

Sygn. akt IX Ca 139/18

POSTANOWIENIE

Dnia 12 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski, Beata Grzybek
Protokolant:	pracownik sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku J. R. (1)

z udziałem E. R., H. R., M. H., R. R., A. K., P. R. (1), P. R. (2), J. R. (2) i Ł. R.

o zniesienie współwłasności i o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki E. R. od postanowienia

Sądu Rejonowego w Kętrzynie z dnia 14 listopada 2017 r.,

sygn. akt I Ns 524/15

p o s t a n a w i a

I. oddala apelację;

II. koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawca i uczestnicy ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Beata Grzybek

Sygn. akt IX Ca 139/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. R. (1) domagał się zniesienia współwłasności budynku mieszkalnego typu bliźniaczego i współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w K. przy ul. (...) (KW nr (...)) o wartości 150.000,- zł - poprzez przyznanie mu wymienionej nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego za obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli.

Uczestniczka postępowania E. R. domagała się zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali i przyznanie jej lokalu na parterze, a wnioskodawcy lokalu położonego na piętrze budynku.

Uczestnicy postępowania: A. K., R. R., P. R. (1), P. R. (2), M. H. poparli stanowisko E. R..

Uczestnicy postępowania H. R., Ł. R. i J. R. (2) poparli wniosek o zniesienie współwłasności w sposób wskazany przez E. R. oraz domagali się zasądzenia odpowiednich kwot pieniężnych z tytułu spłat.

W sprawie o sygn. akt I Ns 164/16 E. R. domagała się zasiedzenia

1/2 udziału we własności ww. budynku mieszkalnego. Sprawa o sygn. akt I Ns 164/16 połączona do wspólnego rozpoznania z niniejszą sprawą. Ostatecznie E. R. zmodyfikowała wniosek w ten sposób, że domagała się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa do udziału wynoszącego 351/100 we współwłasności budynku.

Wnioskodawca J. R. (1) wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości.

Pozostali uczestnicy postępowania poparli wniosek E. R. o stwierdzenie zasiedzenia.

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie rozstrzygnął sprawę w następujący sposób:

I. oddalił wniosek E. R. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa do udziału we współwłasności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w K. przy ul. (...) (KW (...)),

II. orzekł, że wnioskodawczym i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie,

III. zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w K. przy ul. (...) oraz współwłasność posadowionego na niej budynku mieszkalnego typu bliźniaczego (KW (...)) o wartości 173.150,-zł, w ten sposób, iż użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku przyznał w całości wnioskodawcy J. R. (1),

IV. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestniczki H. R. kwotę 4.328,80,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

V. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestnika J. R. (2) kwotę 4.328,80,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

VI. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestnika Ł. R. kwotę 4.328,80,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

VII. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestniczki E. R. kwotę 3.246,60,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

VIII. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestnika P. R. (1) kwotę 1.947,96,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

IX. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestnika P. R. (2) kwotę 1.947,96,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

X. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestniczki R. R. kwotę 1.947,96,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

XI. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestniczki A. K. kwotę 1.947,96,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

XII. zasądził od wnioskodawcy J. R. (1) na rzecz uczestniczki M. H. kwotę 1.947,96,-zł tytułem spłaty, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w płatności,

XIII. nakazał uczestnikom E. R. i P. R. (2) wydać wnioskodawcy J. R. (1) nieruchomości opisaną w punkcie III w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

XIV. nakazał pobrać od wnioskodawcy J. R. (1) i uczestników E. R., H. R., M. H., R. R., A. K., P. R. (1), P. R. (2), J. R. (2), Ł. R. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kętrzynie kwotę po 503,41,-zł każdy tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych,

XV. orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości położona w K. przy ul. (...) (KW (...)), objęta jest prawem użytkownika wieczystego. Posadowiony na niej budynek mieszkalny stanowi odrębną nieruchomości. Prawo użytkownika wieczystego i własności budynku przysługują: J. R. (1) w wysokości 680/800 udziału, H. R. w wysokości 20/800 udziału, J. R. (2) w wysokości 20/800 udziału, Ł. R. w wysokości 20/800 udziału, E. R. w wysokości 15/800 udziału, M. H. w wysokości 9/800 udziału, R. R. w wysokości 9/800 udziału, A. K. w wysokości 9/800 udziału, P. R. (1) w wysokości 9/800 udziału, P. R. (2) w wysokości 9/800 udziału. Prawo użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości zostało nabyte w 1970r. przez małżonków G. R. i R. R.. Wymienieni posiadali gospodarstwo rolne w K., gdzie mieszkali, natomiast pokoje w budynku przy ul. (...) w K. były przez nich wynajmowane lokatorom.

