

Sygn. akt III Ca 1727/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Wiśniewska-Drobny

Sędziowie: SO Gabriela Sobczyk

SR del. Marcin Rak (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 30 kwietnia 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku K. D., A. D., J. S. (1) i M. D. (1)

z udziałem B. C. (1), B. K. i D. S.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 23 czerwca 2014 r., sygn. akt I Ns 1751/13

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

1. stwierdzić, że G. D., ur. (...), syn F. i M., nabył przez zasiedzenie z dniem 28 czerwca 2002 roku udział w wysokości 2/3 (dwóch trzecich) części w prawie własności nieruchomości położonej w T., przy ulicy (...), obejmującej działkę o numerze (...), opisaną w Księdze Wieczystej Tom 28, Wykaz 945 T., Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach, w miejsce dotychczasowych współwłaścicieli D. S., córki F. i M. oraz J. D., syna F. i M.;

2. oddalić wniosek w pozostałej części;

3. oddalić wniosek uczestniczek postępowania B. C. (1) i B. K. o zasądzenie kosztów postępowania;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. zasądzić od uczestniczek postępowania B. C. (1) i B. K. solidarnie na rzecz wnioskodawców solidarnych K. D., A. D., J. S. (1) i M. D. (1) 2.900 (dwa tysiące dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

IV. odstąpić od obciążania uczestniczki postępowania D. S. kosztami postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Marcin Rak SSO Krystyna Wiśniewska-Drobny SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt III Ca 1727/14

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wnioskodawcy G. D. i K. D. domagali się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej udziału w wysokości 2/3 części w prawie własności nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), obejmującej działkę gruntu o numerze (...) opisaną w Księdze Wieczystej Tom 28, Wykaz 945 T. Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach.

W uzasadnieniu wskazali, że z co najmniej od śmierci matki wnioskodawcy, to jest dnia 27 czerwca 1972 roku, wnioskodawca władał nieruchomością jak właściciel, a pozostali współwłaściciele wyrażali na to zgodę przez cały okres zasiedzenia. O władztwie właścicielskim świadczyć miało pobieranie czynszu od pozostałych lokatorów, zawarcie umowy ubezpieczenia nieruchomości, ponoszenie wszelkich kosztów związanych z jej utrzymaniem w należytym stanie a także opłacanie podatków. Podnieśli nadto, że w całym okresie zasiedzenia pozostawali w związku małżeńskim, zatem nabyli własność do wspólności ustawowej.

Uczestniczka postępowania – współwłaścicielka nieruchomości D. S. w odpowiedzi na wniosek nie zaprzeczyła jego twierdzeniom. Wskazała, że jej wolą jest przekazanie jej udziału wnioskodawcy.

Uczestniczki postępowania B. K. i B. C. (1) domagały się oddalenia wniosku. Zarzuciły, że wnioskodawca władał nieruchomością za zgodą pozostałych właścicieli, a zatem władztwo miało charakter posiadania zależnego. Prawo do władania nieruchomością wynikało z art. 206 k.c. Źródłem współwłasności było spadkobranie po M. D. (2) – matce wnioskodawcy, która była też właścicielką dwóch innych nieruchomości położonych w C.. Każdy z trójki spadkobierców po M. D. (2) zgodnie z zawartym wzajemnie porozumieniem zarządzał jedną z nieruchomości – tą w której przebywał.

W toku postępowania wobec śmierci wnioskodawcy G. D., w jego miejsce wezwani zostali do udziału jego zstępni A. D., J. S. (1) i M. D. (1).

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy oddalił wniosek i ustalił, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem sprawie.

Orzeczenie to zapadło po ustaleniu, że intabulowanymi właścicielami nieruchomości objętej wnioskiem są K. G. (1), F. G. i K. G. (2) po 1/3 części. F. G. zmarł jako kawaler w dniu 16 marca 1955 roku, zaś K. G. (2) zmarła jako panna w dniu 27 stycznia 1962 roku. Była jedyną spadkobierczynią F. G..

Wnioskodawca G. D. został zameldowany w tej nieruchomości jeszcze przed 1939 rokiem. W 1955 roku wstąpił w związek małżeński z wnioskodawczynią K. D..

