

UZASADNIENIE

W postanowieniu z dnia 30 czerwca 2016 roku, w sprawie sygnatura akt I Ns 979/15, wszczętej na wniosek G. M. z udziałem A. C.

i J. M. Sąd Rejonowy w Pabianicach postanowił oddalić wniosek G. M. o stwierdzenie, że nabyła ona w drodze zasiedzenia wyrażający się ułamkiem 1/2 udział uczestniczki A. C. we współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...). Ponadto Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że nieruchomość, w której udziale dotyczy wniosek, została nabyta przez W. i J. małżonków B. w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r.

o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. W. B. zmarł w dniu 13 września 1982 roku, a spadek po nim nabyły żona oraz dwie córki, to jest wnioskodawczyni i uczestniczka w częściach równych. J. B. zmarła

w dniu 25 czerwca 1985 roku, a spadek po niej nabyły wnioskodawczyni

i uczestniczka po połowie. Po śmierci J. B. podatek od nieruchomości uiszczali wnioskodawczyni wraz z mężem, choć w rejestrach podatkowych figurują obydwie współwłaścicielki. Wnioskodawczyni z mężem zamieszkiwali na nieruchomości w chwili śmierci każdego z rodziców i to oni po śmierci J. B. wyłącznie korzystali z nieruchomości, wykonywali na niej drobne remonty i prace konserwacyjne, dbali o nieruchomość oraz czynili na niej nasadzenia. Uczestniczka A. C. w końcu lat 70. zerwała kontakt z rodziną i już nie bywała na nieruchomości.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy oddalił wniosek

o zasiedzenie na podstawie art. 172 k.c., stwierdzając, że wnioskodawczyni, sama będąc współwłaścicielką nieruchomości w 1/2, nie uzewnętrzniła wobec uczestniczki A. C. woli posiadania właścicielskiego w stosunku do takiego samego udziału należącego do uczestniczki, gdyż prace remontowe i naprawcze jako czynności zachowawcze są uprawnieniem wnioskodawczyni jako współwłaścicielki, zaś niewykonywanie posiadania przez drugą ze współwłaścicielek nie uprawnia do wniosku, że G. M. udział uczestniczki przejęła w posiadanie samoistne.

Apelację od tego postanowienia złożył pełnomocnik wnioskodawczyni. Zaskarżył on orzeczenie w całości, zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest:

a. art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, czego skutkiem było uznanie, iż nie doszło do nabycia własności przez wnioskodawczynię,

b. art. 199 i 201 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich niezastosowanie, czego skutkiem było uznanie, iż wnioskodawczyni – pomimo, iż wykonywała czynności przekraczające zwykły zarząd bez zgody współwłaścicielki A. C. oraz czynności zwykłego zarządu bez zgody większości współwłaścicieli nieruchomości – nie zmanifestowała woli wyłącznego posiadania nieruchomości jako posiadacz samoistny, a tym samym iż nie doszło do nabycia własności przez wnioskodawczynię,

c. art. 206 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, czego skutkiem było uznanie, że wnioskodawczyni – pomimo, iż wykonywała czynności przekraczające zwykły zarząd – w szczególności ponosiła nakłady na nieruchomość (m.in. przyłączenie do sieci wodnej, do sieci kanalizacyjnej, wymiana bramy wjazdowej) bez zgody współwłaścicielki A. C. oraz korzystała z nieruchomości z wyłączeniem współwłaścicielki A. C. – korzystała

z nieruchomości w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez uczestnika postępowania A. C., czego dalszym skutkiem było uznanie, iż nie doszło do nabycia własności przez wnioskodawczynię,

d. art. 209 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, czego skutkiem było uznanie, że wszystkie wykonywane przez wnioskodawczynię czynności dotyczące nieruchomości stanowiły wyłącznie czynności zachowawcze, to jest czynności zmierzające wyłącznie do zachowania wspólnego prawa, czego dalszym skutkiem było uznanie, iż nie doszło do nabycia własności przez wnioskodawczynię,

2. naruszenie prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów i wyciągnięcie z zebranego materiału wniosków niezgodnych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego wobec uznania, że:

a. wnioskodawczyni nie zmanifestowała woli wyłącznego posiadania udziału w nieruchomości A. C. – pomimo, iż:

i. wnioskodawczyni przeprowadziła prace związane z wymianą pieca, przyłączeniem nieruchomości do sieci wodnej, oraz kanalizacyjnej, założeniem bramy przesuwnej, wyłożeniem nieruchomości kostką brukową, wykonaniem nasadzeń drzew

i krzewów – na własny koszt, bez dokonywania uzgodnień

z uczestnikiem A. C. – a wynik powyższych prac był obiektywnie zauważalny także przez osoby trzecie, co

w pełni wynika z zeznań świadków, także przesłuchania wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania J. M.;

a tym samym doszło do zmanifestowania woli wyłącznego posiadania przez nich udziału w nieruchomości A. C.,

ii. z pisma uczestniczki postępowania A. C.

