

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2021 r. Sąd Rejonowy w Elku I Wydział Cywilny oddalił wniosek Ł. W. i A. W. (1) o zasiedzenie nieruchomości zabudowanej położonej w E. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi Zbiór Dokumentów pod nr (...) o powierzchni 0,1957 ha oznaczonej nr geodezyjnym (...). Ponadto przyznano kuratorowi nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki postępowania E. H.- adw. A. S. wynagrodzenie w wysokości 2.214,00 zł., odstąpiono od obciążania stron postępowania brakującymi kosztami sądowymi oraz ustalono, że pozostałe koszty niniejszego postępowania zainteresowani ponoszą stosownie do swego udziału w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Nieruchomość zabudowana położonej w E. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi Zbiór Dokumentów pod nr (...) o powierzchni 0,1957 ha oznaczonej nr geodezyjnym (...) została nabyta przez pradiadka wnioskodawców Ł. W. i A. Z. M. W. zgodnie z umową sprzedaży zawartą w dniu 17 stycznia 1949 r. Z. W. (1) żonaty był J. W. (1), z którego to związku pochodziło troje dzieci: J. W. (2), Z. W. (2) i H. M. (z domu W.). Z. W. (3) zmarł w 1961 r., a jego żona J. w 1983 r. J. W. (2) miał syna K. W., którego dziećmi są wnioskodawcy. Z. W. (2) miał dwoje dzieci: P. W. i K. Ł. – uczestników postępowania. H. W. miała czworo dzieci: J. M., A. M., G. G. i E. H. – uczestników postępowania. Żyją tylko strony postępowania – wnuki i prawnuki Z. W. (3).

Zważenia prawne Sąd I instancji oparł na treści 172 § 1 i 2 k.c., w art. 336 k.c. wskazując, iż w przedmiotowej sprawie nie doszło do zasiedzenia nieruchomości. Faktycznie wnioskodawcy, a także ich poprzednik prawny – ojciec K. W. i jego ojciec Z. W. (2) byli uważani przez sąsiadów i znajomych za właścicieli nieruchomości. Sami jednak Z. i K. W. nie regulowali stanu prawnego nieruchomości z bliżej nieznanymi powodów. W ocenie Sądu sprawa o zasiedzenie nieruchomości nie zastępuje spraw o stwierdzenie nabycia spadku i dział spadku, które są de facto niezbędne. Wnioskodawcy (poprzednio również ich ojciec) zajmowali się należycie przedmiotową nieruchomością, dbali o nią i ponosili koszt remontów, ale w żadnym sposobie nie uregulowali stanu prawnego nieruchomości. Ponadto Sąd I instancji wskazał, iż intencją stron było uniknięcie spłaty z tytułu działu spadku, jednocześnie wskazując, że sami wnioskodawcy mogli nie mieć świadomości co do stanu prawnego nieruchomości, jednakże nieznanostwo prawa nie usprawiedliwia ich żądania zawartego we wniosku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 113 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nie obciążając nimi żadnej ze stron. Zasadzono ponadto na rzecz kuratora nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki postępowania zwrot kosztów zastępstwa prawnego, zaś o pozostałych kosztach rozstrzygnięto zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli uczestnicy postępowania Ł. W. i A. W. (2) i zaskarżając orzeczenie w całości oraz zarzucając mu:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. § 1 i § 2 k.c. przez nieuprawnione przyjęcie, że na potrzeby postępowania o zasiedzenie ma znaczenie kwestia stwierdzenia praw do spadku i powzięta o tym wiedza przez poprzednika prawnego wnioskodawców; nieuprawnione przyjęcie że dla oceny kwestii nabycia nieruchomości przez zasiedzenie ma znaczenie brak świadomości wnioskodawców co do znajomości prawa co wyklucza zasadność nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;