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że M. D. (2) na spotkaniu z udziałem swoich dzieci, nieformalnie przydzieliła każdemu z nich po jednej z kamienic. I tak: G. D. otrzymał kamienicę położoną w T. przy ulicy (...) położoną w C. przy ul. 16 lipca, J. D. położoną w C. przy ul. (...). Dokonany podział wynikał z dotychczasowych miejsc zamieszkania rodzeństwa. Spadek po J. D. zmarłym 23 stycznia 2010 roku nabyli: jego żona B. D. oraz córki B. K., B. C. (2) po 1/3 części. Spadek po B. D. nabyły jej córki B. K., B. C. (2) po 1/2 części.

Sąd Rejonowy ustalił też, że umową darowizny z dnia 11 marca 1999 roku G. D. darował swej siostrze D. S. swój udział w nieruchomości położonej w C. II przy ul. (...). G. D., J. D., M. S. umową z dnia 21 sierpnia 2008 roku darowali swe udziały w prawie własności nieruchomości położonej w C. przy ul. 16 lipca J. S. (2) – synowi M. S.. W 2003 i w 2007 roku G. D., J. D., M. S. jako współwłaściciele nieruchomości położonej w C. przy ul. 16 lipca 40 prowadzili wspólnie i indywidualnie korespondencję dotyczącą tej nieruchomości m.in. w zakresie rozliczenia czynszów z ówczesnym zarządcą nieruchomości Zakładem (...) w C..

Sąd Rejonowy na podstawie zeznań świadków ustalił, że każde z rodzeństwa, a to G. D., J. D. i M. S. zarządzało i opiekowało się każdą z przydzielonych im kamienic. G. D. uważał się za zarządcę. Nigdy nie mówił, że uważa się za właściciela nieruchomości objętej wnioskiem.

W zakresie nieruchomości objętej wnioskiem Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca G. D. uiszczal podatek z nią związany między 1996 a 2010 rokiem, od 1 stycznia 2007 roku wynajmował 3 mieszkania znajdujące się w kamienicy, za okres od 2000 do 2008 roku samodzielnie lub z żoną regulował podatek związany z wynajmem mieszkań w tej nieruchomości. Czynsz od lokatorów pobierał dla siebie i nie dzielił się z pozostałymi współwłaścicielami. W latach 2009 - 2011 wnioskodawca G. D. przeprowadził prace remontowe na nieruchomości.

Sąd Rejonowy na podstawie zeznań świadków ustalił, że każde z rodzeństwa, a to G. D., J. D. i M. S. zarządzał i opiekował się każdą z przydzielonych im kamienicą. G. D. uważał się za zarządcę. Nigdy nie mówił, że uważa się za właściciela nieruchomości objętej wnioskiem.

Sąd Rejonowy nie dał wiary twierdzeniom świadka M. D. (3) w zakresie w jakim wskazała, iż od następnego miesiąca po śmierci M. D. (2) wnioskodawca pobierał czynsz od lokatorów. Nie dał też wiary twierdzeniom wnioskodawczyni K. D., świadków M. D. (3), J. S. (1), uczestniczki M. S. w zakresie w jakim wskazywały, iż każdy z rodzeństwa zajmował się swoją nieruchomością i nie interesował się pozostałymi albowiem w tym zakresie stały one w oczywistej sprzeczności z korespondencją prowadzoną przez G. D., J. D., M. S. w odniesieniu do nieruchomości położonej w C. przy ul. 16 lipca 40 z ówczesnym jej administratorem.

Uwzględniając poczynione w sprawie ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 172 k.c. i wywiódł, że w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie także prawa współwłasności rzeczy, obejmującego idealny udział w prawie własności po wykazaniu samoistności posiadania. Wskazał też Sąd Rejonowy, że z charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). 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. Posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sąd Rejonowy podzielił też pogląd zgodnie z którym, z uwagi na konstrukcję posiadania współwłaścicielskiego domniemanie samoistności posiadania ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do drugiego współwłaściciela

Odnosząc te założenia do ustalonych okoliczności faktycznych sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że nie została spełniona podstawowa przesłanka warunkująca zasiedzenie nieruchomości tj. istnienie nieprzerwanego i samoistnego posiadania nieruchomości. Według Sądu I instancji wnioskodawca G. D. był posiadaczem zależnym nieruchomości, brak było bowiem po jego stronie woli jej posiadania dla siebie z wyłączeniem pozostałych. O okoliczności tej świadczyć miały zeznania zarówno córki jak i synowej wnioskodawcy, które wskazywały, że wnioskodawca „opiekował się” i „zarządzał” nieruchomością. Również żona wnioskodawcy jako osoba najbliższa wskazała, iż „uważał się za zarządcę nigdy nie mówił, że uważa się za właściciela nieruchomości”. Okoliczności te świadczą o braku po stronie G. D. woli władania (animus) rzeczą w sposób nieograniczony, wyłącznie dla siebie i w obrębie wyłącznie swej sfery dyspozycyjnej. Za niewystarczające dla wykazania samoistności posiadania uznał Sąd Rejonowy zeznania

