

Sygn. akt III Ca 1595/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędziowie: SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

SO Barbara Braziewicz

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 r. na rozprawie

sprawy z wniosku B. P. (1) i M. P.

z udziałem L. D.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 27 lipca 2016 r., sygn. akt I Ns 896/14

**postanawia:**

- 1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 o tyle, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie udział w 1/2 (jednej drugiej) części nieruchomości z dniem 15 września 2013r.;**
- 2. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądzić od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Barbara Braziewicz SSO Gabriela Sobczyk SSO Lucyna Morys - Magiera

**Sygn. akt III Ca 1595/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy M. P. i B. P. (1) domagali się stwierdzenia, że w dniu 12 grudnia 2003 r. nabyli w ustawowej wspólności przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 części nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...) oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania w sprawie.

Uzasadniając żądanie wnioskodawcy podnieśli, że nieruchomość położona w J. przy ul. (...) była własnością rodziców M. B. D. (obecnie M.) i uczestnika L. D. na podstawie umowy darowizny z dnia 21 września 1971 r. uczynionej przez rodziców B. D.. Relacje w małżeństwie obdarowanych nie układały się poprawnie, wskutek czego L. D. opuścił miejsce wspólnego zamieszkania w 1981 r. i od tego czasu wyłącznym posiadaczem nieruchomości była matka wnioskodawczyni – B. D. (obecnie M.). W 1989 r. matka wnioskodawczyni wyjechała na stałe do Niemiec, przekazując

posiadanie córce M. K. (obecnie P.). Od tego czasu wnioskodawczyni jest do chwili obecnej (aktualnie wraz z mężem B.) wyłącznym posiadaczem nieruchomości. Wnioskodawcy zarządzają nieruchomością, opłacają należności publicznoprawne i dokonują remontów.

Na mocy umowy darowizny z dnia 31 grudnia 2003 r. uczynionej przez matkę B. wnioskodawczyni jest współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik L. D. wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku zarzucił, że posiadanie, na które powołują się wnioskodawcy nie miało charakteru samoistnego, a wnioskodawczyni miała prawo zamieszkiwania w budynku na nieruchomości na zasadzie posiadania zależnego wynikającego ze stosunku obligacyjnego zbliżonego do użyczenia. Zarzucił nadto, że opłacanie należności publicznoprawnych oraz ponoszenie kosztów konserwacji nieruchomości mieści się w obowiązkach wynikających z treści art. 713 kc. Oprócz tego uczestnik podniósł, że okresu od 1983 r. do uzyskania pełnoletniości wnioskodawczyni nie można zaliczyć do okresu 30 lat biegu zasiedzenia.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 27 lipca 2016r. Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju postanowił :

1) stwierdzić, że M. P., córka L. i B. oraz B. P. (1), syn R. i A. nabyli z dniem 17 grudnia 2011 r. w ustawowej wspólności przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 części w nieruchomości położonej w J., stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 0.1268 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta (...) stanowiący własność L. D.,

2) oddalić wniosek o zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju ustalił, że nieruchomość objęta wnioskiem zapisana jest w księdze wieczystej (...), posiada powierzchnię 0.12.68ha, stanowi działkę nr (...). Właścicielami tej nieruchomości są obecnie wnioskodawczyni M. P. w 1/2 części na podstawie umowy darowizny z 31 grudnia 2003 r. oraz uczestnik L. D. w 1/2 części na podstawie umowy darowizny z 21 września 1971 r. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym w J. przy ul (...), wzniesionym w 1975 r. Poprzednio nieruchomość ta była własnością L. D. i B. D. (obecnie M.) - do 1983 r. w ustawowej wspólności, zaś po orzeczeniu rozwodu małżonków D. wyrokiem z dnia 24 sierpnia 1983 r. Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim - po 1/2 części.