Ponadto Sąd ten ustalił, że w 1976r. uczestniczka E. R. wraz z mężem J. R. (3), za zgodą właścicieli budynku na zasadzie użyczenia zamieszkali na parterze budynku. W 1977r. do pokoju na górze wprowadziła się wraz z mężem siostra wnioskodawcy B. S. i mieszkała tam do 1982r. W 1978r. na piętrze budynku zamieszkał również brat wnioskodawcy W. R. wraz z żoną H. R., gdzie mieszkali do 1984r. W 1980r. w pokoju na piętrze zamieszkał wnioskodawca J. R. (1), a w 1984r. do pokoju opuszczonego przez W. i H. R. wprowadziła się jego matka R. R., gdzie mieszkała aż do śmierci w 2010r. wnioskodawca J. R. (1) od 1990r. mieszka w na piętrze budynku razem z żoną. Do śmierci w 1982r. to G. R., ojciec wnioskodawcy, decydował o sposobie korzystania z budynku przy ul. (...) w K., w tym w szczególności, kto zajmował daną część budynku. Po jego śmierci decyzje w tym zakresie podejmowała matka wnioskodawcy R. R.. Wszystkie dzieci G. i R. R. zamieszkały z rodzinami w tym budynku na zasadzie użyczenia, ponosząc jedynie koszty bieżącego utrzymania (prąd, woda, opał). Do 2008r. matka wnioskodawcy R. R. uiszczala w całości podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste.

Na końcu ustalono, że uczestniczka E. R. z mężem oraz wnioskodawca J. R. (1) przeprowadzali we własnym zakresie remonty w zajmowanych przez siebie częściach budynku. Uczestniczka E. R. przed wybudowaniem łazienki pytała matkę wnioskodawcy R. R. o zgodę na tą inwestycję. W 1995r. to matka wnioskodawcy R. R. zadecydowała, że E. R. z rodziną mogą dalej mieszkać w zajmowanej części budynku.

Sąd Rejonowy ustalił, że wartość rynkowa budynku mieszkalnego, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, posadowionego na działce nr (...) w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę

wieczystą KW (...), wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu wynosi 173.150,-zł. Zaś wartość przy wydzielonych dwóch lokalach była wyższa.

Według ustaleń Sąd I instancji aktualnie na parterze budynku mieszka uczestniczka E. R. z synem P. R. (2). Uczestniczka E. R. utrzymuje się ze świadczenia przedemerytalnego w wysokości 870,-zł, nie posiada oszczędności. Na piętrze budynku wraz z żoną i synem mieszka wnioskodawca J. R. (1). Na spłatę udziałów uczestników zaciągnął pożyczkę w wysokości 24.000,-zł, dysponuje również oszczędnościami.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie nie można uznać, aby uczestniczka postępowania była samoistnym posiadaczem zajmowanej przez siebie części budynku przy ul. (...) w K., co prowadziłoby do nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności przekraczający jej faktyczny udział w tej współwłasności. E. R. zamieszkała w przedmiotowym budynku za zgodą teściów na zasadzie użyczenia. To teściowie uczestniczki postępowania decydowali o tym, kto będzie mieszkał w tym budynku i które pomieszczenia będzie zajmował. Taka sytuacja nie uległa zmianie po śmierci teścia uczestniczki E. R., ponieważ wtedy decydujący głos odnośnie sposobu użytkowania budynku miała teściowa uczestniczki. Uczestniczka E. R. pytała teściową o zgodę na remont zajmowanych pomieszczeń, a jeszcze w 1995r. to teściowa uczestniczki zdecydowała, że uczestniczka może zamieszkiwać w budynku. Ponadto uczestniczka E. R., w żaden sposób nie udowodniła, aby zmanifestowała pozostałym współwłaścicielom zmianę charakteru swojego posiadania z zależnego na samoistne.

