

Sygn. akt II Ca 680/23

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2023 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Dariusz Mizera (ref.)

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2023 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku A. T.

z udziałem W. T. (1), W. T. (2) i(...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki (...)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 8 lutego 2023r. sygn.. akt I Ns 248/20

postanowił:

zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddalić wniosek;

ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie.

Dariusz Mizera

Sygn. akt II Ca 680/23

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 17 kwietnia 2020 r. (data wpływu do Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim), pełnomocnik wnioskodawcy A. T. wniósł o stwierdzenie, że wnioskodawca A. T. i uczestnik W. T. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r udział wynoszący (...) w prawie własności wydzielonej (ogrodzonej) działki nr (...) o obszarze (...) ha położonej w miejscowości T., oraz o zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uczestnik postępowania W. T. (1) w piśmie z dnia 25 września 2020 r. przyłączył się do wniosku.

Uczestnik postępowania W. T. (2) w odpowiedzi na wniosek z dnia 10 listopada 2020 r. wniósł o stwierdzenie, że własność udziału o wielkości (...) w prawie własności nieruchomości zabudowanej położonej w T., ul. (...), nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. prowadzi księgę wieczystą o nr (...) należącego do (...), nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. A. T., W. T. (1) i W. T. (2) po (...) części ww udziału każdy z nich, oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

(...)(dalej: „(...)”) jako uczestnik postępowania, w odpowiedzi z dnia 2 grudnia 2020 r. wniosła o oddalenie wniosku w całości, oraz zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. W toku postępowania doszło do zmiany pełnomocnika (...), o czym Sąd został poinformowany w dniu 28 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim, postanowieniem z dnia 8 lutego 2023 r. pod sygn. akt I Ns 248/20 postanowił:

- w pkt 1 orzeczenia: stwierdzić że A. T., W. T. (1) i W. T. (2) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. udziały wynoszące po (...) części w prawie własności wydzielonej działki numer (...) o obszarze (...) ha (hektara) położonej w miejscowości T., województwo (...), przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, przedstawionej na wypisie z rejestru gruntu z dnia 7 lutego 2005 r. zaewidencjonowanym w Starostwie Powiatowym w T. za numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

- w pkt 2 orzeczenia: ustalić, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd I instancji w zakresie stanu faktycznego ustalił, iż J. i W. T. (3) zamieszkiwali i użytkowali przedmiotową nieruchomość w całości, mimo iż nabyli (...) udziału. Zamieszkiwali tam do końca życia, tam też urodzili się synowie państwa T. W., T. W., W. i A.. I wszyscy razem o tą nieruchomość dbali, zamieszkiwali w przedmiotowym domu, dokonywali bieżących napraw, opłat, dbali o ogrodzenie, stan budynku. I tak rzecz się przedstawiała zarówno do śmierci rodziców, jak i po ich śmierci. Nadal w przedmiotowej nieruchomości wnioskodawca i uczestnik W. są zameldowani. Natomiast W. T. (2) mieszka w pobliżu, przyjeżdża na przedmiotową nieruchomość bardzo często, gdyż korzysta z zajmowanych budynków. Jest widywany przez sąsiadów. Między innymi świadek D. K. zeznał, że wszyscy z trzech braci są tam przez niego widywani. Świadek J. W., który mieszka w okolicy od 1965 r. potwierdził, że działkę użytkowali rodzice, a obecnie zamieszkuje tam A. i W. T. (1), ale widuje też pana W.. Świadek J. T. również potwierdziła, iż wcześniej działkę użytkowali jak właściciele J. i W., a później trójka ich dzieci A., W. i K.. Płacili podatki, dzielili się mieszkaniem i budynkami gospodarczymi m.in. niezamieszkujący tam na stałe W. T. (2) jest codziennie na posesji, przychodzi do brata, ma tam też garaż i wspólnie bracia utrzymują tą nieruchomość. Natomiast nigdy swojego władztwa nie przejawiał (...). Również świadek P. T. zeznał, iż wszyscy bracia od śmierci rodziców samodzielnie dbają o przedmiotową nieruchomość. Działka jest ogrodzona, nie ma sporów granicznych. Sąsiedzi uważają ich jako spadkobierców J. i W. T. (3) za właścicieli przedmiotowej nieruchomości w całości. I również świadek B. K. zeznał, iż za właściciela przedmiotowej nieruchomości uważa poprzednio małżeństwo J. i W. T. (3), a później po ich śmierci ich dzieci W., W. i A., gdyż zamieszkiwali tam. A. i W. mieszka nadal na stałe, a W. tam bywa, nie było sporów granicznych, było postawione ogrodzenie i wszyscy trzej wspólnie jako współposiadacze samoistni dbają o przedmiotową nieruchomość. Stanowisko W., W. i A. T. było zbieżne wszyscy wnioskowali o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości w udziale przypadającym według księgi wieczystej (...) na współwłasność po równo między siebie. Natomiast uczestnik (...) powoływała się na fakt, iż przedmiotowa nieruchomość w (...) należała notarialnie do (...) i to (...) za tą część w tym przypadku (...) za tą część opłacała podatek od nieruchomości. Dlatego też (...) wносиła o oddalenie w tym zakresie powództwa w całości, gdyż przedmiotem postępowania był właśnie udział (...) czyli (...). Sąd ustalił, iż po J. i W. T. (3) toczyły się postępowania spadkowe na podstawie załączonych akt i ustalił, iż J. zmarł w 1993 roku, postępowanie spadkowe toczyło się w sprawie I Ns 350/93, dziedziczyła zona i czwórka dzieci, a w 2004 roku zmarła W. T. (3) w sprawie I Ns 482/04, spadek nabyli synowie, żyjący synowie po (...) i byli to A., W. i W., nabyli spadek w częściach po (...) każde z nich.

