza zależnego. Dopiero w treści art. 339 k.c. uregulowane jest domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Sąd Okręgowy zwraca jednak uwagę, że w sprawie, której przedmiotem jest zasiedzenie udziałów współwłaścicieli, przepis ten nie ma zastosowania ze względu na przepis art. 206 k.c., na podstawie którego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z powyższego wynika zatem, że każdy ze współwłaścicieli może korzystać zarówno z należnej mu w ramach udziału części, jak i z całości rzeczy, np. administrując przedmiotem współwłasności w imieniu wszystkich, czy też korzystając z udziałów innych współwłaścicieli, co jednak nie czyni go samoistnym posiadaczem takiej rzeczy.

W kwestii tej wypowiadał się już wielokrotnie Sąd Najwyższy, ostatnio w postanowieniu z 4.07.2014r. sygn. II CSK 622/13 (LEX nr 1504555), w którym stwierdził, że domniemania ustanowione w art. 339 k.c. nie można stosować w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Również w postanowieniu z 29.06.2010r. (III CSK 300/09, LEX nr 852670) Sąd Najwyższy odwoływał się do takiego samego stanowiska. Wpływ na takie rozstrzygnięcia miała treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 28.10.2003r., P 3/03, z którego wynika, że wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności bez względu na to, czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy też innych podmiotów.

Należy też stwierdzić, że zmiana charakteru władztwa współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) w posiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak, jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych), powinna nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. W przedmiotowej sprawie nie było sporne, że to K. J., a później L. J. wykonywały szereg remontów na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz, że w głównej mierze to one tam mieszkały, ale Sąd Okręgowy stwierdza, że nie dawało to jeszcze podstaw do uznawania ich przez pozostałych współwłaścicieli za samoistnych posiadaczy, bowiem w żaden sposób nie uzewnętrżniły swojej woli w stosunku do nich. Wręcz przeciwnie, kiedy wnioskodawczyni otrzymywała nakazy wykonania określonych remontów czy też sama planowała coś w domu wyremontować, to zawsze zawiadamiała o tym współwłaścicieli, a zwrócić trzeba uwagę, iż gdy ktoś czuje się wyłącznym właścicielem, dysponentem jakiejś rzeczy, to innych osób już nie informuje o planowanych w niej czynnościach, ale czyni to wyłącznie we własnym zakresie.

Aby przejść do kwestii oceny posiadania poszczególnych udziałów konieczne jest wyróżnienie dwóch głównych udziałów w przedmiotowym budynku: udziału po M. M. (2) i udziału po J. F..

Sąd Okręgowy uznał, że J. F. aż do swojej śmierci w 1995r. współuczestniczyła w kosztach pokrywania podatków od nieruchomości, a także remontów w postaci malowania (dachu i domu). Potwierdzają to dokumenty o przekazywaniu przez J. F. określonych sum z przeznaczeniem na podatek, malowanie dachu, malowanie domu i energię elektryczną, które kwitowała K. J., a które znajdują się w aktach, a których wnioskodawczyni nie kwestionowała. Co najmniej zatem do 1995r. nie było na przedmiotowej nieruchomości samoistnego posiadania udziału J. F. przez K. J. czy też wnioskodawczynię.

Jeśli zaś chodzi o udział po M. M. (2), która zmarła w 1982r., także nie można uznać, żeby ten udział był przez K. J., czy następnie przez wnioskodawczynię, objęty w samoistne posiadanie. Z treści zeznań wnioskodawczyni wynika bowiem, że ten pokój, który M. M. (2) zajmowała w latach 1946-1982, po jej śmierci pozostał pusty i nie został nawet

wyremontowany. W jednym z pokoi w części zajmowanej przez M. M. (2) matka wnioskodawczynie zrobiła składzik, natomiast z drugiego pokoju w tamtej części korzystali przyjeżdżająca tam J. M. (której mąż był współwłaścicielem), H. S., J. F. i jej córka M. L. z dziećmi, A. O. (2) z dziećmi i żoną co wynika z zeznań wnioskodawczynie, która twierdziła też, że osoby te nie prosiły ani jej samej, ani jej matki o zgodę na przyjazd czy skorzystanie z tamtej części domu, a tylko o przyjeździe ich zawiadamiały (k.167/2 – 169). W tym miejscu należy wskazać, że każdy jakikolwiek akt posiadania współwłaściciela wyklucza wyłączenie posiadania innego współwłaściciela. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15.05.2013r. III CSK 263/12 stwierdzając, że władanie rzeczą jak jedyny właściciel, tj. z wyłączeniem innych osób, wyłącza możliwość posiadania pełnego prawa własności przez kilka osób, gdyż pełnia władztwa jednej osoby wyklucza takie samo władztwo innej osoby.

