

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 27 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił zarzut zasiedzenia udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części w prawie własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. przez A. R. i K. R. (1).

Sąd I instancji dokonał ustaleń stanu faktycznego, z których najistotniejsze przedstawiają się następująco:

Nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,1205 ha stanowi zabudowaną działkę, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele pozostają ujawnieni: Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. z udziałem w wysokości $\frac{12}{192}$ części, K. R. (1) i A. R. z udziałem w wysokości $\frac{144}{192}$ części na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, W. Z. z udziałem w wysokości $\frac{6}{192}$ części, I. Z. z udziałem w wysokości $\frac{12}{192}$ części, W. J. z udziałem w wysokości $\frac{4}{192}$ części, E. B. (1) z udziałem w wysokości $\frac{4}{192}$ części, K. P. z udziałem w wysokości $\frac{4}{192}$ części, T. Z. z udziałem w wysokości $\frac{3}{192}$ części oraz M. Z. (1) z udziałem w wysokości $\frac{3}{192}$ części.

Na mocy umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 4 stycznia 1934 roku E. i S. P. (1) nabyli w niepodzielnych równych częściach własność nieruchomości położonej w Ł. (obecnie przy ul. (...)) – placu nr 1 o powierzchni 1205 m².

E. P. zmarł w dniu 24 grudnia 1963 roku. Postanowieniem z dnia 1 marca 1965 roku Sąd Powiatowy dla m. Łodzi w Ł. w sprawie sygn. akt Ns II 84/65 stwierdził, że prawa do spadku po E. P. nabyli na podstawie ustawy: żona S. P. (1) w $\frac{1}{2}$ części, siostry J. P. i S. Z. po $\frac{1}{8}$ części każda z nich, bratanek E. P. w $\frac{1}{8}$ części oraz siostrzenice N. R., W. R. i H. Ś. po $\frac{1}{24}$ części każda z nich. Postanowieniem z dnia 15 czerwca 1971 roku Sąd Powiatowy dla (...) W. w W. w sprawie sygn. akt I Ns II 861/71 stwierdził, że spadek po S. Z. nabyli W. Z. i Z. Z. po $\frac{1}{2}$ części każdy z nich.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 1974 roku Sąd Wojewódzki dla m. st. Warszawy w Warszawie w sprawie sygn. akt III Cr 1535/74 stwierdził, że spadek po J. P. nabyła na podstawie testamentu w całości I. Z..

M. Z. (1) i T. Z. są następcami prawnymi Z. Z.. K. P. i E. B. (1) są następcami prawnymi E. P..

Postanowieniem z dnia 2 marca 2005 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. w sprawie sygn. akt I Ns 1289/04 stwierdził, że spadek po I. Z., zmarłej w dniu 20 sierpnia 2004 roku na podstawie testamentu własnoręcznego nabyły J. Z. (1) w $\frac{240}{1969}$ części oraz B. Z. (obecnie W.) w $\frac{1729}{1969}$ części.

Aktem poświadczenia dziedziczenia, sporządzonym w formie aktu notarialnego Rep A nr 4728/2010, z dnia 8 września 2010 roku stwierdzono, że spadek po W. J., zmarłej w dniu 6 kwietnia 2010 roku nabyli z dobrodziejstwem inwentarza w udziałach po $\frac{1}{4}$ części: A. J., J. K., I. P. i R. J..

Postanowieniem z dnia 11 lipca 2011 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. w sprawie sygn. akt I Ns 233/11 stwierdził, że spadek po W. Z., zmarłym w dniu 20 września 1997 roku nabyli po $\frac{1}{3}$ części : K. Z., M. Z. (2) i J. Z. (2).

Postanowieniem z dnia 28 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt I Ns 966/11 stwierdził, że spadek po H. Ś., zmarłej w dniu 27 maja 1996 roku na podstawie ustawy nabyła w całości W. R..