Od orzeczenia Sądu pierwszej instancji, apelację złożyła (...). Postanowienie zostało zaskarżone w całości. Skarżący zarzucił skarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenie art. 233 §1 kpc poprzez pominięcie istotnych dla rozstrzygnięcia dowodów z dokumentów w postaci:
 - zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego w T. z dnia 7.02.2005 r., znak: (...) k(...) akt księgi wieczystej (...);
 - zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego w T. z dnia 7.02.2005 r., znak: (...) - k(...) akt księgi wieczystej (...)

2. obrazę prawa materialnego - art. 172 kc - polegającej na dokonaniu błędnej subsumpcji stanu faktycznego i bezpodstawnym uznaniu, że wnioskodawca oraz jego bracia rozszerzyli samoistne posiadanie na udział przysługujący miastu T. we współwłasności nieruchomości, a w konsekwencji bezzasadnym uznaniu, że osoby te nabyły udział należący do miasta w drodze zasiedzenia.

Wniesiono o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

A. T. w dniu 2 marca 2005 r. złożył do Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości przy ul. (...) w T.. Wnioskodawca wskazał we wniosku jako współwłaścicieli nieruchomości A. T. w (...), W. T. (1) w (...), W. T. (2) w (...) i (...) w (...).

(dowód: wniosek o założenie księgi wieczystej k. 1-3 akta...)

Do spadku po zmarłej w dniu 1 października 2000 r. W. T. (3) zgłoszono majątek spadkowy w formie (...) części zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w T.. Jako spadkobierców zgłoszono synów spadkodawcy K. T., W. T., A. T., i W. T. (2). W dniu (...) r. zmarł K. T. do opodatkowania po nim zgłoszono majątek spadkowy w formie (...) części nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w T..

(dowód: zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego w T. k. (...) akta (...))

A. T. od ok. 2000 roku czynił na nieruchomości inwestycje. Wykonany został dach, termomodernizacja budynku. Ok. 20-25 lat temu A. T. postawił wokół całej posesji betonowe ogrodzenie, oraz zainstalował metalową bramę wjazdową.

(dowód: zeznania wnioskodawcy A. T. z dnia 26 października 2022 r. k. 164-164v)

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w całości.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne po ich nieznacznym uzupełnieniu. W ustalonym zakresie stan faktyczny jest w zasadzie bezsporny.

W zakresie pierwszego z zarzutów apelacyjnych, zgodzić należy się ze skarżącym, że przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia doszło do naruszenia art. 233 § 1 kpc. W istocie Sąd Rejonowy wbrew dyspozycji tego przepisu bez wskazania przyczyny pominął przy ustalaniu stanu faktycznego dokumenty zalegające w aktach księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim pod sygn. (...) Dokumenty te w zakresie w jakim wskazują na ekspozycję A. T. swojego władztwa nad rzeczą wspólną – nieruchomością przy ul. (...) w T. – w istocie wskazują, że wnioskodawca w lutym 2005 r. nie obejmował swoim władztwem całości nieruchomości, a wobec Sądu i Urzędu Skarbowego wykazywał, że jest jedynie jej współwłaścicielem.