wnioskodawcy G. D., który z uwagi na wiek i stan zdrowia nie był w stanie sformułować jasnego i wiarygodnego przekazu co do charakteru władania. Także zeznania D. S. uznał w tym zakresie za niejednoznaczne.

Sąd Rejonowy uznał za niewykazanie twierdzenia wnioskodawców w zakresie w jakim wskazywali, iż każdy z rodzeństwa interesował się jedynie „własną” kamienicą i pozostałe go nie interesowały albowiem stanowisko takie pozostawało w sprzeczności z korespondencją G. D. z administratorem nieruchomości położonej w C..

Dalej Sąd Rejonowy podkreślił, że płacenie podatków czy też innych należności publicznoprawnych nie jest ani warunkiem koniecznym, ani wystarczającym do wykazania samoistnego posiadania nieruchomości. Przedłożone przez wnioskodawców dowody opłat podatków dotyczyły okresu po 1996 roku. Z kolei umowy najmu obejmowały okres po 2007 roku, a dowody opłat za remonty okresu jeszcze późniejszego, bo po 2009 roku. Powołał też pogląd zgodnie z którym o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza samo ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości a nawet pokrycie kosztów remontu lub modernizacji budynku. Samoistności posiadania nie potwierdzał również fakt zameldowania G. D. jeszcze przed 1939 rokiem na nieruchomości objętej wnioskiem.

Według Sądu Rejonowego na spotkaniu rodzeństwa z matką M. D. (2) ustalony został sposób korzystania – zarządu poszczególnymi nieruchomościami, który jest nadal wykonywany. Posiadanie wnioskodawcy było rezultatem woli ówczesnej właścicielki a następnie po jej śmierci rezultatem konkludentnego potwierdzenia ustalonego stanu rzeczy przez wszystkich spadkobierców. Zatem według oceny wyrażonej w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia stan ten nie był wynikiem działania samego wnioskodawcy, uzewnętrznieniem jego wyłącznej woli i w związku z tym brak było możliwości przypisania mu woli objęcia jej w posiadanie w sposób wskazany w przepisie art. 336 k.c.

W konsekwencji Sąd Rejonowy oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, zaś jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach wskazał art. 520§1 k.p.c. nie podzielał tym samym dominującej linii orzeczniczej, zgodnie z którą w sprawach o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie istnieje sytuacja sprzeczności interesów uczestników postępowania. Zaakcentował, że zapadłe w sprawie orzeczenie nie doprowadziło do zwiększenia bądź zmniejszenia sfery uprawnień któregośkolwiek spośród uczestników postępowania.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wnieśli wnioskodawcy zarzucając naruszenie:

- art. 339 k.c. w zw. z art. 172 k.c. poprzez przyjęcie, że domniemanie samoistności posiadania nie znajduje zastosowania w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami,
- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego wyrażającą się niezasadnym przyjęciem, że wnioskodawca nie wykazał samoistności posiadania przez okres 30 lat, podczas gdy był traktowany jako właściciel przez najbliższe otoczenie, a także przez same uczestniczki postępowania do czasu wszczęcia postępowania,
- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że wnioskodawca powinien przechowywać dokumenty przez okres 30 lat,
- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę użytych przez świadków M. D. (3) oraz wnioskodawczynię K. D. sformułowań „opiekować się” i „administrować” podczas gdy z kontekstu wypowiedzi wynikało, że w taki sam sposób określały one charakter władztwa przez matkę wnioskodawcy – M. D. (2), będącą formalną właścicielką nieruchomości,
- naruszenie art. 245 k.p.c. poprzez nieuprawnione przyjęcie, że wnioskodawca interesował się pozostałymi nieruchomościami, podczas gdy żadne z przedstawionych pism nie zawiera jego podpisu uzasadniającego twierdzenie, że przygotowane zostało na jego prośbę lub z jego udziałem,

