

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 23 października 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi stwierdził, że z dniem 11 listopada 2013 roku J. M. (1) i M. M. (1) nabyli przez zasiedzenie, do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską, udział w wysokości 1/3 (jedna trzecia) należący do K. G. (1) we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własności Gminy M. Ł., położonej w Ł. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 909, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) oraz w takiej samej części udziały we współwłasności budynków i urządzeń na tym gruncie, jako prawie związanym z użytkowaniem wieczystym.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, z których najistotniejsze przedstawiają się następująco:

Nieruchomość gruntowa znajdująca się w Ł., przy ul. (...), stanowi własność Gminy M. Ł.. Prowadzona jest dla niej księga wieczysta o numerze (...). Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej J. i W. M. (1), w celu wybudowania domu mieszkalnego.

W połowie lat 70-tych na nieruchomości został wybudowany dom mieszkalny, w którym zamieszkali J. i W. M. (2) wraz z córką Z. S. i synem J. M. (1). Środki na budowę domu częściowo pochodziły z odszykowania, jakie otrzymał J. M. (1). Później zamieszkała tam również żona uczestnika M. M. (1). K. G. (1) nigdy tam nie mieszkała.

Dnia 15 stycznia 1982 roku w Ł. zmarł J. M. (2). Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona W. M. (1) oraz dzieci: K. G. (1), J. M. (1) i Z. S. – każde z nich po 1/4 części spadku.

Dnia 11 listopada 1983 roku w Ł. zmarła W. M. (1). Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli dzieci: K. G. (1), J. M. (1) i Z. S. – każde z nich po 1/3 części spadku.

Dnia 13 lutego 1992 roku w Ł. zmarła Z. S.. Spadek po niej na podstawie ustawy w całości nabył syn T. B.. Do chwili śmierci Z. S. mieszkała na przedmiotowej nieruchomości.

Jeszcze za życia spadkodawcy jasno oświadczyli, że dom należy do ich syna J. M. (1). Osobom postronnym, chociażby jego żonie, konsekwentnie odmawiano jakichkolwiek praw do nieruchomości. K. G. (1) nie interesowała się tą nieruchomością, nie poczyniła na jej rzecz żadnych nakładów finansowych. Już wtedy należne podatki uiszczali J. M. (1) z małżonką. Nie zwracali się do K. G. (1) z prośbą o ponoszenie opłat, jako że wszyscy pozostawali na zgodnym stanowisku, że jedynie osoby korzystające z nieruchomości zobowiązane są do czynienia na jej rzecz nakładów. Po śmierci spadkodawców pieczę nad domem przejął J. M. (1).

M. M. (1) zasugerowała wnioskodawczyni uregulowanie kwestii spłaty, jednak ta nie domagała się jakichkolwiek kwot. Nie zależało jej także w tamtym czasie na wytoczeniu sprawy.

Pozostawiony przez spadkodawców dom znajdował się w bardzo złym stanie technicznym i wymagał wielu napraw i remontów. Po śmierci J. M. (2), w latach 1990 - 2000, J. M. (3) – syn J. i M. M. (1), bez konsultacji z żadną z sióstr J., wymienił drzwi i okna w całym budynku, a także wybudował niewielką łazienkę. Zostało tam zamontowane ogrzewanie i instalacja hydrauliczna, składając się na wydatek rzędu 40.000 zł. Na ten remontłożył ogół domowników, w szczególności M. M. (1) i J. M. (3).

Obecnie na nieruchomości mieszka J. M. (1) wraz z małżonką M. M. (1), ich syn J. M. (3), córka J. K. wraz ze swoją córką. J. M. (1) z M. M. (1) pozostają we wspólnocie majątkowej małżeńskiej. W opinii domowników nie ma wątpliwości, że właścicielem nieruchomości pozostaje wyłącznie J. M. (1). Żaden z domowników nie rości sobie prawa do gruntu ani domu. Także i K. G. (1) aż do momentu złożenia w tut. Sądzie wniosku nie interesowała się nieruchomością, nie rościła sobie do niej żadnych praw ani nie dokładała się do jej utrzymania. Nie przyjeżdżała na

posesję, ostatni raz była na niej w 2014 roku. Z rodziną widuje się sporadycznie – raz w roku, z okazji uroczystości Wszystkich Świętych. Ogół wydatków ponoszą domownicy.

