

Sygn. akt I Ca 320/19

POSTANOWIENIE

Dnia 17 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Andrzej Kordowski (spr.)
Sędziowie:	Anna Kacprzyk Joanna Rawa
Protokolant:	Monika Chrzanowska

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2019 r. w Łomży

na rozprawie sprawy

z wniosku W. M. (1)

z udziałem H. M., G. W. i A. W. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy W. M. (1) i uczestniczki H. M.

od postanowienie Sądu Rejonowego w Wysokiem Mazowieckiem

z dnia 30 kwietnia 2019 r., sygn. akt I Ns 562/17

postanawia :

I. apelację oddalić;

II. zasądzić od wnioskodawcy W. M. (1) na rzecz uczestniczki G. W. kwotę 1350 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

Joanna Rawa A. A. (1) K.

Sygn. akt I Ca 320/19

UZASADNIENIE

W. M. (1) domagał się stwierdzenia, że nabył przez zasiedzenie udziału wynoszącego 1/2 część we współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...). Wnioskodawca uzasadniając żądanie wniosku twierdził, że jest posiadaczem samoistnym nieruchomości od dnia 01.07.1987 roku, kiedy to poprzedniczka prawna, jego matka A. M. (1) oświadczyła, że przekazuje mu nieruchomość. Stanowisko wnioskodawcy poparła jego żona H. M..

Uczestnicy A. i G. W. wnieśli o oddalenie wniosku. Uzasadniając swoje stanowisko twierdzili, że A. M. (1) nigdy nie wyzbyła się posiadania przedmiotowej nieruchomości aż do śmierci w 1997 roku.

Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r., sygn. akt I Ns 562/17

w punkcie 1 wniosek oddalił;

w punkcie 2 zasądził od wnioskodawcy W. M. (1) na rzecz uczestniczki G. W. kwotę 2.717,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

w punkcie 3 ustalił, że koszty w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy sami ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w tak ustalonym stanie faktycznym:

Nieruchomość położona w obrębie C. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni ewidencyjnej 0,2651 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wysokiem Mazowieckiem nie prowadzi księgi wieczystej jest aktualnie w posiadaniu W. i H. małżonków M.. Aktem własności ziemi wydanym dnia 12.03.1976 r., nr (...) (...) Naczelnik Miasta i Gminy w C. stwierdził nabycie własności nieruchomości, w tym działki siedliskowej numer (...) w C. na rzecz A. M. (1).

Umową przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego sporządzoną przed Naczelnikiem Gminy w C. w dniu 03.09.1982 roku A. M. (1) przeniosła własność, także działki siedliskowej numer (...) na rzecz A. W. (1) i G. W..

Decyzją z dnia 18.10.1984 roku wydaną przez Urząd Wojewódzki w Ł. Wydział Geodezji, utrzymaną w mocy decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 09.11.1985 roku stwierdzono nieważność powyższego aktu własności ziemi i sprawę przekazano do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Zambrowie, gdzie sprawa toczyła się pod sygnaturą I Ns 629/85.

Postanowieniem z dnia 23.05.1986 roku Sąd Rejonowy w Zambrowie stwierdził, że współwłaścicielami w częściach równych po 1/2 części działki numer (...) ((...)) o powierzchni ewidencyjnej 0,2651 ha, na własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr. 27 poz. 250 ze zmianami) A. M. (1) córka S. i F. oraz W. M. (1) syn A. i B..

W tym czasie na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała A.

M., a także W. M. (1), a wraz z nim od ślubu w dniu 26.08.1972 jego żona H. M.. Był tam budynek mieszkalny wzniesiony w 1955 roku i drugi zbudowany w 1960 roku. Ponadto były trzy budynki gospodarcze istniejące od 1950 roku. Z. był uprawiany ogród.

Do 1969 roku mieszkała również na tej nieruchomości uczestniczka G. W., wtedy jeszcze z rodzicami jako panna. Następnie okresowo przybywała poza granicami kraju, aby w 1978 roku powrócić do Polski i znowu

zamieszkać w domu rodzinnym. W dniu 05.07.1980 roku G. i A. W. (2) zawarli związek małżeński i zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości. W listopadzie 1980 małżonkowie W. wyprowadzili się do rodziców uczestnika i nie powrócili już aby mieszkać na nieruchomości objętej wnioskiem.