Poza tym, Sąd ten przyjął, że w niniejszej sprawie, nie upłynął 30 letni termin zasiedzenia nieruchomości.

Sąd I instancji podał, że decydując o sposobie zniesienia współwłasności, miał na uwadze znaczącą dysproporcję wielkości udziałów współwłaścicieli we własności i prawie wieczystego użytkowania (680/800 do 15/800) i związany z tym ewentualny obowiązek ustalenia spłat i dopłat. Uczestniczka E. R. posiada zasilek w wysokości 870,-zł miesięcznie, a więc nie posiada żadnej realnej możliwości spłaty pozostałych współwłaścicieli.

Z tego względu, Sąd Rejonowy przyjął, że własność budynku i prawo użytkowania wieczystego mają być przyznane wnioskodawcy J. R. (1).

Sąd I instancji podał, że ustalając wysokość spłaty, wzięto pod uwagę wycenę dokonaną przez biegłego Z. Z. oraz wysokość udziałów współwłaścicieli w prawie własności i użytkowania wieczystego.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd ten orzekł na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania E. R., zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w całości.

Uczestniczka postępowania zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie:

1. art. 6 kc poprzez jego błędne zastosowanie i nieuzasadnione przyjęcie, że uczestniczka E. R. nie udowodniła, że zmieniła (rozszerzyła) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 kc i uzewnętrżniła tę zmianę wobec współwłaścicieli,
2. naruszenia art. 336 kc przez niewłaściwe jego zastosowanie wskutek przyjęcia, że przejawy aktów właścicielskich realizowanych przez uczestniczkę E. R. i jej męża nie stanowią o ich samoistnym posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia,
3. naruszenia ar. 211 kc poprzez pominięcie wniosku uczestników o fizyczny podział nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali i bezzasadne uwzględnienie wniosku wnioskodawcy o przyznanie mu rzeczy wspólnej,
4. art. 233 § 1 kpc poprzez:

- a) dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny, z pominięciem zeznań uczestniczki E. R. oraz uczestników postępowania, którzy zgodnie stwierdzili, że mieli oni świadomość posiadania przez uczestniczkę E. R. nieruchomości ponad jej udział,
- b) błędną ocenę materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że uczestniczka E. R. konsultowała się w sprawach dotyczących nieruchomości z R. R. w szczególności, że wraz z mężem pytała jej o zgodę na wybudowanie łazienki,
- c) uchybienie zasadom logicznego rozumowania i błędne wyciągnięcie wniosków, które są nie zgodne z zebrany materiał dowodowy, a mianowicie stwierdzenie, że uczestniczka E. R. konsultowała się w sprawach dotyczących nieruchomości z matką wnioskodawcy R. R. oraz że jej zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości było na zasadzie użyczenia,
- d) nie uwzględnienie wszystkich okoliczności faktycznych wynikających z zebranego materiału dowodowego, które wskazywały na charakter władania przedmiotową nieruchomością przez uczestniczkę w okresie od 1976r.,
- e) ogólne przytoczenie przez Sąd motywów wydanego orzeczenia, bez wskazania dokładnej postawy faktycznej i konkretnych dowodów, co należy uznać za niedopuszczalne i w konsekwencji uniemożliwiające kontrolę instancyjną zaskarżonego postanowienia,
- f) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że uczestniczka E. R. nie będzie w stanie udźwignąć obowiązku spłat i dopłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli w łącznej wysokości ok. 66.000,-zł podczas, gdy łączna wysokość spłat wynosiłaby ok. 47.800,-zł a uczestniczka jak sama wskazała w odpowiedzi na wniosek o zniesienie współwłasności jest w stanie przeznaczyć na spłatę ok. 530 zł miesięcznie.