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Toruniu

w sprawie sygn. akt XI Ns 1227/12 stwierdził, że spadek po N. R. zmarłej w dniu 24 lipca 1993 roku w G. nabyły H. Ś. i W. R. po 1/2 części każda z nich, zaś spadek po W. R., zmarłej w dniu 8 sierpnia 1996 roku nabył w całości Skarb Państwa.

W okresie od 1950 roku do początku lat 90 – tych na nieruchomości przy ulicy (...) zamieszkiwali tzw. lokatorzy kwaterunkowi – rodziny B. i R..

D., B., K. i E. B. (2) wyprowadzili się

z nieruchomości do dnia 18 kwietnia 1967 roku. W budynku pozostała jedynie G. M., która przebywała w nim do początku lat 70 - tych.

W powyższym okresie rodzina B. regulowała czynsz na rzecz S. P. (2). M., Z. i M. R. zamieszkiwali na nieruchomości przy ulicy (...) do lat 90 – tych. W powyższym okresie czasu rodzina R. uiszczala należności czynszowe na rzecz S. P. (2) do dnia 15 lipca 1982 roku, a w późniejszym okresie tj. od dnia 23 października 1982 roku na rzecz A. i K. R. (1).

S. P. (1) zamieszkała na stałe przy ulicy (...)

w dniu 25 czerwca 1968 roku. Kobieta zajmowała pomieszczenia na górze nieruchomości. Okresowo wynajmowała jeden z pokoiów studentom. S. P. (1) ponosiła bieżące wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości m.in. mycie klatek schodowych, omywanie podwórza i ulicy, czyszczenie przewodów kominowych. Opłacała również podatek od nieruchomości, ubezpieczenie nieruchomości i koszty wywozu nieczystości. S. P. (1) ponosiła również koszty bieżących napraw i prac konserwacyjnych związanych m.in. z wymianą zamka drzwi wejściowych (90 złotych – 17 czerwca 1971 roku, 70 złotych – 12 listopada 1971 roku), naprawą zasuwy przy furtce (40 złotych – 30 stycznia 1971 roku), smołowaniem i reparacją dachu (500 złotych – 12 czerwca 1971 roku), naprawą rury spustowej w piwnicy (80 złotych – 30 grudnia 1970 roku), malowaniem drzwi wejściowych, futryn zewnętrznych okiennych, mieszkania na parterze i klatki schodowej oraz dorobieniem kluczy (100 złotych – 17 listopada 1971 roku oraz 291,50 złotych – koszt materiałów). S. P. (1) dokonała wymiany rynien poziomych (koszt – 3.647 złotych w 1969 roku), przeprowadziła remont dachu (koszt – 4.500 złotych), reparację zewnętrznych schodów i słupów frontowych (koszt – 850 złotych), prace elektryczne na klatce schodowej (koszt – 500 złotych), smołowanie dachu (koszt – 500 złotych w 1971 roku) oraz remont klatki schodowej (koszt – 1.267 złotych w 1971 roku). W latach 1967 – 1968 S. P. (1) planowała podłączenie nieruchomości do sieci centralnego ogrzewania. Zleciała w tym celu sporządzenie projektu, jednakże nie była w stanie ponieść kosztów jego wykonania, które wynosiły około 24.000 złotych. W tym samym czasie podłączenie centralnego ogrzewania realizowali sąsiedzi S. P. (2) z budynku przy ulicy (...), którzy uzyskali tylko

i wyłącznie od niej zgodę na przebieg instalacji ciepłowniczej przez nieruchomość przy ulicy (...) (rury doprowadzające w pomieszczeniach piwnicy), co było niezbędne do wykonania inwestycji.

Na mocy umowy dożywocia zawartej w formie aktu notarialnego Rep A nr III – (...) z dnia 19 sierpnia 1982 roku S. P. (1) przeniosła na A. i K. R. (1) cały należący do niej udział

w wysokości 3/4 części w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. w zamian za dożycie. Korzyści i ciężary wynikające z umowy przeszły na nabywców z dniem jej zawarcia, zaś przekazany udział został nabyty na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Do chwili objęcia udziałów w prawie własności przez małżonków R., nieruchomość przy ulicy (...) była w złym stanie technicznym i wymagała znacznych nakładów finansowych celem jej renowacji, które poczynili następcy S. P. (2).