W. M. (1) dokonywał nakładów na nieruchomość w postaci rozbudowy domu z modernizacją wnętrza i wyposażenia w instalacje, wymiany okien, wykonania garażu, wymiany poszycia dachowego na budynkach gospodarczych, wykonanie nowego ogrodzenia. W. i H. M. opłacali podatki za całą nieruchomość, a decyzja w sprawie wymiaru podatku od

nieruchomości była wystawiana na ich nazwiska.

W dniu 4 stycznia 1997 roku zostało sporządzone pisemne oświadczenie dotyczące przekazania przez A. M. (1) „jej części dla syna W. M.”. Na oświadczeniu są podpisy o treści A. M. (1), J., B., B. W. (1) oraz K. i H. M.. Tej treści

ustne oświadczenie złożyła A. M. (1) w obecności osób, które podpisały się na oświadczeniu.

A. M. (1) zmarła w dniu 15.03.1997 roku w C..

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego przez nieuprawnionego posiadacza na skutek długotrwałego posiadania (art. 172 § 1 k.c.). Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne są tylko dwie przesłanki: samoistne posiadanie i upływ czasu przewidzianego w ustawie. Przy tym posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Artykuł 336 k.c. rozróżnia posiadanie samoistne i zależne. Pierwsze z nich, prowadzące do zasiedzenia charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, a właściwie zakres władztwa. Wola nie może być ukryta -chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Obok woli posiadania „jak właściciel” czyli tzw. „animus possessionis”, konieczne jest także faktyczne władanie rzeczą czyli tzw. „corpus possessionis”. Istnienie tylko jednego z tych dwóch elementów nie decyduje jeszcze o posiadaniu samoistnym. Muszą one wystąpić łącznie. Wyjaśnił, że upływ czasu konieczny do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie zależny jest od zakwalifikowania posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Jeżeli samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej wierze termin wynosi 20 lat, jeżeli w złej wierze termin ten wynosi lat 30. Decydująca jest przy tym tylko chwila uzyskania posiadania, wobec czego późniejsze od tej chwili okoliczności powodujące, że samoistny posiadacz stał się posiadaczem w złej wierze nie mają już znaczenia i nie skutkują wydłużeniem terminu.

Kodeks cywilny nie zawiera definicji dobrej wiary. Pojęcie to ma charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie stanu faktycznego różnych okoliczności faktycznych, które w oderwaniu od konkretnej sprawy nie mogą być oceniane tak samo raz na zawsze według schematu o walorze bezwzględny.

Sąd Rejonowy wskazał na orzecznictwo Sądu Najwyższego i podkreślił, że w okresie powojennym ukształtowały się dwa poglądy, a mianowicie tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza. Przy tym wskazał na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 06.12.1991 r., II CZP 108/91 (OSNCP 4/92, poz. 48), mającą moc zasady prawnej o brzmieniu: „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze”.

Oprócz zasiedzenia całej nieruchomości dopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia fizycznie wydzielonej jej części a także udziału we współwłasności.

Sąd I instancji wyjaśnił, że samoistne posiadanie jest warunkiem nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości. Wskazał, 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. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. (...) 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".

Także Trybunał Konstytucyjny sformułował w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03. OTK-A 2003, nr 8, poz. 82, ważną dyrektywę interpretacyjną przepisów o zasiedzeniu w aspekcie ochrony prawa właściciela. Trybunał Konstytucyjny wskazał, że zasadą konstytucyjnie określoną - od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa - jest nienaruszalność prawa własności, zasiedzenie jest natomiast odstępstwem od tej zasady, i to daleko idącym. W związku z tym wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawo majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że w niniejszej sprawie stan prawny nieruchomości ukształtował się w wyniku postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 23.05.1986 roku. W tym orzeczeniu sąd wyraźnie określił ramy współwłasności stwierdzając, że W. M. (1) przysługuje udział wynoszący 1/2 część, a druga połowa A. M. (1). Nabycie tych udziałów we współwłasności nastąpiło z dniem 04.11.1971 r., w trybie ustawy uwłaszczeniowej, a więc umowa przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego sporządzona przed Naczelnikiem Gminy w C. w dniu 03.09.1982 roku wywarła skutek co do udziału 1/2 i w takim zakresie małżonkowie W. stali się współwłaścicielami obok W. M. (1).