Podzielić także należy stanowisko skarżącego, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 172 kc i dokonał nieprawidłowej subsumpcji ustalonego stanu faktycznego co skutkowało wydaniem wadliwego orzeczenia. Sąd Okręgowy nie może zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Rejonowy w zakresie oceny prawnej warunków zasiedzenia udziału w nieruchomości, w tym w szczególności z powoływaną przez Sąd pierwszej instancji linią orzecniczą uzasadniającą zapadłe orzeczenie. Brak bliższych danych określających pochodzenie linii orzecniczej na którą powołuje się Sąd Rejonowy uniemożliwia Sądowi odwoławczemu na konfrontowanie się z prezentowanymi tam poglądami. Z drugiej zaś strony, Sąd Okręgowy spostrzega, że orzecznictwo sądów, w szczególności Sądu Najwyższego od wielu lat stoi na odmiennym - rygorystycznym stanowisku co do wykazania spełnienia warunków zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości. Można by stwierdzić nawet, że warunki konieczne do uznania nabycia udziału w nieruchomości poprzez zasiedzenie, pozostają trudniejsze do spełnienia,

niż te konieczne do zasiedzenia całej nieruchomości. Takie rozumienie tego zagadnienia wynika to charakteru współwłasności, uregulowanego w art. 195 kc i nast.

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ugruntowało się stanowisko, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez innego współwłaściciela. Dochodzi do niego jednak - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 (nie publ.) - w specyficznej sytuacji, jaka powstaje wtedy, gdy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel. Zgodnie z art. 206 k.c. 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. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. (por. postanowienie SN z 10.02.2016 r., I CSK 55/15, LEX nr 2008736).

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości, który zamieszkuje w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Do przyjęcia samoistnego posiadania nie wystarczy więc poprzestanie na ustaleniu tych czynności. Dla oceny woli posiadania nieruchomości mogą mieć znaczenie zachowania posiadacza i jego następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia, jak i po jego upływie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że surowe wymagania stawiane współwłaścicielowi nieruchomości zmieniającemu zakres posiadania samoistnego podyktowane są troską o bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochronę prawa własności, które byłyby narażone na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, uprawniony do współposiadania całej nieruchomości, mógł łatwo doprowadzić do utraty prawa przez pozostałych współwłaścicieli, na skutek zmiany swojej woli posiadania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, nie publ., i z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12 nie publ.).

Stan faktyczny będący podstawą zaskarżonego postanowienia nie daje wystarczających podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, że wnioskodawca zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad zakres realizacji uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. Rację ma bowiem skarżący, że objęte podstawą faktyczną rozstrzygnięcia czynności wnioskodawcy, na których Sąd oparł zmianę zakresu samoistnego posiadania wnioskodawcy, wymagają oceny - czego nie zrobiono w sprawie - w aspekcie możliwości podejmowania przez współwłaściciela nieruchomości czynności zachowawczych, przewidzianych w art. 209 k.c.

Dla wykazania spełnienia przesłanek zasiedzenia, współwłaściciel musi wykazać, iż rozszerzył zakres samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. i że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał, jak również, iż specyfika wynikająca z art. 206 k.c. wyłącza w tym przypadku powołanie się przez współwłaściciela domagającego się stwierdzenia

zasiedzenia na swoją rzecz na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012, Nr 2, poz. 24, z dnia 10 lutego 2016 r., I CSK 55/15, niepubl., z dnia 19 października 2018 r., I CSK 355/18, niepubl. i z dnia 9 września 2020 r., II CSK 250/20) Ocena, czy współwłaściciel dostatecznie uzewnętrznił rozszerzenie posiadania poza granice uprawnień wynikających z art. 206 k.c., manifestując wolę odsunięcia od posiadania pozostałych współwłaścicieli, ma zawsze sytuacyjny charakter i jest uwarunkowana okolicznościami konkretnej sprawy. Konieczność zmanifestowania tego stanu rzeczy wobec drugiego współwłaściciela należy rozumieć w ten sposób, że zachowanie władającego współwłaściciela, ze względu na jego zewnętrzne przejawy, musi wykraczać poza zwykłe zarządzanie nieruchomością wspólną i powinno być z obiektywnego punktu widzenia poczytane jako zawładnięcie całą nieruchomością, połączone z wyzuciem z posiadania pozostałych współuprawnionych. (Postanowienie SN z 16.07.2021 r., II CSK 196/21, LEX nr 3392522). Za przykłady objęcia we władanie całą nieruchomością podaje się ogrodzenie całości gruntu zamykając dostęp do nieruchomości osobom trzecim, władanie nieruchomością w pełni samodzielnie i dla swoich potrzeb z wyłączeniem innych współwłaścicieli, opłacanie podatku od całości nieruchomości, istotna zmiana przeznaczenia gruntu, czy posadowionych na nim budynków, w tym np. ich wyburzenie - przy czym stan ów trwać musi w sposób nieprzerwany ponad 30 lat przy braku jakichkolwiek ustaleń co do aktywności drugiego ze współwłaścicieli.

