

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 maja 2017 roku w sprawie z wniosku Z. L. z udziałem I. O. o stwierdzenie zasiedzenia, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1. oddalił wnioski oraz w punkcie 2. zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, Sąd w punkcie 3. postanowienia przyznał także pełnomocnikowi wnioskodawcy kwotę 4 428 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną z urzędu, nakazując jej wypłacenie z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi.

Apelację od powyższego zażalenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w części, tj. w zakresie punktu 1. i 2. tego postanowienia.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił, że Sąd pierwszej instancji uznał, że niezbędnym wymogiem do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem było przeprowadzenie jej znacznego remontu bądź odmówienie współwłaścicielowi możliwości korzystania z niej, podczas gdy taki wymóg w niniejszej sprawie był niemożliwy do spełnienia, skoro nie zachodziła potrzeba dokonywania takiego remontu, natomiast współwłaściciel nigdy nie był zainteresowany korzystaniem z nieruchomości. Wskazała jednocześnie, że nie zgadza się z oceną tego Sądu, że wszystkie przeprowadzone przez niego dotychczas prace na nieruchomości nie wpłynęły istotnie na jej stan. Zdaniem skarżącego, podejmowane przez niego czynności, takie jak prace remontowe, zawieranie umów dotyczących nieruchomości, decydowanie o jej zagospodarowaniu i przeznaczeniu, powinny wystarczyć za manifestację samoistnego posiadania, skoro były wykonywane tylko i wyłącznie przez niego. Podniósł także, że twierdzenia Sądu pierwszej instancji, że nakłanianie pozostałych współwłaścicieli do nieodpłatnego przeniesienia przysługujących im udziałów mogło jedynie utwierdzić te osoby w przekonaniu, że wnioskodawca nie uważa się za samoistnego posiadacza zasiadanej nieruchomości nie znajdują oparcia w materiale dowodowym, lecz stanowią jedynie wynik hipotetycznych rozważań tego Sądu. Jego zdaniem, również jego propozycje udostępnienia bratu części nieruchomości do zamieszkania w niej, nie mogły u tego ostatniego wywołać przekonania, że skarżący uważa się wyłącznie za współwłaściciela, ponieważ były motywowane chęcią niesienia pomocy członkowi rodziny, który znalazł się w trudnym położeniu, a nadto, brat nigdy nie zwrócił się do niego o udostępnienie przedmiotowej nieruchomości, lecz poszukiwał mieszkania na własną rękę. Wnioskodawca wskazał ponadto, że jeżeli pomiędzy zachowaniami podmiotu, wskazującymi na istnienie woli sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą we własnym interesie, a werbalnymi oświadczeniami podmiotu, który to władztwo sprawuje zachodzi sprzeczność, to w zakresie oceny istnienia tej woli należy przyznać priorytet tym zachowaniom, wnikliwie badając cel i okoliczności składania tych oświadczeń werbalnych. W przedmiotowej sprawie, oświadczenia składane przez skarżącego wobec pozostałych współwłaścicieli powinny być wobec tego uznane za dążenie do uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem faktycznym, w którym tylko on pełni rolę jej właściciela.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie 1. i 2. poprzez stwierdzenie, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie udział wynoszący 1/2 części we współwłasności zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...). Ponadto, zwrócił się do Sądu odwoławczego o przeprowadzenie dowodu z następujących dokumentów:

- dziesięć oryginałów dowodów wpłaty podatku od zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości na okoliczność władania tą nieruchomością jak właściciel,

- wniosku do (...) Dzielnicowego Ł. z dnia 20 maja 1986 roku w przedmiocie wydania zezwolenia na remont i modernizację budynku oraz odpowiedzi (...) na ten wniosek na okoliczność wyłącznych starań wnioskodawcy o nieruchomość.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest bezzasadna i dlatego nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd odwoławczy podziela dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które stanowiły również podstawę do orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Sąd pierwszej instancji przeprowadził bowiem postępowanie dowodowe w sposób prawidłowy i dokonał trafnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, postępując w zgodzie ze wskazaniami logiki i doświadczenia życiowego.