Sąd I Instancji podkreślił, że wnioskodawca i uczestniczka M. podnosili że w ich mniemaniu współwłaścicielką była A. M. (1) zwłaszcza, że była ona jednocześnie współposiadaczką, czego nikt, (także małżonkowie W.) nie kwestionował. Jest to jednak w sprawie niniejszej o tyle bez znaczenia, że W. M. (1) miał jednak pełną świadomość, że połowa udziału we współwłasności nie należy do niego a do innej osoby, takiej czy innej. Skuteczność nabycia tego udziału wymagała więc wyraźnego zmanifestowania, że obejmuje on posiadanie całość nieruchomości czując się od danej chwili jej właścicielem i pozbawiając przez to prawowitego właściciela należnych mu praw, które już tylko formalnie mu odtąd przysługują. Za takie wydarzenie można by uznać złożenie oświadczenia przez A. M. (1) z dnia 04.01.1997 r., gdyby zostało ono wyraźnie obwieszczone całej rodzinie i otoczeniu.

Przy tym Sąd Rejonowy stwierdził, że nawet abstrahując od zdolności A. M. (1) do składania w tamtym czasie oświadczeń woli z uwagi na brak świadomości, jak twierdzili uczestnicy W., to i tak z uwagi na brak upływu czasu nie mogło to doprowadzić do zasiedzenia.

Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzi A. M. (1) z 1987 roku na które powoływał się wykonawca można zakwalifikować jedynie jako projekty czy deklaracje intencji co do oświadczenia na przyszłość z uwagi na okoliczności w jakich zostało to złożone zaś fakt złożenia pisemnego oświadczenia w dniu 04.01. 1997 r., wręcz potwierdza pogląd, że wcześniejsze wypowiedzi w tej materii były tylko projektem.

Sąd Rejonowy o kosztach rozstrzygnął na zasadzie art. 520 § 2. k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli wnioskodawca W. M. (1) i uczestniczka H. M., zaskarżając postanowienie w całości. Skarżonemu rozstrzygnięciu zarzucili:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 172 k.k,176 k.c. i 336 k.c przez ich nie zastosowanie w stanie faktycznym sprawy i odmowę stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę i jego żonę przez zasiedzenie udziału w wysokości części we współwłasności nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o pow.o.2651 ha pomimo, iż z materiału dowodowego ,od którego oceny sąd się uchylił, podobnie jak od poczynienia na jego podstawie pełnych ustaleń faktycznych, wynikało ,że po sprawie I Ns 629/85 nieruchomość ta znajdowała się w samoistnym współposiadaniu A. M. (1) i małżonków W. i H. M. ,którzy władali przedmiotową nieruchomością jak współwłaściciele, następnie doszło do przeniesienia samoistnego posiadania nieruchomości w zakresie udziału Vi części przez A. M. (1) na rzecz małżonków W. i H. M. oraz w sposób

wyraźny i dostrzegalny dla otoczenia manifestowali oni swoją wolę władania całą nieruchomością wyłącznie dla siebie i nie uznawania praw małżonków G. i A. W. (1), poprzez manifestowanie postrzegalne dla otoczenia podejmowania wobec nieruchomości aktów władczych przekraczających zakres jaki wynika z art.206 k.c.;

II. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że wnioskodawca nie wykazał, aby samoistnie posiadał nieruchomość objętą wnioskiem w zakresie udziału uczestników G. i A. małżonków W. wraz ze swoją poprzedniczką prawną A. M. (1), po doliczeniu okresu jej samoistnego posiadania przez czas wymagany do upływu terminu zasiedzenia i aby nie uzewnętrznili oni woli władania udziałem małżonków W. dla siebie;

III. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, a mianowicie art.233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i zaniechanie dokonania jego oceny faktycznej i prawnej oraz poczynienia pełnych ustaleń faktycznych jakie wynikały z przeprowadzonych dowodów prowadzących do wniosków przy ich rzetelnej i prawidłowej ocenie, że spełnione zostały przez wnioskodawcę i jego żonę przesłanki do stwierdzenia na ich rzecz zasiedzenia udziału Vi części przedmiotowej w sprawie nieruchomości należącego do małżonków W. poprzez

a/ pominięcie :