Ustalono, że uczestnik opuścił miejsce zamieszkania w budynku na nieruchomości w 1981r., został wymeldowany w dniu 16 grudnia 1981 r. i od tego czasu już nie był w posiadaniu nieruchomości, nie mieszkał tam, nie zarządzał nieruchomością, nie ponosił żadnych opłat związanych z nieruchomością, nie przeprowadzał remontów, ani nie interesował się nieruchomością. Po opuszczeniu domu przez uczestnika matka wnioskodawczyni stała się wyłącznym posiadaczem nieruchomości- zarządzała nią, opłacała podatki, remontowała. Stwierdzono ponadto, że w 1989 r. B. M. wyjechała na stałe do Niemiec i wtedy przekazała posiadanie całej nieruchomości córce M., która miała pełną zdolność do czynności prawnych od listopada 1987 r., czyli od czasu zawarcia związku małżeńskiego z L. K..

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że po wprowadzeniu się uczestnika w 1981 r. jego kontakty z małoletnią wówczas córką M. były sporadyczne. Nawet w późniejszym okresie, kiedy wnioskodawczyni była już dorosła, nie utrzymywał kontaktów z córką mimo, że ona kilkakrotnie o nie zabiegała.

Ustalono, że wnioskodawczyni gdy jej córka A., która urodziła się w (...) r. była małą, wnioskodawczyni zaprosiła ojca do domu, bo chciała załatwić sprawę własności nieruchomości polubownie. W czasie tego spotkania uczestnik powiedział jej, że w przyszłości dom jej przypadnie, ale jeszcze nie teraz, bo obawia się, że matka wnioskodawczyni sprzeda dom i nic jej nie zostawi.

B. M. w dniu 31 grudnia 2013 r. podarowała swój udział w nieruchomości wnioskodawczyni.

Po zawarciu związku małżeńskiego wnioskodawczyni z L. K. w budynku były wykonywane remonty dachu, doprowadzono wodę na piętro, wewnątrz były zamontowane drzwi z futrynami, a w pokoju na piętrze ułożono podłogę z płyt. Ponadto zrobiono drzwi do garażu. Prace te wykonywał ówczesny mąż M. L. K. wraz ze swoim ojcem, którzy byli stolarzami. (...) budowlane były finansowane przez wnioskodawczynię i jej męża. Pierwsze małżeństwo wnioskodawczyni zostało rozwiązane przez rozwód.

Jak ustalono, od 1995 r. wnioskodawczyni jest związana z B. P. (1), z którym w 2002 r. zawarła związek małżeński. Od 1996 r. B. P. (1) nieprzerwanie zamieszkuje w budynku na nieruchomości. W czasie związku z B. P. (1) w budynku przeprowadzono szereg remontów. W piwnicy stworzono kotłownię, założono również w budynku centralne ogrzewanie, bo wcześniej ogrzewano budynek piecami węglowymi. Pierwotnie założone przez B. P. rury plastikowe do Co zostały wymienione na miedziane. W 2014 r. zamontowano nowy piec Co z podajnikiem (trzeci z kolei po zamieszkaniu B. P.). Na parterze budynku wymieniono posadzki, urządzono łazienkę łącznie z wymianą rur. Na piętrze została przesunięta ściana, żeby powiększyć łazienkę i zamontować w niej kabinę prysznicową. Ponadto założono kafelki w łazience. Na parterze budynku wyremontowano pokoje, w jednym z nich zamontowano kominek. W pokojach i przedpokoju na parterze wyłożono podłogę panelami. Wstawiono drzwi do przedpokoju i wykonano boazerię. W całym domu wymieniono okna. Schody do piwnicy wykafelkowano, wykafelkowano również podłogę na klatce schodowej, parę lat temu stworzono nowe schody z konglomeratu. Wymieniono drzwi wejściowe do budynku i do piwnicy. W 2012 r. budynek został ocieplony, a wcześniej izolowano fundament z zewnątrz.

Cała posesja została obsadzona tujami. Za budynkiem posadzono krzewy ozdobne, stworzono oczko wodne, altankę i grilo-wędzarnik. W ogrodzie założono bramę ze słupkami klinkierowymi. Większość prac wykonywał wnioskodawca osobiście lub z pomocą innych osób. Remonty były w całości finansowane przez wnioskodawców. Uczestnik nigdy nie partycypował w kosztach remontów, zresztą nikt się o to do niego nie zwracał. Nie decydował o ich wykonaniu ani o zakresie robót, gdyż od czasu wyprowadzki w 1981 r. nie interesował się nieruchomością.