Odnosząc się natomiast do wniosku o przeprowadzenie dowodu z wymienionych w apelacji dokumentów, które to dokumenty miałyby pomóc w wykazaniu, że skarżący władał przedmiotową nieruchomością jak właściciel, to wniosek ten nie mógł zostać uwzględniony przez Sąd odwoławczy. Otóż zgodnie z art. 381 k.p.c., sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Celem powołanego przepisu jest dążenie do koncentracji materiału dowodowego i zachęcania stron do przedstawiania całego materiału procesowego w pierwszej instancji oraz przyspieszenia postępowania apelacyjnego. Wynika stąd, że sąd rozpatrujący sprawę w drugiej instancji co do zasady powinien pominąć zgłaszane przez stronę nowe fakty i dowody, chyba że ta wykaże, że nie mogła z nich skorzystać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, bądź że taka konieczność zaszła dopiero po wydaniu przez ten sąd orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. W rozpoznawanej sprawie skarżący wskazał jedynie, że zgłoszone dokumenty znalazł w swoim domu już po ogłoszeniu zaskarżonego postanowienia, z czego nie wynika, ani że obecnie zachodzi potrzeba ich przedstawienia, ani że wcześniej istniały w tym zakresie istotne przeszkody. Ponadto, w ocenie Sądu odwoławczego, dowody z dokumentów, które miałyby być przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym, nie są potrzebne do wykazania okoliczności, na które powołuje się wnioskodawca. Okoliczności składające się na fakt wykonywania uprawnień właścicielskich do nieruchomości wyłącznie przez skarżącego zostały już wystarczająco udowodnione innymi dowodami. Z drugiej strony, przeprowadzenie dowodu, że wnioskodawca zapłacił podatek od zasiedzenia zarówno za siebie, jak i za brata, nie może nigdy doprowadzić do ustalenia, że J. L. nie był posiadaczem samoistnym zasiadanej nieruchomości już przed 1 stycznia 1979 roku, skoro ustalenie przeciwne wynika z postanowienia Sądu Rejonowego w Łodzi z dnia 28 października 1986 roku (sygn. akt V Ns I 548/86) wydanego w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia tej nieruchomości przez obu braci łącznie, które to orzeczenie wiąże wszystkie Sądy orzekające w niniejszej sprawie.

Powracając do kwestii kontroli zaskarżonego postanowienia trzeba wskazać, że istota złożonej apelacji sprowadzała się do zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 172 § 1 i 2 k.c., a to wobec błędnego wyłożenia art. 336 k.c., co doprowadziło do niezasadzonego, zdaniem skarżącego, wniosku, że nie był on po myśli tego przepisu samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, również w zakresie udziału we współwłasności uczestniczki postępowania i jej poprzednika prawnego.

W ocenie Sądu odwoławczego, nie można przyznać skarżącemu racji, że do naruszenia wymienionych powyżej przepisów doszło. Sąd pierwszej instancji dokonał poprawnej wykładni art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c., opierając się w tym względzie na ugruntowanych poglądach wypracowanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, a następnie zastosował przywołaną regulację prawną do ustalonego w sprawie stanu faktycznego. Efektem tego musiało być oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, złożonego przez skarżącego.

Zasiedzenie, tak jak zostało uregulowane w art. 172 k.c., jest sposobem pierwotnego nabycia własności, którego obligatoryjne przesłanki to władanie nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływ ustawowego terminu zasiedzenia. Niewątpliwie, w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie także prawa współwłasności nieruchomości, obejmującego idealny udział w prawie własności. Konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest oczywiście samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 k.c. Samoistnym posiadaczem według tego przepisu jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Z charakteru współwłasności wynika, wyrażone w treści art. 206 k.c., uprawnienie 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. Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego

niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c. (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 września 2012 roku, sygn. akt IV CSK 117/12).

Skoro więc element „faktycznego władztwa nad rzeczą” współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedynego właściciela, to w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela nie ma zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 k.c., a polegające na tym, że tego, kto rzeczą faktycznie włada, uważa się za jej posiadacza samoistnego (taki pogląd wyrażono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 roku, sygn. akt III CSK 280/13).

Nie oznacza to jednak, że posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli nie jest możliwe. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 lutego 2016 roku (sygn. akt I CSK 55/15), taki rodzaj posiadania jest możliwy, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę tak wobec osób trzecich, jaki i wobec współwłaścicieli. Skoro bowiem w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniami, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu, wynikającymi z art. 6 k.c., tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca, jako ten, który z tego faktu wywodzi pozytywne dla siebie skutki prawne.

Sąd odwoławczy w całości podziela wyrażone w wymienionych orzeczeniach Sądu Najwyższego poglądy, dotyczące obowiązków spoczywających na współwłaścicielu rzeczy domagającym się stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela. I choć ich zakres niewątpliwie wykracza poza zakres obowiązków, jakim musi sprostać wnioskujący o zasiedzenie nieruchomości należącej do osoby trzeciej, to jednak nie mogą być one traktowane jako "obostrzenie" pozaustawowe, a tym bardziej jako sprzeczne z funkcją zasiedzenia. Wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego wynikają z jego szczególnej pozycji jako uprawnionego do posiadania i korzystania z całej rzecz wspólnej, a nadto uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek uznając, że sam fakt posiadania przez wnioskodawcę całej nieruchomości nie jest wystarczający do wykazania zmiany zakresu posiadania samoistnego, przesłanki zasiedzenia udziału w nieruchomości. Stwierdził przy tym, że istotne znaczenie ma też okoliczność, iż wnioskodawca nakłaniał uczestniczkę postępowania oraz jej poprzednika prawnego do nieodpłatnego przeniesienia udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji, oddalając wniosek na podstawie powyższych okoliczności, uwzględnił, że uprawnienia współwłaściciela do rzeczy wspólnej są bardzo szerokie, a realizowane przez wnioskodawcę czynności mieszczą się w tym zakresie, nie wskazując na przejęcie praw i obowiązków pozostałych współwłaścicieli i to w taki sposób, który pozwoliłby im dostrzec tę zmianę. Poza tym, wbrew stanowisku skarżącego, Sąd ten zasadnie podkreślił, że starania

