

Sygn. akt I Ca 145/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Antoni Smus

SSO Iwona Podwójniak

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z wniosku H. Z.

z udziałem I. G., I. K., D. S. i Z. S. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 24 stycznia 2014 r. sygn. akt I Ns 64/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 145/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 24 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu, oddalił wniosek H. Z. o zasiedzenie stwierdzając, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, a których istotne elementy przedstawiały się następująco:

Aktem notarialnym z dnia 12 kwietnia 1933 r. A. K. i J. K. nabyli własność nieruchomości – plac o powierzchni 581 m² w W..

W dniu 7 kwietnia 1934 r. J. K. otrzymał pozwolenie na budowę na przedmiotowej nieruchomości domu mieszkalnego parterowego, składającego się z pokoju, kuchni, sieni i pomieszczenia gospodarczego oraz drwalników dla własnego użytku. A. K. i J. K. na placu tym wybudowali drewniany dom jednorodzinny.

J. W. (1) zamieszkiwała na tej nieruchomości wraz z rodzicami i siostrą G.. W 1945 r. G., po zawarciu związku małżeńskiego wyprowadziła się wraz z mężem i dziećmi do K..

J. K. zmarł w 1946 r., a po jego śmierci, A. K. była uważana za właściciela nieruchomości, opłacała podatki od nieruchomości. Także sama J. W. (1) w rozmowach z sąsiadami wskazywała, że nieruchomość, na której zamieszkuje, stanowi własność jej matki.

Po śmierci A. K. w dniu 15 maja 1980 r., na nieruchomości została J. W. (1)- jej córka wraz z mężem J. W. (2). J. W. (1) od tego czasu zaczęła opłacać podatki od nieruchomości. Mąż J. W. (1) zmarł w dniu 15 lipca 1982 r. Od czasu jego śmierci J. W. (1) sama zamieszkiwała na nieruchomości. Próbowała uregulować stan prawny nieruchomości, zwracając się do siostry G. S. o to, aby „zrzekła” się swego udziału, ale ona na tę propozycję nie chciała przystać. Po jej śmierci obawiała się decyzji, jaką mogą podjąć synowie zmarłej siostry w przedmiocie sprzedaży nieruchomości.

Dopóki stan zdrowia J. W. (1) na to pozwalał, zajmowała się ogrodem, sadziła ziemniaki, warzywa, kwiaty. Z prośbą o pomoc przy pocięciu drewna na opał czy wyczyszczenia komina J. W. (1) zwracała się do męża A. Z..

Ok. 6 – 7 lat temu na nieruchomości uszkodzeniu uległa instalacja elektryczna. J. M. pomagał wówczas J. W. (1) w formalnościach związanych z założeniem nowej skrzynki i zawarciem umowy o dostawę prądu. Stroną umowy o dostawę prądu była wyłącznie J. W. (1).

J. W. (1) nie przeprowadzała remontów na nieruchomości, i ani nie czyniła na nią poważniejszych nakładów. Wykonywała jedynie niewielkie bieżące naprawy, które finansowała z własnych środków i które umożliwiały zamieszkiwanie na nieruchomości. Sporadycznie odmalowywała ściany. Okna na nieruchomości nie były wymieniane od chwili montażu. Oczekiwała od synów G. S., a zwłaszcza od Z. S. (1), partycypowania w kosztach remontów nieruchomości, a także doprowadzenia wody do nieruchomości. Ponadto zwracała się do Z. S. (1) o pokrycie części kosztów z tym związanych, oczekiwała także od niego, że dokona remontów i napraw na nieruchomości. Z. S. (1) przeprowadził niewielkie remonty na nieruchomości dotyczące naprawy dachu.

J. S. po rozwodzie chciał zamieszkać w W. przy ul. (...), jednak odstąpił od tych planów, po rozmowie z ciotką J. W. (1), która zareagowała na propozycję niechętnie, wskazując na to, że zamieszkanie przez nią z mężczyzną może zostać źle odebrane przez innych ludzi. J. W. (1) nie wymieniła pieca na nieruchomości, mimo że korzystanie z niego było utrudnione. Samej szkoda jej było pieniędzy na inwestycje w tę nieruchomość.

J. W. (1) nie miała dzieci, po śmierci męża J. W. (2) nie zawierała ponownego związku małżeńskiego. Miała jedną siostrę G. S., która zmarła jako wdowa przed nią w dniu 2 sierpnia 1992r., pozostawiając po sobie zstępnych J. S. i Z. S. (1). G. S. nie sporządziła testamentu. J. S. zmarł przed J. W. (1), pozostawiając zstępnych D. S., I. G. i I. K..