Ponieważ posiadanie samoistne udziału współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia jego zasiedzenia dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla pozostałych współwłaścicieli i otoczenia (gdyż sama tylko świadomość takiego posiadania jest prawnie bezskuteczna. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy wielokrotnie, np. w postanowieniach z 25.03.1999r., III CKN 214/98, niepubl.; z 17.10.2003r., IV CK 115/02; z 7.11.2003r., I CK 235/03; z 8.10.2008r., V CSK 146/08; z 7.01.2009r., II CSK 405/08; z 1.04.2011r., III CSK 184/10; z 2.03.2012r., II CSK 249/11; z 7.03.2012r., II CSK 495/12; z 19.03.2013r., I CSK 735/12; z 15.05.2013r., III CSK 263/12; z 26.06.2013r., II CSK 581/12 i z 2.04.2014r., IV CSK 412/13), a Sąd Okręgowy je w pełni podziela. Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie prawidłowo uznał, że nie było samoistnego posiadania udziału ani przez K. J., ani później przez wnioskodawczynię, uzewnętrznionego wobec pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Nie została zatem spełniona przesłanka animus co najmniej do końca generalnego remontu (przeprowadzanego w 1999r.), od którego dopiero można by przyjąć, iż wnioskodawczynie czy jej matka okazały że wyłącznie one zajmują cały dom, bowiem remont ten obejmował cały budynek. Nie może być zatem mowy o upływie okresu zasiedzenia wymaganego ustawą, w związku z czym nawet biorąc pod uwagę, iż od 1999r. można przyjąć samoistne posiadanie całej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej poprzedniczkę, brak było podstaw do uznania, że zasiedzenie nastąpiło.

Okoliczność na którą powołuje się apelująca, że świadkowie postrzegali jej matkę, a później ją jako właścicielki całej nieruchomości, nie może mieć przesądzającego znaczenia przy zasiedzeniu udziałów we współwłasności, ze względów podanych wyżej. Ponadto odwołując się do treści zeznań świadków wnioskodawczynie należałoby uwzględniać ich całość, a nie tylko fragmenty pasujące do postawionej przez apelującą tezy. I tak św. H. K. zeznała, że wnioskodawczynie mówiła jej, że ona i matka mają w nieruchomości udziały i świadek sama też wiedziała, że „to nie jest w całości ich” (k.110/2), św. J. Ł. zeznała, że nie wie kto jest właścicielem tego domu (k.111), św. G. K. zeznała, że wnioskodawczynię i jej matkę poznała w latach 90 – tych i że mówiły jej, że są jeszcze „inni współwłaściciele lub współposiadacze tego domu” (k.111/2), św. K. K. (2) zeznał, że „Nieruchomość ta jest przedmiotem współwłasności”, a wiadomości posiada od lat 90 – tych. Świadek ten podał także, że „raz tylko Pani J. coś wspominała, że ktoś z rodziny miał coś zrobić przy dachu, bo dach przeciekał”. Treść zeznań w/w świadków w żaden sposób nie daje podstaw do wyciągnięcia wniosku, że matka wnioskodawczynie, a później sama wnioskodawczynie były uważane przez nich jako wyłączne właścicielki przedmiotu wniosku. Tylko św. B. M. (3) zamieszkała w K. (k.129) i św. A. S. zamieszkały w R. (k.147) zeznali, że byli przekonani, iż wnioskodawczynie i jej matka są wyłącznymi właścicielkami, a to na podstawie remontów, które tam wykonywały i ich pobyty na przedmiotowej nieruchomości. Innych osób bowiem nie widzieli, a to, że uczestnicy tam bywali wynika z zeznań samej wnioskodawczynie o czym była mowa wyżej.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie został zatem skutecznie wywiedziony. Apelująca nie zdołała obalić żadnego z ustaleń Sądu Rejonowego, bowiem te opierają się również na jej zeznaniach. Sąd Rejonowy uznał, że niektórzy świadkowie mogli na podstawie zachowania się wnioskodawczynie i jej matki uważać ich za właścicielki, ale nadał temu inne znaczenie prawne niż oczekiwała by apelująca, a oceny prawnej skarżąca nie podważyła skutecznie.

Zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. także nie został skutecznie wywiedziony. Uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego spełnia wszystkie przesłanki zawarte w art. 328 § 2 k.p.c. i z jego treści jasno wynika argumentacja faktyczna i prawna, która była podstawą rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając brak podstaw do odstąpienia od zasady w nim wyrażonej w niniejszej sprawie, mimo oddalenia apelacji wnioskodawczyni. Uczestnicy nie wnosili o zasądzenie kosztów postępowania i też nie wykazali by w postępowaniu apelacyjnym takie ponieśli.

T. B. Z. K.A. S.

Ref. SSR K. R.