o nieodpłatne nabycie udziałów w prawie własności należących do uczestniczki postępowania i jej poprzednika prawnego, mogły wzbudzić w tych osobach przekonanie, że skarżący liczy się z ich uprawnieniami, a wyłączone posiadanie nieruchomości jest jedynie przedłużeniem akceptowanego przez wszystkich i trwającego od dawna stanu rzeczy. W szczególności, nie zachodziła tutaj konieczność rozważania jakiejś sprzeczności między korzystaniem z nieruchomości tylko przez wnioskodawcę, a tymi jego staraniami, ponieważ w danej sprawie taka sprzeczność w ogóle nie zachodziła. Nie ulega wątpliwości, że poprzez propozycje zwarcia umowy darowizny udziałów skarżący chciał doprowadzić do tego, aby stan prawny odpowiadał stanowi faktycznemu, a więc temu, że tylko on korzysta z przedmiotowej nieruchomości. Rzecz jednak nie w tym, jaki był cel tych działań wnioskodawcy, ale że poprzez te działania nie zmanifestował, że nie uważa już pozostałych współwłaścicieli za uprawnionych do nieruchomości, wręcz przeciwnie, oczekiwał, że te uprawnienia, a mianowicie prawo rozporządzania udziałem we współwłasności, zostaną przez nich wykonane.

Na koniec, nie można też przyznać racji wnioskodawcy, że w danym stanie faktycznym, gdy pozostali współwłaściciele nie domagali się dopuszczenia do korzystania z nieruchomości, nie można było stawiać mu wymogu zmanifestowania posiadania samoistnego ponad już wykonywane czynności, takie jak przeprowadzanie remontów, uiszczanie podatków i innych opłat, zawieranie umów dotyczących nieruchomości, czy decydowanie o jej zagospodarowaniu i przeznaczeniu. Trzeba wskazać, że z art. 206 k.c. wynika jedynie uprawnienie współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, nie ustanawia on natomiast tego rodzaju obowiązku, z którego nieprzebrzeganiem mogłyby się wiązać jakieś negatywne konsekwencje prawne. Instytucja zasiedzenia stanowi instrument korekty stanu prawnego rzeczy w związku z długotrwałą niezgodnością pomiędzy rzeczywistym stanem posiadania a formalnym stanem własności, nie stanowiąc jednak preferowanego w naszym porządku prawnym sposobu nabycia własności. Dlatego na wnioskującego o stwierdzenie zasiedzenia włożono określone obowiązki w zakresie wykazania, że włada on rzeczą we własnym interesie, z wyłączeniem innych osób. Udowodnienie, że taki stan rzeczy ma miejsce będzie bądź to trudniejsze, bądź to łatwiejsze, w zależności od stanu faktycznego w danym przypadku, jednak nie uzasadnia to odstąpienia od rygorystycznego przestrzegania wymagań wynikających z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. Spełnienie tych wymogów leży bowiem w interesie, powinno być zatem przedmiotem jego szczególnych starań, aby dać wyraz rozszerzeniu zakresu swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia do współposiadania rzeczy, w taki sposób, jak tego wymagają od niego okoliczności konkretnej sprawy.

Z przedstawionych powyżej powodów Sąd odwoławczy uznał, że apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu pierwszej instancji, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady, że każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Ponadto, pełnomocnikowi wnioskodawcy należało przyznać za pomoc prawną udzieloną z urzędu wynagrodzenie od Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi ustalone w oparciu o wartość przedmiotu zaskarżenia wskazaną przez wnioskodawcę, wynoszącą 250 000 zł. W niniejszej sprawie, jako że zakończyła się w pierwszej instancji po dniu 1 stycznia 2016 roku, znajdują zastosowanie przepisy § 16 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 11 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 8 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U z 2016 roku, poz. 1714). Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu należało zatem określić na kwotę 2 000 zł (zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia połowa stawki z § 11 pkt 1, która stanowi połowę stawki z § 8 pkt 8), którą ponadto na podstawie § 4 ust. 3 należało podwyższyć o kwotę podatku od towarów i usług, tj. do kwoty 2 214 zł.