Mając powyższe na uwadze, uczestniczka postępowania wniosła o:

1. zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Kętrzynie w punkcie I poprzez stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie „prawa do udziału we współwłasności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w K., przy ulicy (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości objętego prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie księgą wieczystą KW (...),
2. zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,
3. zwolnienie uczestniczki od uiszczenia opłaty sądowej od apelacji, z uwagi na brak dostatecznych środków na jej uiszczenie,

ewentualnie:

1. zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Kętrzynie w pkt. III poprzez zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącego działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położonej w K. przy ulicy (...), oraz współwłasność postawionego na niej budynku mieszkalnego typu bliźniaczego, dla których Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą KW (...), o wartości 173.150 zł poprzez wydzielenie na rzecz wnioskodawcy J. R. (1) i uczestniczki E. R. dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych Nr (...) w sposób wskazany w opinii biegłego i przyznanie na własność wnioskodawcy lokalu Nr (...) zaś E. R. przyznanie na własność lokalu Nr (...) z obowiązkiem spłaty udziałów pozostałych współwłaścicieli,
2. zasądzić od uczestniczki E. R. na rzecz J. R. (2) kwotę 4.328,80 zł tytułem spłaty, płatną w płatną w 120 ratach każda w wysokości 36,08 zł,
3. zasądzić od uczestniczki E. R. na rzecz Ł. R. kwotę 4.328,80 zł tytułem spłaty, płatną w płatną w 120 ratach każda w wysokości 36,08 zł,

4. zasądzić od uczestniczki E. R. na rzecz J. R. (2) kwotę 4.328,80 zł tytułem spłaty, płatną w 120 ratach każda w wysokości 36,08 zł,
5. zasądzić od uczestniczki E. R. na rzecz wnioskodawcy J. R. (1) kwotę 34.803,15 zł tytułem spłaty, płatną w 120 ratach każda w wysokości 290,03 zł,
6. zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;
7. ewentualnie uchylenie w całości zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia do Sądu Rejonowego w Kętrzynie i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od uczestniczki postępowania kosztów postępowania za instancję odwoławczą według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Kontrola instancyjna doprowadziła Sąd II instancji do przekonania, że ustalenia faktyczne i przyjęte rozstrzygnięcie prawne dokonane przez Sąd Rejonowy jest prawidłowe i odpowiada prawu. Wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia i wywody zostały przeprowadzone na podstawie poprawnej analizy dowodów oraz podanej tam podstawy prawnej, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, jak również jurydycznej. Sąd I instancji wskazał, jakie fakty uznał za potrzebne do ukierunkowanego we wniosku i żadanego rozstrzygnięcia oraz na jakich przesłankach oparł swoją decyzję.

W konsekwencji ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze wskazanych wywodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, Lex nr 1165079).

W rozpoznawanej sprawie, wnioskodawca J. R. (1) domagał się zniesienia współwłasności budynku mieszkalnego typu bliźniaczego i współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) położonej w K. przy ul. (...) - poprzez przyznanie mu wymienionej nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego za jednoczesną spłatą pozostałych współwłaścicieli.

Uczestnicy postępowania (reszta współwłaścicieli), co do zasady nie sprzeciwili się żądaniu zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego.

Jednakże uczestniczka E. R. wskazała inny sposób wyjścia ze stanu współwłasności (nie zajęła jednak stanowiska, co do sposobu zniesienia współużytkowania).

Otóż wymieniona uczestniczka zaproponowała, aby zniesienie współwłasności nastąpiło poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i przyznanie lokalu położonego na parterze na jej rzecz, a lokalu położonego na piętrze na wyłączną własność wnioskodawcy J. R. (1).

Pozostali współwłaściciele zaakceptowali wskazany sposób zniesienia współwłasności.

Uczestniczka E. R. złożyła jeszcze odrębny wniosek o stwierdzenie zasiedzenia odpowiedniej części udziału w budynku posadowionym na nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. (wniosek został połączony do rozpoznania z niniejszą sprawą o zniesienie współwłasności).

Sąd I instancji rozstrzygając o żądaniach zainteresowanych, nie przychylił się żadnego stanowiska uczestniczka E. R., oddalając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia oraz znosząc współwłasność i współużytkowanie wieczyste w sposób wskazany przez wnioskodawcę J. R. (1).