- twierdzeń uczestników z pisma procesowego z dnia 19.01.2018 roku, że „matka wnioskodawcy nigdy nie wyzbyła się posiadania własnego udziału, a tym bardziej na rzecz wnioskodawcy i sama czuła się właścicielką nieruchomości”

- faktów wynikających z twierdzeń uczestniczki G. W. takich jak „jak mama żyła to uważałam ją za właścicielkę połowy „po tej sprawie nie próbowaliśmy tam wchodzić. Kiedy chcieliśmy zająć jeden chlew to brat wygonił męża i podał go do sądu”, „brat dobudował garaż do chlewów”, „stoi tam nowy płot”, „mama za swoją część płaciła ,a po śmierci mamy on płacił”, „dwa dni po śmierci mamy była nowa kłódka na drzwiach wejściowych na części domu ,gdzie mieszkała mama”, „brat otynkował cały dom z zewnątrz jak żyła mama. Brat nigdy nie pytał o zgody. Po śmierci mamy otynkował letnia kuchnię. Mama wiedziała o tym, że on tynkuje, ale nie pytał jej o zgodę, ona nawet mówiła, że by mu dołożyła

- faktów wynikających z twierdzeń uczestnika A. W. (1) takich jak „bójka ze szwagrem była w 1986 roku wczesną wiosną Ja czułem ,że trzeba zapytać teściową ,czy mogę składować materiały w jednym z wolnych pomieszczeń, w jednym budynku gospodarczym ,który użytkowała teściowa. Wtedy zapytałem W., który był na ulicy (...), żeby otworzył mi kłódkę, którą założył na drzwiach. Powiedział twoja noga tam nie stanie”, „Po otrzymaniu tego wyroku uważaliśmy z żoną ,że teściowa ma prawo użytkowania tej działki do śmierci, a po jej śmierci część przechodzi na nas ”, „Uważałem teściową za właścicielkę tej działki do jej śmierci”, teść wnioskodawcy zrobił przybudówkę o otynkował. Podejrzewam, że w latach 90-tych szwagier mój zrobił tam ogrodzenie betonowe.... Nie użytkowaliśmy z małżonką tej działki nie było takich możliwości” Wnioskodawca nie czynił żadnych nakładów na tej części ,na której mieszkała teściowa za jej życia, natomiast po jej śmierci w całości użytkował szwagier z rodzina, zamknął na kłódkę „Nigdy nie pytał nas o zgodę na remonty”

- faktów wynikających z zeznań H. T. takich jak „Ja zawsze uważałam mamę za właścicielkę tej działki w całości. Brat po prostu tam, używał wszystkiego. Nie pytał o zgodę o używanie mamy...., jeszcze przed ślubem tynkowali cały dom Jeszcze jak chodziła, to przed tym połamaniem non stop mówiła ,że chce przepisać swoją część domu mojemu synowi, ja odradzałam. Ona czuła się właścicielką. W. nie podejmowali żadnych decyzji gospodarczych na tej działce. Mama pozwoliła im trzymać materiały budowlane jak zaczęli się budować, ale W. nie pozwolił trzymać materiałów. To było na początku lat 80-tych.Brat jak robił remonty to nikogo nie pytał o zgodę” faktów wynikających z zeznań E. W., syna małżonków W., takich jak „uważałem, że ta działka przy Mogilnej jest własnością mojej babci do jej śmierci, po jej śmierci wydawało mi się, że jest własnością dzieci babci”, „kiedyś tato przywiózł tam kilka okien, odbyło się to za wiedzą i zgodą wujka „

- faktów wynikających z zeznań K. W., córki uczestników małżonków W. takich jak „za życia babci według mnie to babcia była właścicielką działki w całości. Po śmierci babci wiedzieliśmy, że mama jest współwłaścicielką tej działki....Za

życia babci byłam pewna, że jest to babci, a po śmierci babci nie mieliśmy wstępu na ta działkę i wszelkie decyzje podejmował wujek"