- naruszenie art. 229 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuznanie za fakt nie wymagający dowodu okoliczności przyznanych przez uczestniczki postępowania w zakresie braku zainteresowania wnioskodawcy pozostałymi nieruchomościami,

- błędne ustalenie, że spotkanie rodzinne do jakiego doszło przed śmiercią M. D. (2) dotyczyło wyłącznie uregulowania kwestii związanych z administrowaniem nieruchomościami, podczas gdy na tym spotkaniu M. D. (2) dokonała nieformalnego rozporządzenia nieruchomościami, co potwierdzały zeznania uczestniczki D. S. i późniejszy częściowy dział spadku i darowizny przez wnioskodawcę udziałów przypadających mu w nieruchomościach położonych w C.,

- niezasadne uznanie, że wnioskodawca nie zmanifestował zmiany sposobu posiadania i jedynie nią zarządzał, podczas gdy taki stan rzeczy i dokonanie nieformalnego podziału własności trzech nieruchomości był akceptowane przez pozostałych współwłaścicieli i potwierdzone dokonaniem przesunięć majątkowych w majątku między rodzeństwem.

Formułując te zarzuty domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania.

Uczestniczki postępowania B. K. i B. C. (1) wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne wymagają usystematyzowania i uzupełnienia, po pierwsze w zakresie stanu prawnego nieruchomości, której dotyczy wnioski.

Jest ona jest w Księdze Wieczystej Tom 28, Wykaz 945 T., prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach. Ujawnieni w treści tej księgi współwłaściciele nieruchomości K. G. (1), F. G. i K. G. (2) nie żyją.

K. G. (1) zmarł 3 listopada 1944 roku, a spadek po nim mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 7 kwietnia 1955 roku, sygn. I Ns 169/55 nabyli w częściach równych F. G. i K. G. (2) (dowód: odpis post. k. 7 akt I Ns 95/08 SR w Tarnowskich Górach).

F. G. zmarł 16 marca 1955 roku, a spadek po nim mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z dnia 16 kwietnia 2008 roku, sygn. akt I Ns 95/08, nabyła K. G. (2) (dowód: post. k. 51 akt I Ns 95/08).

K. G. (2) zmarła 27 stycznia 1962 roku, a spadek po niej mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Chorzowie z dnia 19 października 2001 roku, sygn. akt I Ns 713/2001 nabyła M. D. (2), która z kolei zmarła 27 czerwca 1972 roku. Spadek do niej mocą tego samego postanowienia nabyli mąż F. D. oraz dzieci D. S., G. D. i J. D. – po 1/4 części każdy z nich (dowód: post. k. 21 akt I Ns 713/2001 SR w Chorzowie).

F. D. zmarł dnia 10 listopada 1977 roku, a spadek po nim mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Chorzowie z dnia 22 lutego 2002 roku, sygn. akt I Ns 48/2002 nabyły dzieci D. S., G. D. i J. D. – po 1/3 części każde z nich (dowód: post. k. 5 akt I Ns 95/08 SR w Tarnowskich Górach, adnotacja w §1 ust 1 pkt 8 aktu notarialnego z dnia 21 sierpnia 2008 roku k. 198 akt sprawy).

J. D. zmarł 23 stycznia 2010 roku, a spadek po nim. Mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Chorzowie z dnia 11 stycznia 2011 roku, sygn. akt I Ns 997/10 nabyła żona B. D. oraz córki B. K. i B. C. (1) po 1/3 części każda z nich. Mocą tego samego postanowienia spadek po B. D. zmarłej 29 czerwca 2010 roku nabyły jej córki B. K. i B. C. (1) w częściach równych (dowód: post. k. 23 akt I Ns 997/10 SR w Chorzowie).

G. D. zmarł 10 września 2013 roku. Nie toczyło się postępowanie spadkowe dotyczące dziedziczenia po nim, nie został też sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia. G. D. w chwili śmierci pozostawał w związku małżeńskim z K. D., który to związek został zawarty w dniu 4 czerwca 1955 roku. Z małżeństwa pochodziło troje dzieci, a to: A. D., M. D. (1) i J. S. (1). Innych dzieci nie pozostawił. Testamentu nie sporządził. Nikt z kręgu spadkobierców ustawowych nie

składał oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku, nie zrzekał się dziedziczenia i nie został uznany za niegodnego dziedziczenia (dowód: odpisy aktów stanu cywilnego k. 55, 303, 452-454, zeznania wnioskodawców M. D. (1), A. D. i J. S. (1) na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 roku - k. 477).