Takie rozstrzygnięcie zakwestionowała uczestniczka E. R., podnosząc w apelacji szereg argumentów przemawiających za - w pierwszej kolejności - uwzględnieniem wniosku o zasiedzenie „prawa do udziału we współwłasności budynku” lub w tym zakresie zarzutu zasiedzenia, a w drugim rzędzie związany ze sposobem zniesienia współwłasności forsowanym przez uczestniczkę w toku postępowania pierwszoinstancyjnego.

Sąd Okręgowy po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, nie przychylił się do żadnego ze stanowisk prezentowanych przez stronę skarżącą uczestniczkę.

Przystępując do rozważań prawnych wskazać należy, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nie mógł zostać uwzględniony ze względów natury formalnej, na co wskazywał Sąd Rejonowy w motywach swojego rozstrzygnięcia, a na co nie zwrócił uwagi, z sobie wiadomego powodu, kwalifikowany pełnomocnik uczestniczki ani w apelacji, ani we wnioskach apelacyjnych.

Sąd II instancji pragnie wyjaśnić, że prawidłowo zgłoszony zarzut zasiedzenia nieruchomości (użytkowania wieczystego) powinien określać przedmiot zasiedzenia oraz podmiot będący nabywcą prawa. Określenie przedmiotu zasiedzenia powinno z kolei określać rodzaj prawa, którego nabycia domaga się uczestnik postępowania oraz dokładny opis rzeczy (prawa), której nabycie ma dotyczyć.

Przy ocenie zasadności wniosku o zasiedzenie „prawa do udziału we współwłasności budynku” lub w tym zakresie zarzutu zasiedzenia prawa własności rzeczy (prawa użytkowania wieczystego), sąd jest związany nie tylko osobą na rzecz, której ma nastąpić zasiedzenie (por. uchwała składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015r., III CZP 112/14, Legalis numer 1249407). Związanie to dotyczy również przedmiotu zasiedzenia. Sąd nie jest uprawniony stwierdzić zasiedzenia innego prawa, niż domagał się tego sam wnioskodawca. Byłoby to nieuprawnione wyjście przez sąd ponad żądanie (art. 321 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc).

To samo dotyczy żądania, które powinno być zgłoszone we wnioskach apelacyjnych (art. 383 kpc).

W piśmie procesowym z dnia 29 maja 2017r., kwalifikowany pełnomocnik uczestniczki E. R. ostatecznie zmodyfikował wniosek o stwierdzenie zasiedzenia (k. 355).

W przedmiotowym piśmie pełnomocnik ten wskazał, że uczestniczka postępowania domaga się „stwierdzenia nabycia przez nią w drodze zasiedzenia prawa do udziału wynoszącego 351/100 we współwłasności budynku typu bliźniaczego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego na parterze budynku składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, WC i korytarza o łącznej powierzchni użytkowej 47,77 m² oraz pomieszczenia przynależnego do tego lokalu tj. składu opału o powierzchni 5,02 m² (opisanego w opinii biegłego, jako lokal Nr (...)) położonego w K. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 94.760 zł”.

Z tak sprecyzowanego żądania wynika, że kwalifikowany pełnomocnik uczestniczki zupełnie pominął to, że budynek położony jest na gruncie, a do tego na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste.

Przecież uczestniczka nie mogła zasiedzieć (bliżej nieokreślonego przez pełnomocnika) samego udziału w budynku bez udziału w gruncie, na którym posadowiony jest ten budynek.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, dopuszczono możliwość zniesienia współużytkowania wieczystego, ponieważ w drodze analogii znajdują tu odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące zniesienia współwłasności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981r., III CZP 72/80, Legalis nr 22488).

Jednakże w sytuacji, gdy budynek objęty współwłasnością jest - na podstawie art. 235 § 1 kc - przedmiotem odrębnej własności, to zniesienie współwłasności budynku jest możliwe tylko z równoczesnym zniesieniem wspólności prawa użytkowania wieczystego (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia z dnia 29 października 2002 r., III CZP 47/02, Legalis nr 55200).