- w kontekście okoliczności wskazywanych przez wnioskodawcę i uczestniczkę H. M. w ramach informacyjnych wyjaśnień i przesłuchania stron oraz wskazanych wyżej twierdzeń uczestników małżonków W. i zeznań w charakterze świadków ich dzieci, zeznań świadków pochodzących spoza najbliższej rodziny Z. G., B. W. (2), B. W. (1), R. M., W. Ż. oraz z kręgu rodziny K. M., a także treści oświadczenia A. M. (1) złożonego przy świadkach, spisane i przez nią oraz świadków podpisanego i wynikających z nich okoliczności, z których ocenianych w całości materiału dowodowego wynika, że po zakończeniu sprawy I Ns 629/85 Sądu Rejonowego w Zambrowie przedmiotowa w sprawie nieruchomości znajdowała się w wyłącznym współposiadaniu A. M. (1) i W. M. (1) z żoną, ich współposiadanie po tej sprawie miało charakter, z wyłączeniem praw małżonków W., którzy posiadaczami nie byli, doszło do przeniesienia samoistnego posiadania w zakresie udziału 'A części przez A. M. (1) na rzecz W. M. (1) i jego żony, niezależnie od tego jaką jej czynność, czy oświadczenie ustne w obecności świadka Z. G. bez utrwalenia na piśmie, czy ustne, w obecności świadków, utrwalone na piśmie i opatrzone podpisem A. M. (1) uznaje się za przeniesienie posiadania, wnioskodawca wraz z żoną podejmowali i uzewnętrzniali w sposób czytelny wolę posiadania cum animus rem sibi habendi poza zakres określony w art. 206 k.c., uniemożliwiając korzystanie z niej przez uczestników, dokonując na działce inwestycji poza zwykłymi remontami o charakterze odświeżającym, przez otoczenie wobec podejmowanych aktów władczych byli postrzegani jako właściciele, zaś małżonkowie W. przeciwko którym biegło zasiedzenie, ewidentnie w świetle dowodów ustępując swoich praw, nie podejmowali żadnych działań od daty zakończenia sprawy I Ns 629/85 Sądu Rejonowego w Zambrowie, b) w konsekwencji uchylenie się od dokonania pełnych ustaleń faktycznych i oceny prawnej faktów wynikających z przeprowadzonych dowodów, w tym dotyczących wyraźnego manifestowania przez W. M. (1) woli władania nieruchomością początkowo na rzecz swoją i A. M. (1), z pominięciem małżonków W., następnie wyłącznie dla siebie oraz zaniechanie ustalenia jaki charakter miało współposiadanie nieruchomości obok W. M. (1) będącego współwłaścicielem przez A. M. (1) do czasu przeniesienia swoich praw na W. M. (1), niezależnie od ustaleń kiedy to nastąpiło

2/ naruszenie art. 328 par.1 i 2 k.p.c. przez nie wskazanie nie wskazania w sposób określony w tym przepisie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie jakie fakty sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej i podstawy prawnej w powiązaniu z podstawą faktyczną

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku o zasiedzenie na rzecz W. i H., małżonków M. udziału w VI części we współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem i zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I Instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Pełnomocnik uczestniczki G. W. wnosil o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wniesiona przez wnioskodawcę jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy podkreślić, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587). Tym samym za bezzasadny Sąd uznał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., podobnie jak pozostałe zarzuty apelacji, które miały wzruszyć merytoryczną poprawność rozstrzygnięcia. Ponadto Sąd Okręgowy w pełni podziela wyczerpujące i trafne rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Przy czym o zasiedzeniu stanowi jednoczesne zaistnienie obydwu tych przesłanek.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Bezwzględno podkreślenia wymaga przy tym jednak, że posiadanie samoistne jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie nad rzeczą nierozzerwalnie obejmującym dwa elementy - element fizyczny (corpus) i element psychiczny (animus). Dla istnienia samoistnego posiadania, jak zresztą posiadania w ogóle, potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą w sensie dokonywania materialnych aktów władania rzeczą. Czynnikiem woli zaś stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce o tym, w zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa. Chodzi więc o to, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny. Zawsze zatem powinna decydować rzeczywista wola posiadacza, a nie wyobrażenie o niej innych osób. Wypływa stąd wniosek, iż wyłącznie na podstawie zewnętrznych przejawów woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (por. Zasiedzenie, E. Janeczko, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1981 r., s. 73). Jednocześnie zaznaczyć tu należy, że każdorazowo posiadanie samoistne danej nieruchomości musi mieć miejsce z zamiarem nabycia jej własności przez zasiedzenie.

