

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 grudnia 2016 roku, wydanym w sprawie z wniosku M. G., K. C., W. S. i M. S. o stwierdzenie nabycia udziału we współwłasności przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi oddalił wniosek. W uzasadnieniu podniesiono, że nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania udziału będącego własnością pozostałych współwłaścicieli, które prowadziłyby do jego zasiedzenia, a nie byłoby wykonywaniem art. 206 k.c. Sąd Rejonowy powołał się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r. (IV CSK 251/14). Wskazał, że w sytuacji, gdy element corpus współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedyne go właściciela, to domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. ma ograniczony zasięg. W konsekwencji zaś skoro w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniem, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca. W ocenie Sądu wnioskodawcy nie zdołali wykazać przedmiotowej okoliczności w niniejszej sprawie. Do przekształcenia posiadania wnioskodawców niestanowiącego ich własności udziału na podstawie art. 206 k.c. w posiadanie prowadzące do zasiedzenia własności nieruchomości musiałoby dojść poprzez wyraźne zmanifestowanie przez nich pozbawienia pozostałych współwłaścicieli dostępu do nieruchomości. Wnioskodawcy nie wykazali, aby swoim zachowaniem zmanifestowali w sposób wyraźny i niepodważalny zmianę sposobu wykonywania posiadania rzeczy. Manifestacja taka nie miała miejsca, np. wobec sąsiadów nieruchomości, gdyż sposób jej posiadania nie uległ żadnej zmianie. Sporadyczne pobyty na nieruchomości, która traktowana była jako działka rekreacyjna, raz na kilka miesięcy, nie są wystarczające do nabycia własności udziału, gdyż stanowi to jedynie współposiadanie rzeczy wspólnej oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Sąd wskazał na wątpliwości dotyczące rekreacyjnego charakteru nieogrodzonej, nieuporządkowanej przez długie lata działki, która nie jest ani działką leśną ani działką z dostępem do wody, a co za tym idzie wątpliwości dotyczące faktycznego wykorzystywania przez wnioskodawców działki w celach letniskowych. Sposób wykonywania posiadania przez wnioskodawców całej nieruchomości wyglądał tak samo. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w okresie powojennym posiadanie nieruchomości ograniczało się do sporadycznych wizyt o charakterze rekreacyjno-letniskowym, przez szereg dziesięcioleci działka była pusta, niezagospodarowana, nikt na działce nie zamieszkiwał, ani nie użytkował jej w żaden inny sposób. Do chwili obecnej działka nie została ogrodzona, a zdjęcia załączone do akt wskazują jedynie na fakt, iż nieruchomość w ostatnim okresie została uprzątnięta. Wnioskodawcy przez szereg lat nie interesowali się działką, jeździli tam raz na jakiś czas, a jeden z wnioskodawców wprost przyznał, iż przez lata nikt się działką nie zajmował. Sąd Rejonowy uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia aby wnioskodawcy wykonywali uprawnienia właścicielskie, sprawowali władztwo fizyczne nad tą nieruchomością, wykazywali też wolę władania rzeczą dla siebie. Okoliczność zaś, iż wnioskodawcy uiszczają podatek od nieruchomości (od 2008 roku) jest niewystarczająca sama w sobie do uznania, iż wykonywali oni uprawnienia właścicielskie w stosunku do tej nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 172 § 2 w zw. z art. 336 k.c. - polegające na niewłaściwym ich zastosowaniu i przyjęciu, że posiadanie wnioskodawców udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości nie miało charakteru samoistnego w rozumieniu tych przepisów i nie nabyli oni przez zasiedzenie własności objętych wnioskiem udziałów,

b) art. 206 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w następstwie przyjęcia, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców oraz podejmowane przez nich czynności stanowiły wyraz korzystania jedynie z prawa współwłasności, a nie własności,

c) art. 339 k.c. - polegające na niezastosowaniu wynikającego z tego przepisu domniemania prawnego;

2) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. - polegające na błędnej ocenie ustalonego stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzeczenia, brak wszechstronnego jego rozważenia i oceny, a także na przeprowadzeniu przez Sąd I instancji dowolnej w miejsce swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności przez:

- niewłaściwe przyjęcie, że posiadanie nieruchomości przez wnioskodawców oraz podejmowane przez nich w stosunku do nieruchomości czynności stanowiły wyraz korzystania jedynie z prawa współwłasności, a nie własności, z pominięciem faktu braku jakiegokolwiek sprzeciwu ze strony osób, których udziały w nieruchomości były zasiadywane,

- błędne uznanie, że sposób wykonywania władztwa nad nieruchomością przez wnioskodawców nie stanowił wyrażnej manifestacji posiadania samoistnego całej nieruchomości, tj. woli władania całą nieruchomością dla siebie (animus rem sibi habendi) i niewyjaśnienie przy tym, jaki charakter, jeśli nie samoistny, miało to posiadanie;

- nieuzasadnione uznanie, że do przekształcenia posiadania wnioskodawców niestanowiącego ich własności udziału na podstawie art. 206 k.c. w posiadanie prowadzące do zasiedzenia własności nieruchomości niezbędne jest wyraźne zmanifestowanie przez nich pozbawienia pozostałych współwłaścicieli dostępu do nieruchomości, podczas gdy spełnienie tego warunku w okolicznościach niniejszej sprawy nie jest w praktyce możliwe wobec braku jakiegokolwiek aktywności pozostałych współwłaścicieli,

b) art. 234 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie domniemania prawnego i braku jego obalenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego postanowienia.