Zgodnie bowiem z art. 235 § 2 kc przysługująca użytkownikowi wieczystemu własność budynku posadowionego na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Oznacza to, że w tej sytuacji prawem głównym (wbrew regule wyrażonej w art. 50 kc) jest prawo użytkowania wieczystego, a prawo własności budynku jest prawem związanym i podrzędnym.

W warunkach nie było możliwe rozporządzenie prawem użytkowania wieczystego bez równoczesnego rozporządzenia własnością budynku, ani rozporządzenia własnością budynku bez równoczesnego rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego.

W konsekwencji nie budzi, więc żadnych wątpliwości dopuszczalność zniesienia współwłasności budynku przy równoczesnym zniesieniu współużytkowania wieczystego gruntu, co pominął w swoich żądaniach kwalifikowany pełnomocnik uczestniczki, a co uniemożliwiało Sądowi I instancji nawet na formalne rozważanie możliwości uwzględnienia wniosku o zasiedzenie „prawa do udziału we współwłasności budynku” lub w tym zakresie zarzutu zasiedzenia.

Skoro zatem własność budynku jest związana z prawem użytkowania wieczystego, to wniosek o zasiedzenie powinien zawierać zgłoszenie żądania także zasiedzenia odpowiedniej części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...).

Zatem Sąd I instancji nie mógł uwzględnić wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w brzmieniu zgłoszonym przez uczestniczkę E. R..

W tej sytuacji należy uznać, że w warunkach niniejszej sprawy, nie można było stwierdzić zasiedzenia odpowiedniej części we współwłasności budynku, bez jednoczesnego stwierdzenia zasiedzenia odpowiedniej części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Powyższe uchybienie strony skarżącej, uniemożliwia także pozytywne rozpoznanie apelacji uczestniczki postępowania w tym zakresie.

Niemniej jednak Sąd II instancji pragnie podkreślić, że - nawet przy prawidłowej konstrukcji wniosku - materiał dowodowy nie pozwala na stwierdzenie zasiedzenia w niniejszej sprawie.

Powyższego stanowiska Sądu Okręgowego, nie zdołała zmienić argumentacja uczestniczki E. R. podniesiona przy zarzucie naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Dopóki, więc skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że sąd naruszył art. 233 § 1 kpc Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 23 marca 1999r., III CZP 59/98 (OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124) podkreślił, że same nawet bardzo poważne wątpliwości, co do trafności oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, jeśli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 kpc nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez Sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska.

Należy w tym miejscu podkreślić, że strona, która chce podważyć swobodną ocenę dowodów nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej oceny nawet, jeśli jest ona przekonująca.

Zdaniem Sądu odwoławczego wszelkie zarzuty skarżącej w tym zakresie stanowią klasyczną polemikę ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd I instancji. Treść zarzutów i ich rozwinięcie w uzasadnieniu apelacji świadczą jedynie o przekonaniu strony o innej niż przyjął sąd doniosłości dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Otóż w apelacji uczestniczki podniesiono, że uczestniczka E. R. nie konsultowała się w sprawach nieruchomości z teściową (R. R.), a zajmowanie przez nią spornego budynku nie posiada cech umowy użyczenia.

Jednakże powyższe twierdzenia, są sprzeczne przede wszystkim z zeznaniami samej uczestniczki postępowania E. R. (k. 198 - 199).