S. P. (1) zmarła w styczniu 1985 roku.

Oddalenie przedmiotowego żądania stwierdzenia zasiedzenia było wynikiem uznania, że władztwo poprzedniczki prawnej skarżących nad sporną nieruchomością nie spełniało warunków posiadania samoistnego

w odniesieniu do udziałów innych współwłaścicieli. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że wnioskodawcy wywodząc samoistność posiadania z faktu przekazania im nieruchomości przez S. P., nie dostrzegli, iż ona sama w zakresie przekraczającym przysługujący jej we współwłasności udział posiadała je jako posiadacz zależny, sprawując jedynie nad nią zarząd

w imieniu pozostałych współwłaścicieli. W szczególności, do czynności

o charakterze zachowawczym Sąd zaliczył uiszczanie przez nią podatków od nieruchomości, ponoszenie kosztów remontów, konserwacji oraz związanych z jej eksploatacją. Taki sam charakter przypisał pobieraniu opłat od najemców i lokatorów kwaterunkowych, a także wyrażeniu zgody na przeprowadzenie przez teren nieruchomości instalacji centralnego ogrzewania z sąsiedniej działki. W konkluzji Sąd I instancji uznał, że ustalone fakty nie pozwalają na przyjęcie, aby S. P. (1) w którymkolwiek momencie zmanifestowała rozszerzenie zakresu swego posiadania samoistnego ponad przysługujący jej udział w wysokości $\frac{3}{4}$ części w prawie własności. Niewątpliwie S. P. (1) jako jedyna z grona współwłaścicieli zamieszkała na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., wykonywała uprawnienia właścicielskie i ponosiła określone koszty eksploatacji nieruchomości, jednakże jej zachowanie nie wykroczyło poza kategorię zarządu rzeczą wspólną, a sprowadzało się w głównej mierze do administrowania nieruchomością. Powyższe oznacza także brak możliwości doliczenia tego okresu posiadania przez jej następców i w rezultacie niespełnienie przez nich wymogu posiadania samoistnego nieruchomości przez okres wymagany dla stwierdzenia zasiedzenia.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli uczestnicy A. R. i K. R. (1), podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 209 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że czynności polegające na samodzielnym przeprowadzaniu remontów

i konserwacji nieruchomości, ponoszenie kosztów jedynie przez jednego ze współwłaścicieli w powiązaniu z pobieraniem jedynie przez niego opłat czynszowych oraz podejmowanie decyzji w zakresie udostępnienia terenu osobom trzecim stanowią jedynie czynności zachowawcze, w sytuacji gdy celem czynności zachowawczych, przy prawidłowej wykładni powołanego przepisu, jest jedynie ochrona wspólnego prawa własności przed możliwym niebezpieczeństwem, którego to znamienia czynnościom podejmowanym przez S. P. przypisać nie można, bowiem przekraczają one zakres czynności zachowawczych i były podejmowane z uwagi na jej samoistne posiadanie całej nieruchomości;

- naruszenia art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 176 § 1 k.c. poprzez oddalenie zarzutu podniesionego przez A. R. i K. R. (1) w przedmiocie zasiedzenia udziału w wysokości $\frac{1}{4}$ części

w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., mimo iż A. i K. R. (2) posiadali nieprzerwanie jako posiadacze samoistni przedmiotowy udział w nieruchomości w okresie 30 lat przy uwzględnieniu samoistnego posiadania tego udziału przez S. P. przed dniem zawarcia umowy dożywocia w dniu 19 sierpnia 1982 roku.