Sąd I instancji oceniając charakter posiadania J. M. (1) wskazał, że zachowywał się on w sposób, który cechuje właściciela. Wolę odsunięcia pozostałych współużytkowników wieczystych od posiadania uzewnętrznił działaniami podjętymi po śmierci rodziców, polegającymi na objęciu zarządu całą nieruchomości i rozpoczęciu rozbudowy oraz szeroko zakrojonych prac modernizacyjnych, które finansował z własnych środków i nie konsultował ich zakresu z wnioskodawczynią. W przekonaniu Sądu I Instancji, działania te musiały być niezwykle sugestywne skoro nawet wnioskodawczyni uważała go za wyłącznego właściciela nieruchomości. J. M. (1) dawał wyraz takiego właśnie swego nastawienia co do spadkowych nieruchomości, co dostrzeżone również w jego sąsiedzkim otoczeniu, które postrzegало go jako wyłącznego dysponenta nieruchomości. Takie działania winny zrodzić obawę u wnioskodawczyni, że brak odpowiedniej reakcji z jej strony może skutkować utratą należących do niej udziałów. Reakcja taka przed upływem terminu zasiedzenia jednak nie nastąpiła, gdyż wnioskodawczyni nie wyrażała jakiegokolwiek zainteresowania nieruchomością akceptując działania uczestnika i w związku z tym bieg tego terminu nie został przerwany.

W apelacji od powyższego postanowienia, wnioskodawczyni podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez jego zastosowanie w sytuacji braku przesłanki samoistności posiadania przez J. M. (1) oraz M. M. (1) udziału wnioskodawczym a w rezultacie przyjęcie, iż posiadanie udziału wnioskodawczym przez J. M. (1) i M. M. (1) miało charakter posiadania samoistnego a w konsekwencji stwierdzenie, iż z dniem 11 listopada 1983 roku nabyli przez zasiedzenie do majątku wspólnego udział wnioskodawczym w użytkowaniu wieczystym nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Gminy M. Ł. położonej w Ł. przy ul. (...) składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 909, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...) wraz budynkami i urządzeniami na tym gruncie posadowionymi;

- naruszenia art. 206 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż o władaniu nieruchomością ponad uprawnienie wynikające ze współwłasności świadczy utrzymywanie nieruchomości i czynienie na niej remontów;

- naruszenia art. 338 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy J. M. (1) jako współwłaściciel nieruchomości w zakresie udziału wnioskodawczyni w nieruchomości był dzierżycielem;

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo i wbrew zasadom logiki oraz doświadczenia życiowego, polegające na:

- ustaleniu, że wnioskodawczym w żaden sposób w okresie biegu zasiedzenia nieruchomości nie ingerowała w istniejący stan faktyczny, akceptowała go i nie rościł sobie do nieruchomości żadnych praw, podczas gdy z jej zeznań wynika, iż dopiero od kilku lat (ok. 5) nie przyjeżdża na nieruchomość z powodu konfliktu z bratem i jego rodziną a nadto podejmowała rozmowy o udostępnieniu jej pomieszczeń jednakże nigdy brat nie chciał o tym rozmawiać i interesowało go jedynie odpisanie się wnioskodawczym od nieruchomości;

- ustaleniu, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że J. M. (1) był posiadaczem samoistnym nieruchomości, gdyż czynił na nią nakłady i ponosił związane z jej utrzymaniem koszty, podczas gdy sam J. M. (1) zeznał, iż czuje się jedynie lokatorem a nadto świadek H. C. wskazywała, że faktycznie o nieruchomości decyduje syn J. J. (2) M.;

- ustaleniu, iż J. M. (1) nigdy nie żądał od wnioskodawczym partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości, podczas gdy z zeznań wnioskodawczym wynika, że żądał od niej dołożenia się do podatku od nieruchomości;

- ustaleniu, iż wnioskodawczym nigdy nie była zainteresowana uregulowaniem stanu nieruchomości, podczas gdy już w 1983 roku podjęła z bratem rozmowy w tym przedmiocie;

- błędu w ustaleniach faktycznych polegający na:

a) przyjęciu, że J. M. (1) był samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem 909, dla której w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...);

b) przyjęciu, iż J. M. (1) władał przedmiotową nieruchomością w zakresie przekraczającym uprawnienia wynikające ze współwłasności.