Odnosząc się do pozostałych ustaleń Sądu Rejonowego wskazać trzeba, że nie było w sprawie sporne, iż M. D. (2) matka G. D., D. S. i J. D., była wyłączną właścicielką trzech nieruchomości. Dwie z nich położone były w C., zaś trzecia – objęta wnioskiem w T.. W okresie poprzedzającym śmierć M. D. (2) w każdej z nieruchomości zamieszkiwało jedno z jej dzieci. Nie budziło też wątpliwości, że przed śmiercią M. D. (2) na spotkaniu z udziałem dzieci, wydała dyspozycje co do dalszego władania nieruchomościami. Według ustaleń Sądu Rejonowego nieruchomości zostały wówczas przekazane do dalszego zarządzania przez każde z rodzeństwa, a podział wynikał z dotychczasowych miejsc zamieszkania. Rodzeństwo zaakceptowało to rozporządzenie i po śmierci matki zastosowało się do jej woli.

Dokonane w tej części przez Sąd Rejonowy ustalenia pomijają jednak zupełnie jednoznaczne w swojej wymowie zeznania jedynej żyjącej uczestniczki tego spotkania – D. S.. Wynika z nich, że M. D. (2) przed śmiercią dokonała nieformalnego rozporządzenia nieruchomościami, nie zdążyła sporządzić testamentu na piśmie, lecz jej wolą było aby każde z dzieci dostało, co należy podkreślić – swój – budynek. Skutkiem tego nieformalnego rozporządzenia było to, że żadne z rodzeństwa nie interesowało się wzajemnie poszczególnymi nieruchomościami, koncentrując się na tej będącej w ich własnym posiadaniu. W szczególności G. D. nie uzgadniał żadnych działań dotyczących zajmowanej przez siebie nieruchomości z kimkolwiek z rodzeństwa, które z kolei także nie ingerowało we władztwo nad budynkiem i gruntem objętymi wnioskiem. Co istotne, uczestniczka postępowania D. S. w toku zeznań wskazała, że uważała się za właścicielkę nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), natomiast brata G. D. uważała za właściciela nieruchomości w T., gdyż taka była wola matki.

Z zeznań D. S. nie wynika przy tym, aby nieruchomości miały być oddane jedynie w zarząd poszczególnym zstępnym M. D. (2). Jedyne w tym zakresie materiały dowodowe stanowią zeznania uczestniczek postępowania B. K. i B. C. (1), które w swoich zeznaniach powoływały się na pośrednie, pochodzące od ich rodziców relacje rodziców co do rzekomego spotkania zstępnym M. D. (2), jakie miało mieć miejsce po jej śmierci i podczas którego, nieruchomości zostały podzielone „pod zarząd”. Zeznania te nie mogły jednak konkurować z bezpośrednimi informacjami jakie przekazała w swoich zeznaniach uczestniczka postępowania D. S..

Ustalając charakter władztwa nad poszczególnymi nieruchomościami Sąd Rejonowy skoncentrował się na zeznaniach świadków, wnioskodawczyni i uczestników, które posługiwały się stwierdzeniami o „zarządzaniu” i „opiece” nad poszczególnymi nieruchomościami odrębnie przez każde z rodzeństwa. Trafnie jednak zarzuca w tym aspekcie apelacja, że użycie przez świadków czy uczestników określonych sformułowań nie mogło być oceniane tylko na podstawie prawnego znaczenia tychże stwierdzeń, lecz należało je powiązać z całościowym kontekstem wypowiedzi. Podzielić w tym aspekcie należy zarzuty apelacji, że użyte przez wnioskodawczynię świadka M. D. (3) określenie „zarząd” i „opieka” charakteryzowały w takim sam sposób władztwo M. D. (2) - właścicielki nieruchomości. Nadto świadek wyjaśniła jak rozumie te pojęcia – jako wykonywanie określonych czynności tylko we własnym interesie (dosłownie „dla siebie”). Podobnie ocenić należy akcentowane przez Sąd Rejonowy stwierdzenie wnioskodawczyni K. D., że jej mąż G. D. uważa się za zarządcę. W tym zakresie wnioskodawczyni nie zeznała bowiem o faktach ale dokonała oceny określonych okoliczności faktycznych i wyciągnęła z nich wnioski, które jednak nie były zgodne z rzeczywistym charakterem władztwa.