W kontekście wniosku o zasiedzenie udziału w prawie własności, wskazać trzeba, że w orzeczeniach SN podkreślono, iż z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem; nie może on poprzestać na powoływaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. i powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, co do którego udział ten należał (post. SN z dnia 1.04.2011 r., III CSK 184/10, LEX nr 863394; post. SN z dnia 7.01.2009 r., II CSK 405/08, nie publ.). W podobny sposób rozstrzygnięto w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. (III CSK 3000/09, LEX nr 852670), w którym wskazano, że ponieważ uprawnienia współwłaścicielskie do rzeczy są bardzo szerokie, konieczne stanie się wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli i to w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Wskazano, że wymaga tego konieczność oceny czynnika subiektywnego - elementu woli, natomiast 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, ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Dla oceny elementu woli posiadania nieruchomości w określony sposób mogą mieć istotne znaczenie zachowania posiadaczy i ich następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia własności jak też po jego upływie; dlatego też sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie wystarcza do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości (tak też SN w post. z dnia 11.05.2004 r., II CK 29/03, nie publ. oraz w post. z dnia 7.01.2009 r.). Jednocześnie w powołanym już orzeczeniu z dnia 29 czerwca 2010 r. Sąd Najwyższy przesądził, że nawet określanie przez współwłaściciela siebie jako „właściciel” całej nieruchomości w korespondencji z urzędami nie stanowi przejawu objęcia samoistnym posiadaniem cudzych udziałów w nieruchomości, zaś jedynie za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału we współwłasności mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielnymi decyzjami o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, a także zatrzymywanie dla siebie dochodów.

Spełnienie przesłanki samoistności posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 336 i art. 172 k.c. wymaga wykazania przez posiadacza, który nie jest właścicielem, podejmowania w określonym czasie czynności faktycznych, wskazujących na samodzielne, rzeczywiste i niezależne od innej osoby władanie nią. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę.

Sąd Rejonowy zasadnie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, że w niniejszej sprawie stan prawny nieruchomości ukształtował się na skutek postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 23 maja 1986 r. Orzeczeniem tym określono, że W. M. (1) przysługuje udział wynoszący VI części spornej nieruchomości, a 14 części przysługuje A. M. (1). Słusznie Sąd Rejonowy wyjaśnił, że nabycie tych udziałów we współwłasności nastąpiło 4 listopada 1971 r., w trybie ustawy uwłaszczeniowej. Tym samym umowa przekazania własności gospodarstwa rolnego sporządzona przed Naczelnikiem Gminy w C. w dniu 3 września 1982 r., wywarła skutek co do udziału 14 -w takim zakresie małżonkowie G. i A. W. (2) stali się współwłaścicielami obok W. M. (1) spornej nieruchomości. Bezspornie z materiału dowodowego wynikającego z akt sprawy wynika, że małżonkowie W., po wydaniu przez Sąd Rejonowy w Zambrowie postanowienia w dniu 23 maja 1986 nie zamieszkiwali na tej nieruchomości, a zamieszkiwała tam A. M. (1) i małżonkowie W. i H. M..

Mając na uwadze całokształt materiału dowodowego słusznie Sąd Rejonowy uznał, że W. M. (1) po wydaniu przez Sąd Rejonowy w Zambrowie ww. postanowienia z dnia 23 maja 1986 r. miał pełną świadomość, że połowa udziału własności nieruchomości należy do innej osoby, a nie do niego.

Wynika to już z jego wyjaśnień złożonych w sprawie w których wskazywał: Ja się ciągle czułem właścicielem tej działki jako całości, remontowałem budynki, w domu założyłem ogrzewanie, rozbudowałem dom. Dobudowałem korytarz, łazienkę, kuchnię i założyłem centralne i wodę. To było w latach 1977-1980. (...) Robiłem plany legalnie. Mama musiała podpisać bo byliśmy współwłaścicielami. Zrobiłem tynk zewnętrzny domu, przykryłem oborę eternitem, stodołę i budynek gospodarczy przykryłem blachą. Było to w latach 1980-1982. Wymieniłem w domu okna i drzwi wewnętrzne, wymieniliśmy podłogi. To było w latach 90-ych. (...) Mama cały czas musiała się zgadzać na te remonty. Informowałem mamę o tych remontach, pytałem ją o zdanie.