Jedną z okoliczności ustalonych przez Sąd odwoławczy, było wykonanie przez A. T. betonowego płotu wokół całej nieruchomości, wraz z metalową bramą która stanowi wjazd na posesję. Prace w tym zakresie, jak stwierdza sam Wnioskodawca, wykonano 20-25 lat temu. Uznając nawet, że samo ogrodzenie nieruchomości miałyby stanowić o objęciu w posiadanie jej całości, w tym udziału należnego (...) wskazać należy, że nie upłynął czas konieczny do zasiedzenia. Przepis art. 172 § 2 kc wymaga do nabycia własności nieruchomości (w tym jej udziału) posiadania jej samoistnie w złej wierze, przez co najmniej 30 lat, zaś jak wskazuje wnioskodawca upłynęło co najwyżej 25 lat od dnia kiedy objął we władanie całą nieruchomość ujawniając zewnątrz – wobec innych współwłaścicieli – swoje władztwo nad rzeczą. Zła wiara wnioskodawcy i uczestników postępowania w niniejszej sprawie zasadniczo nie była przedmiotem sporu, wnioskodawca jak i uczestnicy postępowania jego bracia zdawali sobie sprawę z tego, że w posiadanej przez nich nieruchomości udział posiada najpierw (...), a po 2007 roku (...), stąd stosuje się do nich termin 30 letni przewidziany w/w przepisem.

Inne poczynione w sprawie ustalenia faktyczne nie pozwalają przyjąć, że doszło do wyzucia z władania nieruchomością wspólną (...). Wskazać należy, że wnioskodawca pokrywał jedynie część danin publicznych związanych z nieruchomością, w takim zakresie jakim wynikało to z jego udziału w nieruchomości. (...) zaś deklarowała udział w nieruchomości w deklaracji podatku od nieruchomości manifestując w ten sposób swoją aktywność jako współwłaściciel nieruchomości zobowiązany do ponoszenia ciężarów z nią związanych proporcjonalnie do swojego udziału. Co więcej w zakresie wniosku o założenie księgi wieczystej z 2005 r. wnioskodawca również nie wskazał obejmowania swoim władztwem całej nieruchomości wspólnie z uczestnikami, zaś przyznawał własność (...). Dalej, wskazać należy, że w 2007 r. (...) poczyniła starania o regulację stanu prawnego nieruchomości, została wpisana jako jej właściciel, w miejsce (...). Te okoliczności każą uznać Sądowi odwoławczemu, że wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania W. i W. T. (2) w istocie posiadali nieruchomość przy ul. (...) w T., niemniej jednak czynili to jako współwłaściciele zgodnie z art. 206 kc, nie zaś jako posiadacze samoistni całości nieruchomości w tym udziałów (...). Niekorzystanie przez współwłaściciela – (...) – z przysługujących mu na mocy prawa współwłasności uprawnień do korzystania z rzeczy wspólnej, nie znaczy na gruncie zawisłej sprawy, że pozostali współwłaściciele weszli we wszystkie jego uprawnienia i pozbawili go możliwości realizacji jego uprawnień, a stan ten utrzymywał się przez przynajmniej 30 lat. Wszystkie wskazane przez wnioskodawcę oraz uczestników W. i W. T. (2) czynności jak remonty, prowadzenie działalności gospodarczej, składowanie rzeczy czy zamieszkiwanie na nieruchomości nie stanowią wyjścia poza zwykłe korzystanie z nieruchomości wspólnej, wobec czego w ocenie Sadu Okręgowego nie doszło do objęcia władztwem udziału w nieruchomości przypadającemu (...), a tym samym bracia nie posiadali samoistnie udziału posiadanego przez (...). Ta okoliczność skutkowałą koniecznością oddalenia wniosku, wobec nie wypełnienia przesłanki samoistnego posiadania udziału który miałby podlegać zasiedzeniu.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc bacząc iż apelacja podlegała uwzględnieniu, Sąd odwoławczy zmienił zaskarżone orzeczenie i orzekł co do istotny sprawy poprzez oddalenie wniosku.

W zakresie kosztów postępowania Sąd odwoławczy kierował się ogólną zasadą sformułowaną w art. 520 § 1 kpc która przewiduje, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Dariusz Mizera