Wskazać trzeba, że w sprawie w istocie nie było sporne to, że żadne z rodzeństwa nie ingerowało w sposób władania każdą z otrzymanych od M. D. (2) nieruchomości, nie domagało się też wzajemnych rozliczeń z tego tytułu. Okoliczność tą przyznały bowiem także uczestniczki postępowania B. K. i B. C. (1) (zeznania k. 258-260). Spornymi pozostawały jedynie przyczyny takiego stanu rzeczy, a to czy brak ingerencji był skutkiem umowy oddającej nieruchomości w zarząd czy też realizacji woli matki, która nieformalnie rozporządziła nieruchomościami. W tym aspekcie zaznaczenia wymaga, że charakteru władania nie mogła podważyć eksponowana przez Sąd Rejonowy korespondencja z lat 2003 – 2007. Po pierwsze nie była ona kierowana wzajemnie do współwłaścicieli lecz do podmiotu trzeciego, po wtóre w toku postępowania nie wykazano aby którekolwiek z pism zostało podpisane przez G. D. lub sporządzone za jego akceptacją,

po trzecie, żadne z pism nie dotyczy nieruchomości położonej w T.. Nadto w toku postępowania nie zostało wykazane aby pisma te były sporządzone w celu realizacji jakichkolwiek roszczeń przysługujących w relacjach wewnętrznych między właścicielami. Pisma te nie są zatem przeciwdowodem do twierdzeń, iż zstępni M. D. (2) wzajemnie nie ingerowali w sposób władania każdą z otrzymanych od matki nieruchomości.

Charakter władztwa wnioskodawcy nad nieruchomością objętą wnioskiem oddają też złożone w toku postępowania odwoławczego zeznania M. D. (1), A. D. i J. S. (1) – następców prawnych G. D., Wynikało z nich, że wnioskodawca czuł się właścicielem, tak też traktowali go najemcy lokali od których pobierał czynsze. Dbał o czystość na terenie nieruchomości. Z własnych środków finansował zarówno bieżące naprawy jak w większe remonty, w tym remont dachu, wymianę pieców w lokalach, okien na klatce schodowej budynku. Zaciągnął w tym celu kredyt. Dbał o malowanie klatki schodowej. Rodzeństwo nie finansowało tych czynności i nie domagało się rozliczeń. Sam G. D. nie ingerował przy tym w sposób władania nieruchomościami położonymi w C.. Nieruchomość przekazana J. D. została przejęta w zarząd państwowy, a to z tej przyczyny, że została zadłużona (zeznania świadka M. D. (3) k. 171, zeznania wnioskodawczyni K. D. k. 220),

Stan taki trwał niewątpliwie do śmierci J. D., to jest 23 stycznia 2010 roku. Wcześniej, notarialną umową darowizny z dnia 11 marca 1999 roku G. D. darował swojej siostrze D. S. jego udział wynoszący 1/3 części, w prawie własności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Nadto notarialnymi umowami darowizn i częściowego działu spadku z dnia 21 sierpnia 2007 roku i 21 sierpnia 2008 roku rodzeństwo zgodnie uregulowało stan prawny drugiej z nieruchomości położonej w C. poprzez przyznanie go J. S. (2) – synowi D. S.. Nieruchomość ta w dacie zawarcia pierwszej z umów znajdowała się w zarządzie Zakładu (...) w C. i posiadała nieuregulowane zadłużenie z tytułu sprawowanego przez ten podmiot zarządu (dowód: odpisy aktów notarialnych k. 194-212, w szczególności §2 ust. 1 pkt 2 umowy z dnia 6 listopada 2007 roku).

Odnosząc poczynione w sprawie ustalenia faktyczne do regulacji normujących możliwość zasiedzenia przede wszystkim podzielić należało stanowisko Sądu Rejonowego co do tego, że ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza zastosowanie domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Pogląd ten nie budzi wątpliwości w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 roku, IV CSK 412/13, Lex nr 1475180, z dnia 24 maja 2013 roku, V CSK 269/12, Lex nr 1365760, z dnia 15 maja 2013 roku, V CSK 263/13, Lex nr 1353203, z dnia 1 kwietnia 2011 roku, III CSK 184/10). Przyczyny stanowiące podstawę takiej oceny przepisów zostały w tym zakresie wyczerpująco przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, co czyni zbędnym ich powielanie.