W konkluzji wnioskodawczyni sformułowała wnioszek o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie, ewentualnie zaś o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawczym w postępowaniu apelacyjnym z urzędu nieopłaconej ani w całości ani w części.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania J. M. (1) wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczyni na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

Nie może odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., wyrażającego zasadę swobodnej oceny dowodów. Jak podkreśla się w orzecznictwie i doktrynie procesu cywilnego, normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/99). Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.).

Wbrew twierdzeniom apelacji, dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów odpowiadała zasadom ich swobodnej oceny, w szczególności uwzględniając zasady doświadczenia życiowego i wskazania wiedzy i logicznego rozumowania, podlega zatem ochronie art. 233 § 1 k.p.c.. Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił wiarygodność i moc dowodów na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W ocenie Sądu Okręgowego, istota zarzutów apelacji, pomimo odwołania się do naruszenia zarówno przepisów prawa procesowego jak i norm prawa materialnego, polega na zakwestionowaniu poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych i oceny dowodów, z których wynika, że uczestnicy postępowania J. M. (1) i M. M. (1) uzyskali samoistne posiadanie udziału we współwłasności w nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, przysługującego wnioskodawczyni oraz posiadali nieprzerwanie przez odpowiedni okres jej udział, co pozwalało na uwzględnienie podniesionego przez nich zarzutu zasiedzenia tego udziału.

Skarżąca w wywiedzionej apelacji przede wszystkim wskazuje, że J. M. (1) był posiadaczem samoistnym jedynie w zakresie udziału przypadającego mu w drodze dziedziczenia po ojcu, natomiast w zakresie przekraczającym jego własny udział, jego posiadanie miało charakter zależny i nosiło znamiona administrowania sprawowanego w imieniu pozostałych współużytkowników wieczystych.

Ustosunkowując się do tak sformułowanego zarzutu naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 206 k.c. oraz art. 338 k.c., już na wstępie należy wskazać, iż nie zasługuje on na uwzględnienie. Sąd Okręgowy w pełni podziela przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego oraz dokonane w oparciu o nią ustalenia faktyczne, z których wynika, że J. M. (1) wraz ze swoją żoną M. M. (1) objęli w samoistne posiadanie i - wyraźnie to manifestując na zewnątrz - posiadali nieprzerwanie przez odpowiedni okres udział we współużytkowaniu wieczystym opisanej nieruchomości należącej do K. G. (2). Powyższy wniosek znajduje odzwierciedlenie nie tylko w twierdzeniach J. M. (1) i M. M. (1), ale także w pozostałych osobowych źródłach dowodu, których weryfikacja wiarygodności nie wywołuje zastrzeżeń.