W konkluzji uczestnicy postępowania wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że z dniem 26 czerwca 1988 r. A. R. i K. R. (1) nabyli na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie udziały E. B. (1), M. Z. (2), K. Z., J. Z. (2), J. Z. (1), B. W., A. J., J. K., I. P., R. J., T. Z., M. Z. (1) i K. P. w łącznej wysokości $\frac{1}{4}$ części w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. (...)

w Ł..

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 22 listopada 2017 roku wnioskodawcy wnieśli o oddalenie apelacji uczestników postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego, który uznaje je za własne.

Na wstępie rozważań, potwierdzając zasadność wydania w niniejszej sprawie postanowienia wstępnego, należy zwrócić uwagę na nieprawidłowy sposób sformułowania sentencji zaskarżonego orzeczenia. Z literalnego brzmienia art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. powinno być ujęte od strony pozytywnej (bezzasadność zarzutu zasiedzenia powinna skutkować potwierdzeniem wysokości udziałów współwłaścicieli). W tej sytuacji zamieszczenie w postanowieniu wstępnym rozstrzygnięcia oddalającego zarzut zasiedzenia stanowi uchybienie procesowe, które jednakże nawet w najmniejszym stopniu nie wpływa na ocenę jego merytorycznej prawidłowości.

Przechodząc zaś do analizy podniesionych zarzutów dostrzec trzeba, że skarżący podnosząc zarzut naruszenia art. 209 k.c. usiłują w istocie wykazać, że posiadanie samoistne przedmiotowej nieruchomości przez ich poprzedniczkę prawną S. P. (2) wykraczało poza przysługujący jej udział i dotyczyło także pozostałych udziałów innych współwłaścicieli. Uczestnicy postępowania przypisując szczególne znaczenie uiszczanym przez S. P. daninom publiczno-prawnym, pokrywaniem bieżących kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości pobieraniem opłat czynszowych od lokatorów czynszowych i najemców, pokrywaniem kosztów remontów i konserwacji, a także wyrażeniem samodzielnej zgody na przeprowadzenie instalacji grzewczej przez teren nieruchomości podkreślają, że wymienione okoliczności świadczą o uzewnętrznieniu woli samoistnego posiadania całej nieruchomości. Z poglądem tym nie można się zgodzić. Sąd I instancji doszedł do prawidłowego przekonania, że eksponowane przez skarżących przejawy władania nieruchomością przez S. P. nie pozwalają na przyjęcie, aby w którymkolwiek momencie zmanifestowała rozszerzenie zakresu swego posiadania samoistnego ponad przysługujący jej udział w wysokości $\frac{3}{4}$ części w prawie własności, a miały one wyłącznie charakter czynności zachowawczych. Nie powtarzając słusznych w tej mierze wywodów Sądu Rejonowego wyrazić należy przekonanie, że jego szczegółowo umotywowane stanowisko znajduje oparcie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy wielokrotnie wyjaśniał, 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 (zob. m.in. post. Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, publ. Legalis nr 552683). Przyjęcie odmiennego wniosku naruszałoby istotę współwłasności, z której wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa wyrażająca się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Z kolei w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 roku wydanym

w sprawie o sygn. akt II CSK 405/08 (publ. Legalis nr 226034) Sąd Najwyższy wprost wskazał, że o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych

z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Tymczasem w sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie remonty wykonywane przez S. P. miały ograniczony charakter, co w sposób przejrzysty zilustrował Sąd Rejonowy poprzez porównanie ich wartości do wysokości przeciętnego wynagrodzenia w okresie, kiedy były realizowane. Wniosek taki znajduje potwierdzenie także w zeznaniach świadka M. D., który stan omawianej nieruchomości bezpośrednio po śmierci S. P. (2) określił jako ruinę, a dopiero objęcie jej przez skarżących

i przeprowadzenie remontów zmieniło zastany przez nich stan rzeczy. Świadek podał, że „klatka schodowa była w mizernym stanie, opadał tynk,