z dnia 3 września 2015 roku wynika, iż A. C. zdawała sobie sprawę, iż doszło do zmiany (rozszerzenia) zakresu samoistnego posiadania wnioskodawczyni i zmiana ta była znana uczestnikowi postępowania A. C.,

b. w okolicznościach sprawy – w szczególności w obliczu braku jakiegokolwiek kontaktu z uczestnikiem postępowania A. C., która wyjechała w 1981 roku do Australii zrywając wszelkie kontakty z rodziną i nie pozostawiając jakiegokolwiek kontaktu – niezbędne było inne zmanifestowanie przez wnioskodawczynię woli wyłącznego posiadania udziału w nieruchomości A. C., niż poprzez wyłączne korzystanie z całej nieruchomości

z wyłączeniem A. C., wykonywanie czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczających zwykły zarząd,

w szczególności remontów i nakładów, bez zgody A. C., opłacaniem podatków wyłącznie przez wnioskodawczynię.

W konkluzji apelacji pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że doszło do zasiedzenia z dniem 25 czerwca 2015 roku (30 lat po śmierci matki wnioskodawczyni i właścicielki nieruchomości) udziału w nieruchomości przy ulicy (...) w S. należącego do A. C. (1/2 udziału) przez wnioskodawczynię.

Uczestnicy nie złożyli odpowiedzi na apelację.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni oświadczył, że popiera apelację, a uczestnik oświadczył, że przyłącza się do apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

W pierwszej kolejności wypada zauważyć, że treść podniesionego w apelacji zarzutu zatytułowanego jako zarzut naruszenia prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c., świadczy o tym, że nie dotyczy on bynajmniej dowolnej oceny dowodów, lecz błędnej oceny prawnej stanu faktycznego przedstawionego w treści zarzutu. Na przedstawiony w nim i w uzasadnieniu apelacji stan faktyczny składa się cały szereg działań podejmowanych przez G. M. i jej męża J. M., takich jak wymiana pieca, przyłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, założenie bramy, ułożenie kostki brukowej, posadzenie drzew i krzewów, konserwacja dachu, uporządkowanie terenu nieruchomości, remont kuchni i tynków, malowanie, utrzymanie ogrodu czy montaż szamba. Zdaniem pełnomocnika skarżącej wymienione czynności stanowiły wystarczającą dla stwierdzenia zasiedzenia manifestację woli wyłącznego posiadania

przez wnioskodawczynię nie tylko jej udziału, ale również udziału uczestniczki we współwłasności nieruchomości, zaś treść pisma uczestniczki

z dnia 3 września 2015 roku wskazuje na to, iż wiedziała ona o wynikłej stąd zmianie zakresu samoistnego posiadania wnioskodawczyni.

Pełnomocnik skarżącej swoje rozważania na temat prawidłowości oceny prawnej snuje jednak w oparciu o stan faktyczny nie przystający do ustaleń, które poczynił Sąd Rejonowy, a z których wynika jedynie tyle, iż w chwili śmierci W. B. i J. B. wnioskodawczyni wraz z mężem zamieszkiwali na nieruchomości, a następnie uiszczali podatek od nieruchomości, korzystali z niej, wykonywali drobne remonty i prace konserwacyjne oraz dbali o działkę i czynili nasadzenia. Ponieważ w apelacji nie podniesiono zarzutu naruszenia przepisów prawa procesowego polegającego na błędnych czy niepełnych ustaleniach faktycznych, Sąd Okręgowy, wydając własne rozstrzygnięcie, ma za jego podstawę właśnie te ustalenia, które poczynił Sąd pierwszej instancji. Z wykładni przepisu art. 378 § 1 k.p.c. wynika bowiem, iż sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go jednak zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Nie może on zatem, z wyjątkiem dotyczącym nieważności postępowania, dokonywać z urzędu oceny uchybień przepisom postępowania, których nie wytknięto w treści zarzutów apelacyjnych.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy podziela i przyjmuje za własne. Konsekwencją tego jest uznanie, że podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, są niezasadne, a dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena prawna jest prawidłowa.