Sąd I instancji słusznie zwrócił uwagę, że jawna dla otoczenia manifestacja objęcia w samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie przekraczającym udział J. M. (1) nastąpiła w listopadzie 1983 roku, kiedy to po śmierci W. M. (1) rozpoczął samodzielnie nią zarządzać i uważał się za jej wyłącznego właściciela. Stanowiło to zresztą wyraz realizacji woli spadkodawców, którzy jeszcze za życia deklarowali, że dom należy do ich syna J. M. (1). W ocenie Sądu Okręgowego, nie budzi wątpliwości, że takie zachowanie uzewnętrzniało wolę zatrzymania nieruchomości wyłącznie dla siebie i odsunięcia pozostałych współużytkowników wieczystych od współposiadania. Działanie J. M. (1) wyznaczało zakres, w jakim przejął posiadanie stanowiące wyraźną manifestację dla otoczenia, w tym zwłaszcza dla pozostałych współużytkowników, że jego posiadanie wykracza poza przysługujący mu z tytułu spadkobrania udział i dotyczy także udziałów innych współużytkowników. Wnioskodawczyni miała zatem sposobność dostrzeżenia, że swoimi działaniami zmierza on do wyzucia z przysługujących jej udziałów. Ocena ta jest zasadna tym bardziej, że opisanym czynnościom towarzyszyły również werbalne oświadczenia uczestnika kierowane do otoczenia wskazujące na to, że zajętą nieruchomość traktuje jako własną, nieograniczoną sferę dyspozycji. Rozszerzenie zakresu samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz jego dostatecznie wyraźne uzewnętrznienie w stosunku do współużytkowników potwierdza fakt, iż nawet wnioskodawczyni, od tego czasu zaczęła traktować swojego brata jako gospodarza władającego całą nieruchomością. Powyższy wniosek znajduje potwierdzenie w zeznaniach skarżącej, która wprost przyznała, że nigdy nie interesowała się nieruchomością, nie czuła się jej właścicielką i uważała, że należy ona do rodziców, a później po ich śmierci do brata i jego dzieci. Wbrew zatem wywodom skarżącej zawartym obecnie w apelacji, stosunek uczestnika do zajmowanej przez niego nieruchomości nie miał jedynie subiektywnego charakteru.

Sposób realizacji swoich uprawnień do przedmiotowych nieruchomości przez J. M. (1) nie pozwala zaakceptować forsowanego przez apelującą poglądu, że jedynie realizował on w jej imieniu funkcję administratora nieruchomości wspólną, akceptując i uznając ich uprawnienie do władania rzeczą na zasadach określonych w art. 206 k.c. Dla odparcia stanowiska prezentowanego w tym względzie w apelacji trzeba podkreślić, iż J. M. (1) podejmował w stosunku do nieruchomości czynności typowe dla posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia i czuł się jej właścicielem jeszcze w okresie poprzedzającym śmierć rodziców, albowiem finansował proces budowy budynku mieszkalnego ze środków uzyskanych z tytułu odszkodowania nie konsultując spraw z tym związanych z wnioskodawczynią. Począwszy zaś od tego okresu uczestnik postępowania pokrywał także koszty utrzymania nieruchomości nie zwracając się do żadnej z siostr o ich pokrycie. Odnosząc się zaś do kwestii tolerowania przez uczestnika faktu zamieszkiwania na nieruchomości przez siostrę Z. S. wyrazić należy przekonanie, iż ich relacje na tej płaszczyźnie oparte były na stosunku użyczenia.

J. M. (1) dokonał również po śmierci rodziców szeregu prac remontowych i budowlanych, dobudowując łazienkę, zakładając ogrzewanie, instalację hydrauliczną oraz dokonując wymiany okien i drzwi. Wymienione czynności nie miały charakteru typowo zachowawczego, nie służyły bowiem tylko utrzymaniu substancji nieruchomości w stanie niepogorszonym, ale zmieniały dotychczasowy sposób korzystania z niej jak dobudowanie łazienki, czy też doprowadzenie instalacji hydraulicznej. Niewątpliwie czynności te przekraczały zakres czynności zwykłego zarządu rzeczą, nie były też uzgadniane ani z wnioskodawczynią ani z pozostającą na nieruchomości siostrą Z. S.. Co więcej, wnioskodawczyni posiadając pełną wiedzę o działaniach uczestnika w istotny sposób ingerujących w substancję nieruchomości nigdy się im nie sprzeciwiła. Zdaniem Sądu Okręgowego, dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu przy braku reakcji prawnej pozostałych współużytkowników stanowiło jawną w stosunku

