

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 października 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek J. T. (1) i M. T. o stwierdzenie zasiedzenia 5/6 części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...) oraz zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz W. W. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kwotę 30 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone przez wnioskodawców w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu, skarżący zarzucili naruszenie:

1) przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, nie zaś swobodnej, przeprowadzonej z naruszeniem zasad logiki, doświadczenia życiowego oraz zasad prawidłowego rozumowania oceny dowodów z dokumentów urzędowych w postaci wniosków o wpis hipoteki przymusowej na rzecz właściciela E. T. (1) (znajdujących się w aktach sprawy na kartach 18 - 20), decyzji o wpisaniu hipoteki przymusowej znak IV RM-II- C-5/838/73 z dnia 10 kwietnia 1973 roku, pisma Wydziału Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej (znajdującej się w aktach sprawy na karcie nr 30), pisma (...) z dnia 11 stycznia 1982 roku - adresowanych do właściciela E. T. (1) i w konsekwencji przyjęcie, iż E. T. (1) nie władał nieruchomością położoną przy ul. (...) w Ł. z zamiarem wykonywania tego władztwa dla siebie, podczas gdy z dokumentów tych wynika, że organy administracji traktowały go jak właściciela przedmiotowej nieruchomości;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, nie zaś swobodnej, przeprowadzonej z naruszeniem zasad logicznego oraz prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego oceny dowodów z zeznań Wnioskodawców oraz świadków: U. K., D. M., R. K. i w konsekwencji przyjęcie, iż E. T. (1) nie władał nieruchomością położoną przy ul. (...) w Ł. z zamiarem wykonywania tego władztwa dla siebie, podczas gdy z zeznań świadków wynika, że traktowali oni E. T. (1) jako wyłącznego właściciela nieruchomości, który władztwo powyższe wykonywał dla siebie;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, nie zaś swobodnej, przeprowadzonej z naruszeniem zasad logicznego oraz prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego oceny dowodów z zeznań świadków i Uczestników postępowania - W. W. (2), J. T. (2), E. T. (2) — M., W. O. oraz D. S. poprzez przyznanie im waloru wiarygodności, podczas gdy treść tych zeznań pozostaje w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności z zeznaniami W. J. T. (1);

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) przepisu art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 października 1990 roku poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki wystarczające do stwierdzenia zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. na rzecz E. T. (1);

b) art. 206 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że E. T. (1) nie przekroczył swych uprawnień do współposiadania rzeczy i jednocześnie nie potwierdził okoliczności samoistnego posiadania nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., podczas gdy, materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż E. T. (1) podejmował wobec przedmiotowej nieruchomości zachowania jak wyłączny właściciel.

W oparciu o powyższe zarzuty wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie nabycia prawa własności na rzecz E. T. (1) z dniem 30 września 1985 roku przez zasiedzenie 5/6 części nieruchomości zabudowanej, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...)

oraz o zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania W. W. oraz G. R., D. S., K. W., W. O. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Ustosunkowując się do sformułowanych przez skarżącą zarzutów natury procesowej, nie można zgodzić się z twierdzeniem, iż Sąd Rejonowy dokonał w niniejszej sprawie wadliwej oceny dowodów.

Przypomnieć należy, iż w myśl art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelujących w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Zdaniem skarżących fakt zarządzania przez E. T. (1) nieruchomością miałby być równoznaczny z władaniem nieruchomością z zamiarem jej posiadania wyłącznie dla siebie. Tymczasem kwestia zarządzania rzeczą wspólną nie przekłada się sama przez się na wole samoistnego władania rzeczą z wyłączeniem pozostałych osób.

Przed wszystkim, wbrew twierdzeniom apelujących ze zgromadzonego materiału dowodowego nie można wywieść, aby E. T. (1) podawał się wobec organów władzy, czy innych instytucji za wyłącznego właściciela nieruchomości. Skarżący bowiem pominęli dokumenty z których wynika, że E. T. (1) był określany np. jako: „administrator domu”, czy „właściciel i administrator posesji”.

Ponadto sama wnioskodawczyni zeznała, że w korespondencji z urzędami E. T. (1) określał się różnie, czasami jako właściciel, czasem współwłaściciel. Natomiast wola i zamiar osoby fizycznej są widoczne w korespondencji wysyłanej przez taką osobę, a nie w korespondencji otrzymywanej. Jak mowa była wcześniej E. T. (1) w korespondencji wysyłanej określał się m.in. jako współwłaściciel i zarządzający nieruchomością, czy też jako działający osobiście i w imieniu braci. Tym samym teza skarżących jakoby E. T. (1) zmanifestował wolę władania nieruchomością wyłącznie dla siebie jest oparta wyłącznie na zeznaniach wnioskodawczyni i pozostaje sprzeczna z faktem określenia swojej osoby przez E. T. (1) w korespondencji z urzędami.

Tym samym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. uznać należy za chybiony.

Odnosząc się do oceny zeznań U. K., D. M., R. K. wskazać należy, że na podstawie tych zeznań nie można było uznać, aby E. T. (1) nie liczył się z uprawnieniami do rzeczy reszty rodzeństwa. Jak słusznie bowiem ustalił Sąd Rejonowy świadkowie ci nie mieli żadnej wiedzy co do relacji E. T. (1) z rodzeństwem, ani nawet nie mieli świadomości, że ma on braci i siostry. Ponadto nie rozmawiali na temat spraw własnościowych nieruchomości i nie widzieli także żadnych dokumentów dotyczących własności nieruchomości.