Na wstępie rozważań prawnych wypada wskazać, że konieczną przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władztwie nad rzeczą takim jak władztwo, które sprawuje właściciel. Elementami składowym posiadania samoistnego są corpus (element fizyczny) oraz animus (zamiar władania rzeczą dla siebie z wyłączeniem innych osób). Z oczywistych względów, istnienie elementu psychicznego (animus), może być stwierdzone na podstawie widocznych dla otoczenia i nie budzących wątpliwości przejawów tego, iż podmiot władający rzeczą czyni to wyłącznie we własnym interesie, jak wyłączny jej właściciel. Jednak w przypadku, gdy przedmiotem zasiedzenia ma być udział we współwłasności, ocena przesłanek zasiedzenia zostaje poddana surowszym regułom z uwagi na więź łączącą współwłaścicieli, którym niepodzielnie przysługuje prawo własności. Przejawem wspomnianej niepodzielności jest bowiem to, iż każdy ze współwłaścicieli ma prawo władać całą rzeczą, a z faktu posiadania całej rzeczy wynika jedynie tyle, że współwłaściciel korzysta z rzeczy wspólnej zgodnie z przysługującym mu prawem wyartykułowanym w przepisie art. 206 k.c. W konsekwencji, w sytuacji, gdy przedmiotem wniosku o zasiedzenie jest jedynie udział, odpada możliwość odwołania się do domniemania posiadania samoistnego opartego na faktycznym władztwie nad rzeczą, gdyż niewykonywanie posiadania przez niektórych spośród współwłaścicieli nie może prowadzić do wniosku, iż współwłaściciel, który posiadanie wykonuje przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie wykraczającym poza jego uprawnienie. W przeciwnym wypadku prawa pozostałych współwłaścicieli byłyby zagrożone, gdyż z powołaniem na samą zmianę swej woli, czyli niewidocznego dla otoczenia elementu posiadania, władający współwłaściciel mógłby doprowadzić do pozbawienia ich udziałów we współwłasności. Skoro zatem wspomniane domniemanie nie może mieć zastosowania, ciężar dowodu, iż posiadał on rzecz

w zakresie wykraczającym poza jego uprawnienie, spoczywa na wnioskodawcy zgodnie z ogólną regułą art. 6 k.c.

Z uwagi na niepodzielność wspólnego prawa, wola wyłącznego posiadania przez jednego tylko ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych winna być przy tym objawiona w sposób wyraźny. W szczególności za niewystarczającą w tym względzie należy uznać bierność niewładających rzeczą współwłaścicieli. Brak ich aktywności nie świadczy przecież o zamiarze władania rzeczą wyłącznie dla siebie przez zainteresowanego współwłaściciela, lecz co najwyżej, o braku takiego zamiaru po ich stronie. Nie można pominąć również tego, że współposiadanie i współkorzystanie z nieruchomości wspólnej nie stanowi obowiązku, lecz uprawnienie współwłaściciela. Pamiętając o wynikającym z art. 206 k.c. uprawnieniu każdego ze współwłaścicieli do współposiadania i współkorzystania z całej rzeczy wspólnej, należy stwierdzić również, że o posiadaniu samoistnym jednego ze współwłaścicieli w odniesieniu do udziałów przysługujących innym współwłaścicielom nie świadczy zamieszkiwanie na wspólnej nieruchomości, samodzielne

wykonywanie uprawnień właścicielskich, ponoszenie związanych z nieruchomością ciężarów (np. podatków), wykonywanie remontów, prac konserwacyjnych oraz ogólnie pojmowana dbałość o przedmiot współwłasności.

Ustawa nie wskazuje, co może stanowić przejaw woli posiadania całej rzeczy przez jednego ze współwłaścicieli z wyłączeniem pozostałych. Stąd ocena w tym przedmiocie musi być dokonywana zawsze w odniesieniu do konkretnego przypadku.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że czynności, których względem przedmiotu zasiedzenia, w świetle ustalonego przez Sąd pierwszej instancji stanu faktycznego, dokonywała wraz ze swoim mężem G. M., nie mogą być uznane za dostateczną manifestację woli władania przez nią, jak przez wyłącznego właściciela, całą nieruchomością, w tym w zakresie udziału przysługującego uczestniczce A. C.. Służące wnioskodawczyni na mocy przywoływanego wcześniej art. 206 k.c. prawo współposiadania

i współkorzystania z całej wspólnej nieruchomości sprawia bowiem, że tracą na znaczeniu te okoliczności, które stanowią przejaw realizacji tego uprawnienia, to jest zamieszkiwanie i korzystanie z całej nieruchomości wspólnej, dokonywanie drobnych remontów, prac konserwacyjnych i nasadzeń czy dbanie o stan nieruchomości. Tego typu zachowania bez wątpienia nie wykraczają poza zakres współposiadania

i współkorzystania z rzeczy wspólnej i, w braku innych towarzyszących im elementów, które dzięki swej wadze przechyliłyby szalę na korzyść wnioskodawczyni (np. samodzielne podejmowanie decyzji o istotnych remontach lub zmianach przedmiotu współwłasności), nie one stanowią wystarczającej manifestacji zamiaru objęcia w posiadanie samoistne udziału A. C.. W szczególności doniosłości wagi nie ma fakt ponoszenia przez G. M. ciężarów podatkowych. Zachowanie takie jest bowiem naturalną konsekwencją tego, iż to właśnie ona czerpała korzyści z faktu zamieszkiwania na nieruchomości wspólnej i wyłącznego z niej korzystania.

W ocenie Sądu Okręgowego czynności podejmowane przez G. M.

i J. M. w odniesieniu do nieruchomości, której dotyczy wnioszek, obiektywnie rzecz biorąc, mogły być postrzegane przez otoczenie co najwyżej

w kategoriach zarządu rzeczą wspólną, lecz z pewnością nie w kategoriach posiadania samoistnego.

Dlatego zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, a wywieziona w niniejszej sprawie apelacja podlega oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w sentencji swego postanowienia na podstawie art. 385 k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.