w kuchni leżał węgiel”. Świadek zeznał ponadto, że garaż na nieruchomości wymagał gruntowej przebudowy, piwnice budynku były zagrzybione, przeciekał dach, a ogród był zarośnięty. Stąd też nie budzi zastrzeżeń konkluzja wyrażona w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że działania te zmierzały jedynie do zachowania substancji nieruchomości w stanie zdatności do użytku. Nie mają natomiast racji skarżący twierdząc, że były one podejmowane wyłącznie w interesie S. P. (2). Przeciwnie, w interesie wszystkich współwłaścicieli leżało zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym. Nie stanowi także wystarczającego usprawiedliwienia samoistnego posiadania, ponoszenie bieżących kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości (wywóz nieczystości, opłaty za kanalizację i wodę,

zlecenie omiatania podwórza i ulicy) i uiszczania podatków (zob. m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 roku w sprawie o sygn. akt II CSK 249/11, publ. Lex nr 1215425). Podobnie, wyłącznie jako przejaw sprawowania zarządu rzeczą wspólną należy ocenić relacje

z lokatorami i najemcami, od których pobierała ona należności czynszowe. Nie można przyjąć, że działania te wykazują jej niezależne władztwo od dalszych współwłaścicieli już choćby z tego względu, że w okresie władania nieruchomością przez S. P., w którym występowała tzw. publiczna gospodarka lokalami, wysokość czynszu za mieszkania lokatorskie niewątpliwie nie pozwalała na uzyskiwanie jej zysku, z którego powinna była się rozliczać z pozostałymi współwłaścicielami. Z kolei w odniesieniu do czynszu najmu uzyskiwanego od studentów, Sąd Rejonowy trafnie wskazał, że miał on charakter wierzytelności z tytułu przychodów z rzeczy wspólnej. Za prawidłowy i w pełni odpowiadający opisanej sytuacji należy uznać pogląd Sądu Najwyższego zawarty w uchwale z dnia 14 czerwca 1965 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CO 20/65 (publ. Lex nr 1633386), zgodnie z którym współwłaściciel zarządzający rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności, jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel sprzeciwi się temu albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres. Za odmienną oceną w kwestii charakteru posiadania nieruchomości przez S. P. nie przemawiała okoliczność, że jedynie do niej sąsiedzi zwrócili się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie przez teren nieruchomości instalacji ciepłowniczej. W ocenie Sądu Okręgowego fakt ten jest zrozumiały mając na uwadze, że pozostali właściciele nie przebywali na nieruchomości. W opisanych okolicznościach, niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie jest argumentem na rzecz tezy, że doszło do skutecznego zmanifestowania przez nią zmiany charakteru władztwa nad sporną nieruchomością. Fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. Taki przejaw władztwa nad rzeczą należy raczej zaliczyć do czynności zwykłego zarządu w ramach stosunku współwłasności nieruchomości, dotyczących załatwiania bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie niepogorszonego. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych

i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel - uprawniony do współposiadania całości - mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego (zob. m.in. postanowienie z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, publ. OSNC 1998, Nr 4, poz. 61). 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.

Powyższe przesądza także o braku podstaw do uznania, że doszło do naruszenia art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 176 § 1 k.c. w sposób wskazany przez skarżących. Skoro bowiem władanie sporną nieruchomością przez S. P. ponad przysługujący jej udział we współwłasności,

z omówionych dotychczas przyczyn nie nosiło cech posiadania samoistnego, a jedynie posiadania zależnego, okres jego trwania nie podlega uwzględnieniu na rzecz jej następców prawnych – A. i K. R. (1).

Z kolei, nawet gdyby uznać, że skarżący objęli w posiadanie samoistne całą nieruchomość już od chwili jej przekazania przez S. P. w dniu 19 sierpnia 1982 roku, okres który upłynął do zainicjowania postępowania w niniejszej sprawie (28 kwietnia 2011 r.) jest niewystarczający do uwzględnienia podniesionego przez nich zarzutu zasiedzenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.