J. W. (1) zmarła w dniu 25 lipca 2011 r.. Spadek po niej nabyli na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego w dniu 19 maja 2006 r. H. Z. w 2/3 części całości spadku oraz Z. S. (1) w 1/3 części całości spadku.

Dla przedmiotowej nieruchomości obecnie nie jest prowadzona księga wieczysta.

W ewidencji gruntów działka oznaczona jest numerem ewidencyjnym (...), położona przy ul. (...), a jako posiadacz samoistny figuruje A. K..

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, których wiarygodności i prawdziwości nie kwestionował żadnych spośród uczestników, zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz wnioskodawczyni.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie osób, gdyż były one niesprzeczne i wzajemnie uzupełniające się, dzięki czemu na podstawie tych zeznań możliwym było odtworzenie rzeczywistego przebiegu wydarzeń.

Dowód z przesłuchania zainteresowanych Sąd Rejonowy ograniczył do przesłuchania w tym charakterze Z. S. (1) i wnioskodawczynie H. Z., gdyż pozostali zainteresowani nie stawili się na rozprawie. Te zeznania Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne, biorąc pod uwagę to, że pomimo sprzecznych stanowisk zainteresowanych i dostrzegalnej wzajemnej niechęci zeznania te w zasadniczych fragmentach, dotyczących samego postępowania J. W. (1) w stosunku do nieruchomości, której wniosek o zasiedzenie dotyczy, były zbieżne.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawczynie z oczywistych względów, jako osoba spoza kręgu rodziny J. W. (1), nie posiadała wiedzy na temat odległych w czasie wydarzeń, związanych z okolicznościami nabycia przedmiotowej nieruchomości przez małżonków K. oraz historii rodziny. W tym jednak zakresie zeznania Z. S. (1) nie budziły wątpliwości co do swej wiarygodności, a uczestnik na poparcie swych twierdzeń przedstawił kopie dokumentów, dotyczących nabycia i prowadzonej budowy na przedmiotowej nieruchomości.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że wniosek H. Z. nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy podniósł, że z treści wniosku wynika, że wnioskodawczynie chodzi o zasiedzenie udziału, który z tytułu spadkobrania przypadła siostrze J. W. (1), na co wskazuje, iż zasiedzenie ma biec przeciwko spadkobiercom A. K. i J. K., a początek biegu zasiedzenia na rzecz J. W. (1) wnioskodawczynie upatruje w dacie śmierci jej matki A. K.

Według Sądu Rejonowego, konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest samoistne posiadanie, a surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego, 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. Ciężarowi udowodnienia powyższych okoliczności wnioskodawczynie zaś w ocenie Sądu Rejonowego nie sprostała (art. 6 k.c.), co prowadzić musi dla niekorzystnych dla niej skutków, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

W ocenie Sądu Rejonowego za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału J. W. (1) mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, których to czynności i działań bezspornie J. W. (1) nie podejmowała. Ponadto z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wręcz unikała jakichkolwiek nakładów na nieruchomość, gdyż „szkoda jej było pieniędzy” i poza drobnymi bieżącymi naprawami, jakich wymagał stan nieruchomości, nie prowadziła na nieruchomości żadnych inwestycji i dlatego samo zachowanie J. W. (1) nie daje podstaw do oceny, że wobec pozostałych współspadkobierców nieruchomości przejawiała swą wolę właścicielskiego posiadania ponad przypadający jej udział w prawie własności nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł także, że skoro J. W. (1) kierowała do współwłaścicieli żądania partycypacji w kosztach remontów i pokrywania kosztów nakładów na nieruchomość, a wręcz oczekiwała, że w kosztach tych będą uczestniczyć i przeprowadzać remonty, to takie działanie mogło upewniać ich w przekonaniu, że posiada nieruchomość jedynie w ramach swojego udziału, zwłaszcza, że J. W. (1) na tej nieruchomości mieszkała od urodzenia i w związku z czym, nikt nie domagał się od niej opuszczenia tej nieruchomości. Ponadto sama okoliczność opłacania podatków

od zajmowanej nieruchomości, zawierania umowy o dostawę prądu czy przeprowadzenia formalności związanych z założeniem nowej skrzynki, nie świadczą o właścicielskim sprawowaniu władztwa nad nieruchomością ponad udział, skoro były to czynności związane z korzystaniem i zajmowaniem tej nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że brak było podstaw do żądania zasądzenia od Z. S. (2) zwrotu kosztów na rzecz wnioskodawczyni oraz na mocy art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócił wnioskodawczyni nadpłacone koszty postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła wnioskodawczyni H. Z., zarzucając zaskarżonemu postanowieniu:

- naruszenie prawa materialnego mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia art. 172 k.c. polegający na jego błędnej wykładni oraz art. 339 k.c. poprzez przyjęcie, iż do współwłaściciela nie ma zastosowanie domniemanie posiadania samoistnego,
- mający wpływ na treść zaskarżonego postanowienia błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za jego podstawę poprzez uznanie, iż J. W. (1) nie posiadała nieruchomości jako posiadacz samoistny i nie zachowywała się jak właściciel w sytuacji gdy wykonywała uprawnienia i obowiązki właścicielskie względem nieruchomości, a współwłaściciele zaniechali wykonywania obowiązków i uprawnień względem nieruchomości

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni H. Z. jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż sprowadza się wyłącznie do polemizowania z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji i prezentowania odmiennej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. To, że dokonane przez Sąd ustalenia doprowadziły do wniosków odmiennych niż proponowane przez skarżącą, nie jest przesłanką wystarczającą do skutecznego wzruszenia zaskarżonego orzeczenia. W ocenie Sądu Odwoławczego w sprawie zostały wyjaśnione wszelkie istotne okoliczności, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a Sąd Rejonowy dokonał właściwych ustaleń i wysnuł z nich słuszne wnioski i dlatego na etapie postępowania odwoławczego nie ma potrzeby ich ponownego przytaczania.

Chybiony jest zarzut apelującej dotyczący dokonania błędnych ustaleń faktycznych polegających na odmowie przyznania J. W. (1) przymiotu posiadacza samoistnego. W tym miejscu przypomnieć należy, że w świetle utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa prawniczego nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji. Skarżący ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c. (a zatem wykazania, że sąd a quo wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów - grupy dowodów). Apelująca temu zadaniu nie sprostała. Sąd Rejonowy dokonując ustaleń w zakresie charakteru posiadania nieruchomości przez poprzedniczkę prawną wnioskodawczyni, wskazał na jakich dowodach się oparł, natomiast skarżąca poza zaprezentowaniem swojej „oceny” zebranych w sprawie dowodów nie przedstawiła żadnych jurydycznych zarzutów w rozumowaniu Sądu.

Bezzasadne okazały się także podniesione w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego tj. art. 172 k.c., i art. 339 k.c.

W przepisie art. 172 k.c. zawarta jest definicja legalna instytucji zasiedzenia rzeczy nieruchomości. Zgodnie z jego treścią posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadanie samoistne musi istnieć na przestrzeni w tym przepisie określonym. Polega ono na faktycznym wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Jak bowiem stanowi art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, czyli włada nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Na zewnątrz - przez otoczenie - postrzegany jest jak właściciel. O samoistnym posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. decyduje animus rem sibi habendi (zamiar władania rzeczą dla siebie) i corpus possessionis (fizyczne władanie rzeczą). Ustawodawca wskazując w art. 336 k.c., że posiadaczem samoistnym jest ten kto włada nią jak właściciel, nawet przykładowo nie wymienia, jakie konkretnie akty mogą być przejawem takiego „właścicielskiego” władania. Oznacza to, że mogą tu wchodzić w rachubę rozmaite akty, o ile towarzyszy im czynnik psychiczny wyrażający się w woli władania nieruchomością dla siebie, a czynnik ten jest manifestowany na zewnątrz. Akty te w każdym przypadku podlegają indywidualnej ocenie, z punktu widzenia okoliczności danej sprawy. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2012 r., I CSK 51/12, LEX 1293679, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 474/11, LEX 1254619).

Zdaniem Sądu Okręgowego, stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie oceny posiadania samoistnego udziału w nieruchomości przez J. W. (3) zostało przedstawione w sposób czytelny i opatrzone w trafny wywód prawny o braku spełnienia przez nią przesłanek do zasiedzenia całej nieruchomości.

Wskazać należało również, iż poza sporem między stronami, pozostawała kwestia, iż nieruchomość była przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych wynikłym z dziedziczenia.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, trzeba stwierdzić za Sądem pierwszej instancji, że niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie

w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c.

i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. 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 (por. post. SN z dnia 29.06.2010 r., III CSK 300/09, Lex nr 852670, post. SN z 2.03.2012 r. I CSK 249/11, Lex nr 1215425) .

Według unormowania zawartego w art. 206 k.c. współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Skoro, więc element „korpus” współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedyne go właściciela, to właśnie z tego unormowania wynika wniosek, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. post. SN z 15.05.2013 r., II CSK 263/12, Lex nr 1353203).

Z tych wszystkich względów, nie można zgodzić się ze skarżącą, że jej poprzednik prawny przez mieszkanie w spornej nieruchomości, opłacanie mediów i dokonywanie tylko drobnych remontów skutecznie zasiedziała udział w nieruchomości do niej nienależący.

Z uwagi na powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację wnioskodawczyni oddalił.