Tym samym do śmierci A. M. (1) wnioskodawca respektował fakt, iż jest współwłaścicielem nieruchomości, nie zarządzał nieruchomością samodzielnie. O fakcie zaś, że współwłaścicielami nieruchomości są G. i A. W. (2) dowiedział się w 2017 r., kiedy budowano drogę gminną. Tym samym już z jego wyjaśnień wynika okoliczność, że miał on wiedzę, iż jest wyłącznie współwłaścicielem udziału wynoszącego 14 nieruchomości. Przy tym o zgodę na wykonywanie wszelkich remontów pytał matkę A. M. (1) - albowiem w jego wyobrażeniu udział 1/4 części nieruchomości należał do niej.

Zeznania tożsamej treści w zakresie w jakim W. M. (1) uważał, iż po wydaniu postanowienia przez Sąd Rejonowy w Zambrowie w dniu 23 maja 1986 r. jest on współwłaścicielem w 14 części działki razem z matką A. M. (1) złożyła jego żona uczestniczka H. M., która jednoznacznie stwierdziła, że po sprawie w Z. uważała, że współwłaścicielką części działki jest teściowa - A. M. (1).

W świetle ww. rozważań prawnych, mając również na uwadze wyjaśnienia wnioskodawcy i jego żony podkreślić należy, że o samoistnym posiadaniu całości nieruchomości przez współwłaściciela zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, takich jak wykonywanie remontów, opłacanie podatków czy administrowanie nieruchomością, a wola władania nieruchomością jak wyłączny właściciel oraz faktyczne władanie rzeczą.

Przechodząc do treści apelacji, w pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutów dotyczących ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, jak również związanych z nimi zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Jak już podkreślono na wstępie - w ocenie Sądu Rejonowego stan faktyczny stanowiący podstawę kwestionowanego rozstrzygnięcia jest prawidłowy i w pełni odpowiada zebranemu materiałowi dowodowemu.

Wnioskodawca, domagając się stwierdzenia zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości był zobowiązany do wykazania, że rozszerzył zakres swojego właścicielskiego władania i objął w posiadanie samoistne nieruchomości w zakresie udziału małżonków W., w rozumieniu art. 336 k.c. i art. 172 k.c.

oraz do podania okoliczności, które wskazywałyby na sposób zmanifestowania tego wobec właścicieli tych udziału.

Przy tym wskazać należy, że niewykonywanie prawa posiadania przez pozostałych współwłaścicieli nie prowadzi do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie swoich uprawnień. Nie zwalnia go to z obowiązku wykazania, że posiadał całą rzecz wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz że wolę tę ujawnił wobec nich i innych osób.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy oraz wnioski apelacji w powyższym aspekcie Sąd Okręgowy uznał, że nie daje on podstaw do przyjęcia, że W. |M. rozszerzył swoje samoistne posiadanie o udział należący do małżonków W., zgodnie z datą wskazaną we wniosku o zasiedzenie. W okolicznościach sprawy nie dowodzi tego podnoszona przez skarżącego okoliczność tj. złożenie przez A. M. (1) oświadczenia o nieformalnym darowaniu udziału w zamian za dochowanie, złożone przez nią podczas rodzinnej uroczystości. Zgodzić się należało z Sądem Rejonowym iż powyższe deklaracja złożona w trakcie imprezy imieninowej żony wnioskodawcy nie może stanowić o przyjęciu tej daty za datę rozpoczęcia biegu zasiedzenia udziału we współwłasności. W szczególności A. M. (1) mogła zakładać, iż w przyszłości przekaze „swoją” udział synowi i jego żonie lecz takie deklaracje nie stanowiły podstawy aby wnioskodawca mógł się od tej chwili czuć właścicielem całej nieruchomości. Tym bardziej, że już z wyjaśnień jego i żony wnioskodawcy wynika, że wszelkie remonty budynków gospodarczych, domu mieszkalnego, budowa ogrodzenia, miały miejsce po śmierci A. M. (1), a te dokonywane uprzednio były realizowane za wiedzą i zgodą A. M. (1).