Uczestniczka E. R. przed Sądem pierwszej instancji zeznała, że na spornej nieruchomości zamieszkała wraz z mężem (synem G. R. i R. rejent) w czerwcu 1976r. Uczestniczka postępowania podkreśliła, że to teściowie zadecydowali wyznaczyć im do zajęcia parter budynku. W czasie trwania małżeństwa, uczestniczka E. R. oraz J. R. (3) (jej mąż) założyli książeczkę mieszkaniową, którą następnie zlikwidowali w 1995r. Pieniądze z książeczki zostały przekazane siostrze męża B. S., która wykupiła od matki wnioskodawcy R. R. zabudowaną nieruchomość położoną w miejscowości K.. W czasie przekazania środków z książeczki, matka wnioskodawcy R. R. zadecydowała, że uczestniczka postępowania wraz z mężem będą nadal zajmować parter budynku położonego przy ul. (...) w K.. Ponadto skarżąca podkreśliła, że o tym, kto gdzie mieszka oraz o tym, kto się wyprowadza, decydowała teściowa. Stan ten miał utrzymywać się, co najmniej do 2005r. (czas pogorszenia się stanu zdrowia R. R.). Uczestniczka E. R. wprost wskazała, że wszystkie remonty budynku były uzgadniane z teściową. Uczestniczka wraz z mężem nie płacili czynszu teściom, tylko - zgodnie z ustaleniami - opłacali rachunki za zużyte przez nich media i opał.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że posiadanie przez skarżącą zajmowanej części budynku położonego przy ul. (...) w K., nie miało charakteru posiadania samoistnego przynajmniej do momentu pogorszenia zdrowia matki wnioskodawcy R. R..

Zdaniem Sądu Okręgowego, w okresie od czerwca 1976r. (zamieszkanie w spornym budynku) do momentu śmierci G. R. (teść skarżącej), uczestniczka E. R. wraz z mężem zamieszkiwała parter budynku na zasadzie użyczenia. Rodzina uczestniczki nie miała, bowiem żadnego tytułu prawnego do gruntu oraz posadowionego na nim budynku. Uczestniczka i jej mąż, J. R. (3) zamieszkiwali tam za zgodą G. i R. R.. Nie opłacali żadnego czynszu, a jedynie opłaty związane ze swoim korzystaniem z budynku (media i opał).

Powyższe okoliczności jednoznacznie wskazują, że wymienione osoby łączyła umowa użyczenia zawarta na czas nieokreślony (art. 710 kc).

Teść uczestniczki G. R. zmarł w 1982r., a spadek po nim w 3/20 części przypadł mężowi uczestniczki postępowania J. R. (3).

Oznacza to, że mąż uczestniczki E. R. na mocy spadkobrania stał się współwłaścicielem budynku i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

Nie ulega wątpliwości, że od tego momentu rodzinie uczestniczki postępowania przysługiwało już formalne uprawnienie do zamieszkiwania w spornym budynku.

Natomiast uczestniczka E. R. nabyła udział w prawie własności budynku i prawie użytkowania wieczystego, na podstawie spadkobrania po swoim mężu J. R. (3) zmarłym w dniu 10 października 2007r. (k. 13 akt sprawy o sygn. I Ns 164/16).

Zgodnie z art. 176 § 1 kc, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika.

Z kolei stosownie do art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że zasiedzenie udziałów we współwłasności - mające prowadzić do zasiedzenia własności rzeczy wspólnej - wymaga wykazania przez współwłaściciela zmiany charakteru sprawowanego władztwa. Współwłaściciel domagający się zasiedzenia musi więc udowodnić, że władał rzeczą z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. W omawianym przypadku domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 kc nie znajduje zastosowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014r., III CSK 280/13, Legalis nr 1180425). Konieczne jest wykazanie, że doszło do wyraźnego zmanifestowania woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010r., III CSK 300/09, Legalis nr 392577).

Tymczasem z okoliczności sprawy wynika, że teściowie uczestniczki postępowania (G. R. oraz R. R.), przydzielając swoim dzieciom pomieszczenia do korzystania w spornym budynku, de facto dokonali podziału quoad usum (podział rzeczy wspólnej do korzystania).

Warto przy tym zauważyć, że umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie wymaga formy szczególnej, może być zawarta nawet w sposób dorozumiany przez utrwalone między współwłaścicielami korzystanie z rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, Legalis nr 68861).

Zatem okoliczność, że uczestniczka wraz z mężem zajmowała cały parter budynku (niewątpliwie korzystali z budynku ponad swój udział), nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Taki stan faktyczny na nieruchomości istniał bowiem, po jego uprzednim zaakceptowaniu przez teściów uczestniczki E. R. oraz przy braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli.

Posiadanie przez współwłaścicieli, o którym mowa w wskazanym powyżej przepisie art. 206 kc, nawet jeżeli jest posiadaniem „ponad udział”, jest w tym zakresie posiadaniem zależny, niedającym możliwości zwiększenia udziału w drodze zasiedzenia.