2) przepisów postępowania w szczególności w zakresie:

a) art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a co doprowadziło do przyjęcia błędnych ustaleń i sprzecznych z materiałem dowodowym, w tym ze zdjęciami dokonywanych inwestycji przekraczających zwykły zarząd oraz zeznaniami świadków przez bezpodstawne przyjęcie, iż wnioskodawcy nie władali nieruchomością jak posiadacze samoistni i nie zmanifestowali na zewnątrz woli

odsunięcia pozostałych właścicieli od współposiadania i współkorzystania a w konsekwencji przez bezpodstawne przyjęcie, że nie doszło do zaistnienia dwóch elementów koniecznych dla przyjęcia samoistnego posiadania tj. woli i samoistnego władania jak właściciel oraz przez błędne przyjęcie, że w okolicznościach spornej sprawy o zasiedzenie nieruchomości przez wnioskodawców nie charakteryzowało się władaniem rzeczą w takim zakresie do jakiej jest uprawniony właściciel;

b) art 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 308 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c poprzez niewskazanie faktów jakie Sąd uznał za udowodnione; przyczyn pominięcia dowodów nie wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia tj. zdjęć dokonanych inwestycji przekraczających zwykły zarząd rzeczą a wskazujących na samoistne posiadanie i władanie rzeczą jak właściciel; nie odniesienia się do zakresu wniosku odnośnie zasiedzenia całości nieruchomości a nie udziałów spadkowych z uwagi na wskazaną datę zasiedzenia przed zgonem ich ojca K. W.; sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób lakoniczny poprzez użycie ogólników, zacytowania teorii prawa i orzecznictwa, bez szczegółowego odniesienia się do stanu faktycznego sprawy i istoty żądania wniosku oraz sporządzenia uzasadnienia w sposób mało przejrzysty skazujący wnioskodawców na domysły z powodu jakich przesłanek prawnych oddalił wniosek o zasiedzenie.

Z uwagi na powyższe, wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie nieruchomości oraz zasądzenie kosztów postępowania i kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie go do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Uzasadniając powyższe wskazali, iż przedmiotową nieruchomością zarówno wnioskodawcy, jak i ich poprzednicy prawni, władali jak właściciele w sposób przekraczający zwykły zarząd, dokonując inwestycji na nieruchomości, istotnie zmieniających jej wygląd, co stanowiło manifestację dla otoczenia sprawowania nad nią samoistnego władztwa. Samoistne posiadanie wnioskodawców trwa nadal. Ponadto podkreślili nietrafność rozstrzygnięcia i naruszenie przepisów prawa, albowiem własność w trybie zasiedzenia powstaje z mocy prawa po upływie stosownego terminu, zaś orzeczenie sądowe w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny.

Zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach procesu wywiedli ponadto uczestnicy postępowania A. M. i G. G., zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zawartych w pkt IV postanowienia. Orzeczeniu zarzucili naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik, tj. art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieobciążenie wnioskodawców kosztami postępowania, w sytuacji gdy interesy wnioskodawców i uczestników były sprzeczne, co doprowadziło do niezasadnego pozostawienia stron przy poniesionych kosztach.

Z uwagi na powyższe, wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienie i zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że żądanie wnioskodawców było oczywiście niezasadne, zaś interesy stron postępowania niewątpliwie sprzeczne, tym samym wnioskodawcy winni być obciążeni kosztami niniejszego postępowania

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarówno apelacja jak i zażalenie były niezasadne.

Co prawda rację mają apelujący, iż argumentacja podniesiona w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji, a dotycząca się przyjęcia, że dla oceny kwestii nabycia nieruchomości przez zasiedzenie ma znaczenie brak świadomości wnioskodawców co do znajomości prawa, była błędna.

Zasadne były również zarzuty dotyczące wadliwej oceny dowodów, w szczególności pominięcia niektórych z nich (w postaci dokumentacji fotograficznej).

Pomimo tych mankamentów zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu.

Sąd II instancji przeanalizował dokumentację fotograficzną zawartą w sprawie i ocenił ją pod kątem czy uwiecznione na fotografiach (w określonych datach) zachowania posiadaczy stanowią przejaw uzewnętrznienia (manifestowania na zewnątrz) woli posiadania nieruchomości dla siebie z pominięciem współwłaścicieli.

Możliwe jest zasiedzenie idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami, przy spełnieniu jednak ściśle określonych warunków. Przyjmuje się, że do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel - uprawniony do współposiadania całości - mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 2 marca 2012 r. II CSK 249/11.

Jak wskazali wnioskodawcy samoistne posiadanie udziałów we współwłasności z pominięciem współwłaścicieli rozpoczęło się przez ich poprzednika prawnego – J. W. (3) od dnia 5.06.1983 r., tj. po śmierci J. W. (1).