Podzielić należało również ocenę i wnioski Sądu Rejonowego, iż za wydarzenie z którym można wiązać bieg terminu zasiedzenia można by uznać oświadczenie złożone przez A. M. (1) 4 stycznia 1997 r., gdyby jednocześnie takie oświadczenie zostało złożone całej rodzinie i otoczeniu. Istotnie z materiału dowodowego wynika, że po śmierci A. M. (1) wnioskodawca dokonywał samodzielnie inwestycji, nie konsultując tych decyzji z rodzeństwem tj. ogroził posesję, remontował dom i budynki gospodarcze, wymienił zamki na połowie budynku mieszkalnego zamieszkałego uprzednio przez A. M. (1). Nie zezwalał też małżonkom W. na wchodzenie na posesję. Jednakże nawet gdyby przyjąć samoistność posiadania po stronie wnioskodawcy, to wniosek w sprawie i tak podlegałby oddaleniu z uwagi na brak upływu 30-letniego terminu wymaganego do stwierdzenia nabycia własności w drodze zasiedzenia.

Skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i zaniechanie jego oceny poprzez pominięcie zeznań świadków A. W. (1), G. W., H. T., E. W., K. W., w zakresie w jakim wskazywali oni, że za życia A. M. (1) uważali ją za właścicielkę udziału w nieruchomości. Skarżący podnosił, że zeznania tych świadków ocenione zgodnie z art. 233 k.p.c. w całości materiału dowodowego doprowadzić winny do poczynienia ustaleń, że doszło do przeniesienia samoistnego posiadania w zakresie udziału części należącego do A. M. (1) na rzecz W. M. (1) i jego żony, niezależnie od tego jaką jej czynność czy oświadczenie ustne złożone w obecności świadka Z. G. czy utrwalone na piśmie w obecności świadków uzna się za przeniesienie posiadania.

Nie dopuścił się Sąd Rejonowy naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Zauważyć należy, iż w orzecznictwie zgodnie wskazuje się, iż skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; z 10 kwietnia 2000 r, V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189 i z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz.732).

W sprawie stan faktyczny i ocena dowodów dokonana przez sąd I instancji mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Rozważania Sądu Rejonowego są logicznie uzasadnione, poparte konkretnymi dowodami oraz ich wnikliwą analizą. Nie sposób przyjąć, iż sąd I instancji poczynił to w sposób dowolny, jednostronny i pozbawiony obiektywizmu.

W kontekście zarzutu pominięcia dowodów z twierdzeń uczestników G. W. i A. W. (1) oraz świadków w osobach H. T., E. W., K. W. w zakresie w jakim wskazywali, że A. M. (2) za jej życia uważali za współwłaścicielkę nieruchomości, to wskazać należy, że nie miały one wpływu na prawidłowe rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 176 § 1 i 2 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 października 1996 r., II CKU 23/96, LEX 1439369 wyraził stanowisko, iż na rzecz posiadacza będącego współwłaścicielem w zakresie odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności zasiedzenie nie biegnie. Obecny posiadacz nie może doliczyć do czasu, w którym sam posiada, czasu posiadania swego poprzednika w zakresie odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności (art. 176 § 1) przy przeniesieniu posiadania (postanowienie SN z 9.10.1996 r., II CKU 23/96, LEX nr 1439369). Tym samym zeznania tych świadków w zakresie w jakim wskazywali, że za życia A. M. (1) ją uważali za właścicielkę połowy nieruchomości, nie mogły stanowić podstawy do zastosowania art. 176 § 1 i 2 k.p.c.

Reasumując, w rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia prawa procesowego i materialnego. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił materiał dowodowy zgodnie z art. 233 k.p.c., a następnie dokonał subsumcji ustalonego stanu faktycznego. Należycie rozważył określone przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie tj. posiadanie - jego charakter i kwalifikację oraz upływ czasu. Zarzuty podniesione we wniesionym środku odwoławczym nie dostarczyły podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia zgodnie z wnioskiem apelacji.

Dlatego Sąd Okręgowy apelację wnioskodawcy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił, o czym orzeczono w punkcie I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 6, § 5 pkt. 1 w zw. z § 10 pkt. 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800).