Rzecz jednak w tym, że wykładnia art. 339 k.c. w zw. z art. 206 k.c. nie może prowadzić do wniosku o wyłączeniu możliwości zasiedzenia przez jednego współwłaściciela udziałów innych współwłaścicieli. Różnica polega jedynie na tym, że skoro w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniem, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę powinien wykazać wnioskodawca, który w tym zakresie nie korzysta z ułatwień przysługujących władającemu cudzą nieruchomością, który nie jest jej współwłaścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r. III CSK 280/13 LEX nr 1621344).

Oceniając czy w sprawie mogło dojść do zasiedzenia należy przede wszystkim oceniać w jakich okolicznościach doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie, a następnie rozważyć czy okoliczności te usprawiedliwiają przekonanie o samoistności posiadania całej nieruchomości.

W tym aspekcie utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest pogląd, zgodnie z którym wejście w posiadanie nieruchomości na skutek umowy przeniesienia własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego; jako rezultat nieformalnego wykonania zapisu lub w wyniku nieformalnej umowy o dział spadku, stanowi o samoistności takiego posiadania od samego początku (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 4 października 1979 r., III CRN 163/79, OSNCP 1980, nr 5, poz. 95, z dnia 24 października 2000 r. V CKN 130/00, Lex nr 533923, z dnia 29 września 2005 roku, III CK 332/05, Lex nr 255625).

Okoliczności faktyczne rozpoznawanej sprawy pozwalają natomiast na stwierdzenie, że źródłem z którego każde z rodzeństwa wywodziło swoje prawo do spadkowych nieruchomości, było nieformalne rozporządzenie ich matki M. D. (2) – właścicielki tychże nieruchomości. Niewątpliwie po śmierci właścicielki jej zstępni dostosowali się do jej woli przejmując władztwo nad przydzielonymi im nieruchomościami i jednocześnie zrzekając się roszczeń względem pozostałych, a tym samym uznając wzajemnie wyłączne uprawnienia pozostałych do zajmowanych przez nich nieruchomości. Świadczyło to o objęciu nieruchomości objętej wnioskiem przez wnioskodawcę G. D. w posiadanie samoistne. Ta właśnie okoliczność świadczyła o tym, że władztwo wykonywane przez G. D. względem objętej wnioskiem nieruchomości przekraczało czynności z art. 206 k.c.

Jak już wyżej wskazano tego, że nieruchomości nie zostały podzielone do zarządu dowodziły jednoznacznie przede wszystkim zeznania D. S. – jedynej żyjącej uczestniczki spotkania, na którym M. D. (2) dokonała nieformalnego rozporządzenia. Brak było jednocześnie podstaw do tego aby uznać, że po śmierci M. D. (2) miało miejsce spotkanie rodzeństwa dotyczące podziału nieruchomości do zarządzania, skoro D. S. zaprzeczyła aby takie spotkanie odbyło się (zeznania k. 287v).

Zatem czynności dokonywanych przez G. D., a to: zawierania umów najmu lokali i pobierania czynszów, dbania o czystość na nieruchomości, dokonywanie bieżących napraw (m. in. malowanie klatki schodowej, wymiana okien, remonty pieców kaflowych w mieszkaniach lokatorów) jak zasadniczych remontów, w tym dwukrotnych remontów dachu, w okolicznościach sprawy nie można było określić jako czynności zleconego czy też ustawowego zarządu zwłaszcza, że były one finansowane także z własnych środków G. D.. Opisane działania uznać należało za zachowania właścicielskie, dokonywane we własnym imieniu i na własną rzecz. Z uwagi na okoliczności w jakich nastąpiło wejście w posiadanie nieruchomości, nie były tu wymagane dalsze szczególne wyrazy manifestacji tego, że nie działania te nie stanowią jedynie realizacji uprawnienia z art. 206 k.c. Stanowczego podkreślenia wymaga tu bowiem, że od początku źródłem władztwa G. D. nad nieruchomością nie była współwłasność lecz nieformalne rozporządzenie majątkiem dokonane przez właścicielkę za jej życia, do której dostosowali się jej zstępni.

Zatem w sprawie udowodniono posiadanie nieruchomości przez G. D. wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i współkorzystania.