Przy takich założeniach bieg zasiedzenia powinien zakończyć się po upływie 30 lat, tj. w dniu 5.06.2013 r., a więc w okresie kiedy nieruchomością władał K. W.. Skoro wnioskodawcy przyjęli takie założenie to K. W. wyprowadzając się z nieruchomości (wrzesień 2013 r.) był już właścicielem nieruchomości. Tak więc we wniosku to on winien być wskazany jako podmiot który nabył własność udziałów pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawcy objęli we władanie nieruchomości po wprowadzce K. W. (w październiku 2013 r.).

Rozważania te mają jednak tylko charakter porządkowy, bowiem do zasiedzenia nie doszło z powodu zbyt krótkiego okresu władania nieruchomością w sposób, który prowadzi do zasiedzenia udziałów współwłaścicieli.

Aby ocenić dowody zebrane w sprawie należało przeanalizować (oprócz dowodów wymienionych przez Sąd Rejonowy) również dokumentację fotograficzną i ustalić od kiedy rzeczywiście władztwo poprzednika prawnego stanowiło wyraźny przejaw woli władania dla siebie z pominięciem współwłaścicieli.

Takim manifestowaniem mogło być prowadzenie rozbudowy, zabudowy, czy istotnych modernizacji budynków bez zasięgania zgody współwłaścicieli.

Tymczasem z dokumentacji fotograficznej wynika, iż jakiegokolwiek większe inwestycje można datować od 1998 r. (budowa tarasu). Tak więc to dopiero od tej daty można liczyć okres samoistnego posiadania, bowiem w ten sposób poprzednicy prawni wnioskodawców zmanifestowali w wyraźny dla pozostałych współwłaścicieli sposób, że zamierzają władać nieruchomością dla siebie.

Od 1998 r. do wniesienia sprawy o zasiedzenie nie upłynął 30 letni termin zasiedzenia.

Z dokumentacji fotograficznej wynika również, że wcześniej poprzednicy wnioskodawców na nieruchomości wykonywali jedynie drobne prace (nasadzenia, utrzymanie obejścia w należytym stanie), co oznacza że nie manifestowali woli władania dla siebie udziałami współwłaścicieli.

Wznoszenie ogrodzenia (zdjęcia k. 284) nastąpiło w latach osiemdziesiątych (nie wykazano daty), zatem mogło dotyczyć okresu, kiedy żyła jeszcze J. W. (1) (zmarła dopiero w 1983 r.), a więc okresu kiedy władztwo nie miało charakteru prowadzącego do zasiedzenia udziałów we współwłasności.

Racje mają skarżący, że sprawy o stwierdzenie nabycia spadku nie przerywały biegu zasiedzenia, gdyż nie zmierzały bezpośrednio do pozbawienia posiadaczy władania nieruchomością – postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8.03.2017 r. IV CSK 303/16.

Tyle tylko, że powyższe stwierdzenie nie wpływa na końcową konkluzję, bowiem do daty wniesienia sprawy o stwierdzenie zasiedzenia stan prawny na skutek zasiedzenia jeszcze się nie wytworzył.

Pomimo dokonania oceny dowodów, w postaci zdjęć, nie sposób przyjąć, że przed 1998 r. istniał stan wskazujący, że poprzednicy prawni wnioskodawców w sposób wyraźny dla pozostałych współwłaścicieli zmanifestowali, iż zamierzają władać nieruchomością dla siebie.

Z powyższych względów apelację oddalono na podstawie przepisu art. 385 kpc.

Zażalenie było również niezasadne.

Uczestnicy nie dążyli do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, chociaż na nich, jako współwłaścicielach, ciążyła taka powinność. Ich bierna postawa na przestrzeni lat nie może stanowić usprawiedliwienia do żądania zwrotu kosztów w sytuacji, kiedy wnioskodawcy domagali się uregulowania stanu prawnego przez stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości.

Zażalenie oddalono na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z przepisem art. 397 § 3 kpc.

Jedynie obowiązek pokrycia wydatków na wynagrodzenie kuratora nałożono na wnioskodawców, gdyż wydatki te nie zostały Skarbowi Państwa dotychczas zrefundowane.

SSO Mirosław Krzysztof Derda