Nie sposób także podzielić zastrzeżeń skarżących podważających ocenę zeznań W. W. (2), J. T. (2), E. T. (2) –M.. Analiza zeznań wskazanych osób, nakazuje bowiem przychylić się do stanowiska Sądu I Instancji, że skarżący nie wykazali, aby E. T. (1) władał nieruchomością z zamiarem jej posiadania wyłącznie dla siebie.

Dla rozstrzygnięcia sprawy o zasiedzenie nieruchomości pierwszorzędne znaczenie mają okoliczności pozwalające ustalić, czy i w jakim czasie nieruchomość znajdowała się we władaniu osoby ubiegającej się o zasiedzenie oraz jaka była wola tej osoby w aspekcie sprawowania władztwa właścicielskiego. Do zasiedzenia prowadzi jedynie posiadanie samoistne (art. 172 k.c.), które zachodzi wówczas, gdy posiadacz poprzez władztwo nad rzeczą realizuje w stosunku do rzeczy uprawnienia, które przysługują właścicielowi zgodnie z art. 140 k.c. Wola posiadania rzeczy dla siebie (animus rem sibi habendi) jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącym do zasiedzenia. Ustalenie charakteru władztwa jest w każdym wypadku uzależnione od konkretnych ustaleń faktycznych i obejmuje dwa aspekty stosunku do rzeczy: obiektywny element faktycznego władania oraz subiektywny czynnik woli władania właścicielskiego (SN w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09).

Przy zasiedzeniu udziału we współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli kluczowym jest zmanifestowanie władania rzeczą nie względem otoczenia, lecz względem współwłaściciela przeciwko któremu ma nastąpić bieg zasiedzenia. 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. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 roku, sygn. akt II CSK 581/12).

Przenosząc rozważania na grunt niniejszej sprawy przyjąć należy, że sama okoliczność, iż E. T. (1) zajął się jako jedyny z dzieci F. T. zarządem nieruchomością nie jest wystarczające dla stwierdzenia, iż czynił to z zamiarem wyłącznego posiadania nieruchomości dla siebie. Niewątpliwie od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez E. T. (1), co nastąpiło z chwilą śmierci F. T. (29 września 1965 r.), E. T. (1) posiadał ją w sposób samoistny, tj. administrował nieruchomością, sprawował nad nią zarząd, podejmował decyzje związane z nieruchomością – decydował o remontach, najemcach, oddaniu nieruchomości w zarząd państwowy.

Bez wątpienia zatem spełniona została przesłanka elementu fizycznego (corpus). Istotny jednak jest także czynnik woli (element psychiczny – animus), który pozwala ocenić rzeczywistą wolę posiadacza. Przy współwłasności wola ta musi polegać na zamiarze posiadania nieruchomości wyłącznie dla siebie, czyli z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Z faktu posiadania rzeczy wynika bowiem jedynie, iż współwłaściciel korzysta z rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie tego prawa posiadania przez pozostałych współwłaścicieli nie uprawnia jeszcze do wniosku, iż współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia jeszcze do wniosku, iż współwłaściciel posiadający rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. i uzewnętrzniał tę zmianę wobec pozostałych współwłaścicieli. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrzniał tę zmianę wobec współwłaścicieli.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza stosowanie domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Skoro bowiem każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, to z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest jej samoistnym posiadaczem. Konieczne jest zatem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (gdy zarządza nieruchomością w ich imieniu) w posiadanie samoistne. Nie jest więc wystarczające powołanie się na domniemanie z art. 339 k.c., ale konieczne jest wykazanie, że zakres samoistnego posiadania został rozszerzony o zakres udziałów pozostałych współwłaścicieli i zmiana ta została uzewnętrzniona nie tylko w stosunku do osób trzecich, ale w sposób widoczny w stosunku do współwłaścicieli, których udziały są objęte wnioskiem o zasiedzenie (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, 7 listopada 2003 r., I CK 235/03, z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12 - niepubl.).

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela 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. Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, że surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego są uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności zwłaszcza, że powołanie się przez współwłaściciela na zmianę woli, czyli elementu subiektywnego mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli (postanowienie z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, niepubl. i orzeczenia w nim powołane). Potwierdzeniem tego poglądu jest stanowisko wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82, w którym odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

W realiach niniejszej sprawy oznacza to tyle, że dla uwzględnienia wniosku koniecznym byłoby wykazanie, że poprzednik prawny wnioskodawców rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c.

Wbrew sugestiom skarżących nie można uznać, aby pomiędzy rodzeństwem T. była wola, aby nieruchomość w Ł. przypadła na wyłączną własność E. T. (1). Co najwyżej można uznać, że pozostali współwłaściciele akceptowali fakt zarządzenia nieruchomością przez E. T. (1) mając do niego pełne zaufanie i przekonanie, że włada on nieruchomością w imieniu swoim, ale na rzecz wszystkich współwłaścicieli. Wobec tego należało uznać, że skarżący nie wykazali, aby E. T. (1), który administrował nieruchomością wspólną nie uznawał uprawnień pozostałych współwłaścicieli do władania rzeczą. Tym samym prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że warunek ten w realiach niniejszej sprawy nie został spełniony.

Na marginesie należy odnieść się do kwestii, że w niniejszej sprawie winien mieć zastosowanie art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym poprzednio. Wskazać należy, że Sąd Rejonowy nie odniósł się szczegółowo do tej kwestii, jakie przepisy powinny mieć zastosowanie, gdyż nie została wykazana przesłanka zamiaru władania całą nieruchomością przez E. T. (1) wyłącznie dla siebie. Wobec tego dalsze rozważania w tym zakresie są bezprzedmiotowe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.