Ostrze zarzutów apelacji skierowane jest przeciwko ocenie dokonanej przez Sąd I instancji polegającej na uznaniu, że wnioskodawcy nie wykazali, aby posiadali samoistnie przedmiotową nieruchomość w całości. Zdaniem Sądu I instancji nie doszło do zasiedzenia z uwagi na okoliczność, że zastosowanie domniemania samoistności posiadania udziału w rozumieniu art. 339 k.c. ma ograniczony zasięg i zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca.

Sąd Okręgowy nie podziela tego stanowiska, choć jest ono oparte na orzecznictwie sądowym. Powyższy pogląd nie spotkał się z powszechną aprobatą w piśmiennictwie. Należy bowiem zważyć, że przyjęta wykładania, na której oparł się Sąd Rejonowy, wprawdzie dopuszcza możliwość nabycia udziału we współwłasności przez zasiedzenie, jednak przez swój rygoryzm czyni go praktycznie niemożliwym. Nie sposób również podzielić zapatrywania, by w tym szczególnym wypadku wyłączyć domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c.). W literaturze wyrażono bowiem przekonywujące stanowisko dotyczące braku podstaw do różnicowania sytuacji zasiadającego współwłaściciela od osoby, która nie jest związana z nieruchomością stosunkiem praworzeczowym (tak. Marian Kępiński, Jakub Kępiński w: Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26.06.2013 r., II CSK 581/12).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawia się konieczność szczególnego zmanifestowania przez współwłaściciela zmiany zamiaru władania nieruchomością przez posiadającego współwłaściciela wobec innych współwłaścicieli. Wymaga się bowiem aby owa manifestacja miała być większą wobec pozostałych współwłaścicieli niż wobec otoczenia. Co więcej, wydaje się, że w razie wykonywania tych samych czynności faktycznych, które świadczą o władztwie przez inne osoby niż współwłaściciel, należałoby mówić (zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego) o posiadaniu samoistnym zaś współwłaściciel byłby stawiany w gorszej sytuacji. Sytuacja ta komplikowałaby się w sprawach, w których nie można ustalić współwłaścicieli.

Pojawia się również pytanie wyrażone w literaturze przedmiotu, czy niewykonywanie przez innych współwłaścicieli swojego współposiadania nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo. Zgodnie z poglądem prezentowanym w literaturze, który Sąd Okręgowy podziela, niewykonywanie uprawnień z tytułu swoich udziałów we współwłasności przez współwłaścicieli powinno być w zasadzie uważane za zewnętrzny przejaw odsunięcia nieposiadającego współwłaściciela od współposiadania przez posiadającego współwłaściciela zasiadającego udział. Zatem nieuczestniczenie w zarządzie nieruchomością i w wykonywaniu uprawnień przysługujących w związku z udziałem w nieruchomości przez okres niezbędny do zasiedzenia powinno przemawiać za zasiedzeniem udziału niezarządzającego współwłaściciela przez współwłaściciela sprawującego taki zarząd, a nie przeciwko zasiedzeniu (J. Kępiński, M. Kępiński w: Glosa). Posiadaniem samoistnym jest władanie całą nieruchomością jak właściciel, a przejawem manifestacji animus rem cum sibi habendi jest właśnie wykonywanie czynności władania wobec braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli.

Nie wydaje się również zasadna odmowa zastosowania domniemania samoistnego posiadania. Przepis art. 339 k.c. nie uzależnia jego zastosowania od tego czy posiadaczem całej nieruchomości jest współwłaściciel czy też osoba zupełnie niezwiązana z nieruchomością. Podstawą wyłączenia tego domniemania nie może być art. 206 k.c. bowiem stanowi on, że współposiadacze są uprawnieni do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej. Może on być podstawą ewentualnych roszczeń w stosunkach między współwłaścicielami, ale na pewno nie stanowi o wyłączeniu art. 339 k.c. Zatem domniemywa się, że osoby władające we własnym imieniu nieruchomością jak właściciel (niezależnie od tego czy są współwłaścicielami czy też nie są związani rzeczowo z nieruchomością) są samoistnymi posiadaczami nieruchomości. Sąd podziela bowiem zapatrywania wyrażone w literaturze, że pozbawienie zasiadającego współwłaściciela możliwości powołania się na domniemanie płynące z art. 339 k.c. stawia go w sytuacji znacznie mniej korzystnej niż zasiadających posiadaczy niebędących współwłaścicielami i w zasadzie pozbawia posiadającego współwłaściciela możliwości skorzystania z instytucji zasiedzenia udziału we współwłasności. (M, Kępiński, J. Kępiński w: glosa ...).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy uznać, że Sąd Rejonowy niezasadnie nie zastosował domniemania wynikającego z art. 339 k.c.

W tym stanie rzeczy, biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie poprzez stwierdzenie, że M. G., K. C., W. S., M. S. nabyli z dniem 20 sierpnia 2013 r. do współwłasności w częściach ułamkowych: M. G. w 1/6 (jednej szóstej) części, K. C. w 1/6 (jednej szóstej) części, W. S. w 1/12 (jednej dwunastej) części, M. S. w 1/12 (jednej dwunastej) części w drodze zasiedzenia udział we współwłasności należący do K. i T. N. wynoszący 1/2 (jedną drugą) części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, składającej się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 7 arów 36 metrów kwadratowych dla której nie jest prowadzona księga wieczysta, a która jest objęta repertorium hipotecznym nr 113¹⁸ w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych. Sąd Okręgowy inaczej niż we wniosku określił datę początkową biegu terminu zasiedzenia z uwagi na datę zgonu B. S. wynikającą z postanowienia z dnia 27 listopada 1991 roku.