Ze względu na powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, a także pozostałych zarzutów zmierzających do wykazania zasiedzenia przez uczestniczkę postępowania (zarzut naruszenia art. 6 kc oraz art. 336 kc).

W tym miejscu wskazać należy, że sposób zniesienia współwłasności wybrany przez Sąd I instancji jest najbardziej optymalny w okolicznościach rozpatrywanego przypadku.

Zgodnie z przepisem art. 210 § 1 zd. 1 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Nie ulega wątpliwości, że prawo do żądania zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Współwłasność jest bowiem ze swojej istoty stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowitego bądź częściowego).

Kodeks cywilny preferuje zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Wynika to wyraźnie z postanowień przepisów art. 211, art. 212 § 2 i art. 214 kc. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W braku takich żądań sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału a dopiero, gdy podział nie jest dopuszczalny, znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 kc (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978r., III CRN 214/78, Legalis nr 21149).

W rozpoznawanej sprawie sposób zniesienia współwłasności stanowił jedną z kwestii spornych pomiędzy wnioskodawcą J. R. (1) a uczestniczką postępowania E. R..

Wnioskodawca domagał się przyznania mu prawa własności budynku oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., a uczestniczka zaproponowała wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w spornym budynku.

Niewątpliwie Sąd I instancji słusznie stwierdził, że fizyczny podział rzeczy wspólnej (oraz prawa użytkowania wieczystego) w okolicznościach niniejszej sprawy nie posiada racjonalnych podstaw.

Udział wnioskodawcy J. R. (1) w prawie własności budynku i w prawie użytkowania wieczystego wynosi 680/800 (85%), a udział uczestniczki postępowania jedynie 15/800 (1,87%).

Wymieniona dysproporcja jest bardzo istotna, ponieważ w przypadku wyodrębnienia dwóch odrębnych lokali, uczestniczka E. R. byłaby zobowiązana do zapłaty na rzecz współwłaścicieli, którzy nie zrzekli się spłaty kwoty ponad 50 tysięcy złotych.

Z oświadczenia majątkowego uczestniczki wynika, że osiąga miesięczny dochód w wysokości zaledwie 886,40,-zł. Taka wysokość dochodów, nie pozwoli na zaspokojenie pozostałych współwłaścicieli (zwłaszcza wnioskodawcy) w rozsądnym terminie.

Nie ma żadnego racjonalnego powodu, aby kwota spłaty przypadająca J. R. (1) została rozłożona na 120 rat, czyli na 10 lat po 290,03,-zł miesięcznie.

Przyjęcie takiego rozwiązania doprowadziłoby do sytuacji, w której świadczenie zasądzone na rzecz wnioskodawcy (oraz innych współwłaścicieli) straciłoby swój ekonomiczny wymiar.

Art. 212 § 3 kc pozwala na oznaczenie sposobu spełnienia świadczenia w sposób odmienny niż od chwili orzekania. Instytucja ta ma służyć urzeczywistnieniu dobrowolnego spełnienia świadczenia przez dłużnika, co jest korzystne nie tylko dla dłużnika, ale również dla wierzyciela, który w ten sposób unika konieczności wszczynania często długotrwałego i zmuszonego postępowania egzekucyjnego.

W tych warunkach należy uznać, że ochrona sytuacji majątkowej uczestniczki, której przyznano przedmiot objęty postępowaniem podziałowym powinna nastąpić z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ochrony interesów majątkowych pozostałych uprawnionych do stosownej spłaty (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2013r., V CSK 79/12, LEX nr 1296718).

Poza tym trudno założyć, aby uczestniczka postępowania była w stanie wygospodarować miesięcznie kwotę 398,27,-zł na spłatę pozostałych współwłaścicieli.

Z kolei wnioskodawca J. R. (1) dysponuje środkami (oszczędności, kredyt) pozwalającymi spłacić pozostałych współwłaścicieli w terminie wskazanym w zaskarżonym postanowieniu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki postępowania na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł na zasadzie określonej w art. 520 § 1 kpc.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Beata Grzybek