do nich manifestację rozszerzenia zakresu posiadania ponad przysługujący im udział z tytułu spadkobrania z jednoczesną wolą odsunięcia ich od współposiadania. Podkreślenia wymaga także okoliczność, iż wszelkie inwestycje na nieruchomościach były finansowane ze środków własnych J. M. (1) i jego żony. Do przyjęcia odmiennego poglądu nie może prowadzić fakt, że częściowo uczestniczył w nich również syn J. M. (3), gdyż było to jedynie wyrazem jego dobrowolnego wsparcia finansowego dla zamierzeń inwestycyjnych rodziców. Jeśli zaś chodzi o skierowane do wnioskodawczynie żądanie partycypowania przez nią w wydatkach związanych z podatkiem od nieruchomości, ze względu na jego incydentalny charakter nie może być postrzegane jako elementem rozliczenia zarządu nieruchomością. Wnioskodawczynie akceptowała niezmiennie stan, w którym uczestnik był uważał się za wyłącznego właściciela nieruchomości. Ocena ta jest prawidłowa tym bardziej, że pomimo wyartykułowanego przez uczestnika wobec wnioskodawczynie oczekiwania „odpisania się” przez nią z nieruchomości, w ramach prowadzonych przez rodzeństwo rozmów dotyczących uregulowania stanu prawnego nieruchomości, w rezultacie skarżąca nie wystąpiła z żądaniem spłaty przypadającego na nią udziału. Przesądżające znaczenie dla oceny samoistności posiadania i jego ciągłości w niniejszej sprawie ma zatem fakt, iż powyższe negocjacje nie spowodowały zmiany stosunku J. M. (1) do nieruchomości i rezygnacji z władania nią w sposób pełny, ani tym bardziej do zmiany stosunku samej wnioskodawczynie. Nie ma zatem podstaw do twierdzenia, że zrzekł się on skutków upływu terminu zasiedzenia nieruchomości w stosunku do któregośkolwiek ze współużytkowników. Należy co prawda zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej, że płacenie podatków, czy też pokrywanie samodzielnie wszystkich wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością bez udziału pozostałych współużytkowników wieczystych nie stanowią wyłącznej i dostatecznej podstawy do stwierdzenia zasiedzenia udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości. Z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych uprawnionych, nie mogą wynikać dla współużytkownika wykonującego to władztwo żadne ułatwienia w spełnieniu przesłanek zasiedzeniu. Przykładowo, gdy współużytkownik tylko administruje nieruchomością wspólną i uznaje uprawnienie dalszych współużytkowników do władania rzeczą określonego w art. 206 k.c., to bez względu czy oni je wykonują, jest w tym zakresie współposiadaczem zależnym. Natomiast odmienna sytuacja zachodzi, gdy współużytkownik skorzysta z niewykonywania władztwa przez dalszych uprawnionych do rzeczy wspólnej i zajmuje ich miejsce przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie, wykazując jej przejaw w sferze zewnętrznej, to staje się współposiadaczem samoistnym rzeczy w odniesieniu do ich udziałów. Z ostatnią sytuacją mamy do czynienia właśnie w niniejszej sprawie. Z przyczyn przedstawionych na dotychczasowym etapie rozważań uznać trzeba, iż niewątpliwie J. M. (1) podejmował w stosunku do nieruchomości czynności typowe dla posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia i manifestował swoje właścicielskie władztwo. Natomiast to, że wiedział, iż przysługuje jemu jedynie współużytkowanie wieczyste nieruchomości rzutowało wyłącznie na przypisanie mu posiadania w złej wierze, które mogło doprowadzić do zasiedzenia udziału po wydłużonym okresie współposiadania samoistnego.

Reasumując, nie budzi zastrzeżeń konkluzja Sądu Rejonowego, że uczestnik postępowania co najmniej od dnia 11 listopada 1983 roku zachowywał się w sposób, który ujawniał jego stosunek do spornych nieruchomości znamionujący ich właściciela. Potwierdza to nie tylko jego własne nastawienie do przedmiotu współwłasności, ale także odbiór jego pozycji w gospodarstwie przez pozostałych współużytkowników, którzy ustąpili na jego rzecz ze swojego prawa.

Prawidłowa pozostaje także ocena Sądu Rejonowego na gruncie art. 31 k.r.o., że udział we współwłasności został nabyty do majątku wspólnego małżonków.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że 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 związku z art. 13 § 2 k.p.c..