Konkludując, co najmniej od 27 czerwca 1972, to jest śmierci M. D. (2), pozostali współwłaściciele nie władali i nie mieli potencjalnej możliwości władania nieruchomością objętą wnioskiem. Samoistnym posiadaczem ich udziałów był bowiem G. D.. Pozwalało to na stwierdzenie zasiedzenia w myśl art. 172 k.c. w zw. z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. nr 55, poz. 321). Niewątpliwie objęcie nieruchomości w posiadanie w złej wierze sprawiało, że czas potrzebny na stwierdzenie zasiedzenia wynosił 30 lat, a zatem upłynął z dniem 27 czerwca 2002 roku. Wobec tego zasiedzenie udziałów współwłaścicieli D. S. i J. D. nastąpiło z dniem 28 czerwca 2002 roku.

Jako, że okoliczności sprawy nie wskazywały aby czynności właścicielskie względem nieruchomości wykonywała także K. D. – żona G. D., stwierdzenie zasiedzenia nastąpić mogło jedynie na rzecz G. D.. Tylko on spełnił bowiem przesłanki określone w art. 172 k.c. Nie wyłączało to objęcia nabytego w ten sposób przedmiotu majątkowego wspólnością ustawową, co jednak nie zmieniało faktu, że stwierdzenie zasiedzenia mogło nastąpić tylko na rzecz samoistnego posiadacza rzeczy. Nie można bowiem utożsamiać samego sposobu stwierdzenia nabycia prawa (stwierdzenia zasiedzenia własności) ze skutkami prawnymi takiego nabycia w systemie małżeńskiej wspólności majątkowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 roku, III CZP 7/78, OSNC 1978/9/153).

Z tych też względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie uwzględniając wniosek w części dotyczącej zasiedzenia na rzecz G. D., a to na podstawie art. 386§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

Orzekając o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego Sąd Okręgowy miał na względzie, że sprawy o stwierdzenia nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie należą do tej kategorii spraw, w których interesy uczestników są sprzeczne w rozumieniu art. 520§3 k.p.c. Sprzeczność co do wyniku sprawy oczekiwanego przez wnioskodawcę i uczestnika postępowania jest tu wyraźna (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2012 roku, II CZ 86/12, Lex

nr 1228797). Jednakże pomimo oddalenia wniosku w części dotyczącej stwierdzenia zasiedzenia na rzecz K. D. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do obciążania jej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz uczestniczek postępowania B. C. (1) i B. K.. Oddalenie wniosku związane było bowiem jedynie z formalnymi wymogami stwierdzenia zasiedzenia. W istocie bowiem sporne udziały weszły do majątku wspólnego K. i G. D., jednakże z opisanych wyżej przyczyn, okoliczność ta nie podlegała wyartykułowaniu w sentencji orzeczenia. Zatem pomimo formalnego oddalenia wniosku wnioskodawczyni nabyła udział w prawie, którego dotyczyło postępowanie, kosztem uczestniczek postępowania B. C. (1) i B. K.. Przemawiało to przeciwko obciążaniu wnioskodawczyni K. D. obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz wskazanych uczestniczek, co z kolei przemawiało za oddaleniem ich wniosku o zasądzenie tychże kosztów.

W pozostałej części, to jest dotyczącej stwierdzenia zasiedzenia na rzecz K. D., apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy miał na względzie, że także w i tym postępowaniu pomimo częściowego oddalenia apelacji, w istocie wszyscy wnioskodawcy nabyli prawo majątkowe kosztem uczestniczek postępowania B. C. (1), B. K. i D. S., co przemawiało za zastosowaniem zasady z art. 520§3 k.p.c. Uwzględniając jednak stanowisko w sprawie i postawę uczestniczki postępowania D. S., która przychyliła się do wniosku i złożyła zeznania umożliwiające stwierdzenie zasiedzenia, Sąd Okręgowy za zasadne uznał odstąpienie od obciążania jej kosztami tego postępowania, a to zgodnie z art. 102 k.p.c. stosowanym odpowiednio w postępowaniu nieprocesowym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 roku, II CZ 170/11, Lex nr 1170229). Okoliczności takie nie zachodziły natomiast w przypadku uczestniczek postępowania B. C. (1) i D. S. od których Sąd Okręgowy zasądził na rzecz wnioskodawców solidarnie poniesioną przez nich kwotę opłaty od apelacji (2.000 zł) oraz wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej (900 zł) odpowiedniej do wartości przedmiotu zasiedzenia wynoszącej 200.000 złotych, zgodnie z §7 ust. 1 pkt 1 w zw. 6 pkt 6 i §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

SSR del. Marcin Rak SSO Krystyna Wiśniewska – Drobny SSO Gabriela Sobczyk