W 1995 r. wystąpiły szkody górnicze na nieruchomości, zgłoszeniem których i dalszymi działaniami zajmowała się wnioskodawczyni.

Sąd Rejonowy ustalił, że w 1996 r. podczas wywiadu środowiskowego dotyczącego uczestnika w związku ze sprawą alimentacyjną, podał on pracownikowi socjalnemu do protokołu, iż dom, który budował, pozostawił córce. Wywiad został podpisany przez uczestnika i opatrzony datą 22 marca 1996 r.

Powyższy stan faktyczny ustalono oparciu o dokumenty złożone do akt sprawy, szczegółowo wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, zeznania świadków: A. G., R. D., B. M., I. K., zeznania wnioskodawców: B. P. (1), M. P., uczestnika L. D..

Za wiarygodne uznano zeznania powołanych wyżej świadków, gdyż są one spójne, logiczne, poparte innymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie, w szczególności zeznaniami wnioskodawców i częściowo zeznaniami uczestnika oraz dowodem z oględzin nieruchomości.

Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestnika w części, w której zeznania te dotyczyły przekazywania zięciowi L. K. pieniędzy na finansowanie remontów w domu, zwłaszcza, że sam podał, iż remonty jego zdaniem zostały wykonane w latach 1988-1989, a na te remonty dawał pieniądze zięciowi, a jednocześnie podał, że dał L. K. 4 lub 5 razy kwoty od 300-500 zł i nie wie, na co pieniądze zostały przeznaczone. W tym zakresie zeznania te należy uznać za niewiarygodne, a nawet sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, skoro świadek I. K. – matka L. K. wprost zeznała, że uczestnik nigdy nie przekazywał pieniędzy, w czasie gdy były robione remonty systemem gospodarczym przez jej męża i syna, nie miała żadnych kontaktów z L. D. i nie wiedziała, czy syn kontaktował się z teściem. W tym kontekście dał Sąd wiarę zeznaniom wnioskodawczyni, która stwierdziła, że gdyby L. K. dostał jakieś pieniądze od uczestnika wtedy na pewno zaraz poznałaby to, bo jej pierwszy mąż był alkoholikiem i lubił upłynniać pieniądze w barze.

Z tego też powodu Sąd rejonowy nie dał wiary także zeznaniom świadka I. B. – partnerki uczestnika, która zeznała, że uczestnik dawał duże kwoty L. K. na remont w wysokości połowy jego ówczesnej wypłaty. Zeznań tych nie potwierdził nawet sam uczestnik, który starał się wykazać w toku postępowania, że mimo, iż nie zamieszkiwał w budynku od 1981 r., to jednak finansował prace remontowe i podejmował pewne decyzje związane z nieruchomością. Odnośnie przekazywania deputatu węglowego wnioskodawczyni do 1987 r., czyli do czasu zawarcia związku małżeńskiego przez wnioskodawczynię, ustalono, że nie świadczyło to o jego zainteresowaniu losem nieruchomości, lecz uczestnik sam przyznał, że był do tego zobowiązany na mocy wyroku Sądu, co oświadczył dopiero na wyraźne pytanie pełnomocnika wnioskodawców.

W tym stanie rzeczy zważył Sąd Rejonowy, iż zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie okresu czasu. Do nabycia własności przez zasiedzenie konieczne są dwie przesłanki: samoistne posiadanie i upływ czasu. Jak stanowi art. 172 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość jako posiadacz samoistny nieprzerwanie od lat 20, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Samoistność posiadania oznacza, że konieczna jest wola posiadania” jak właściciel” – traktowanie jak właściciela oraz władanie rzeczą w takim zakresie jak czyni to właściciel wykorzystując faktyczną możliwość do jakiej właściciel jest uprawniony.

Wskazał, że samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.); korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. Tych cech nie można przypisać osobom, które władają nieruchomością w zakresie innego prawa. Posiadania samoistnego nie wyłącza świadomość posiadacza, że nie jest właścicielem, jeżeli chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem. Zważył Sąd, iż stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (corpus) oraz elementu psychicznego (animus). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (animus rem sibi habendi). Czynnikiem woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 206 k.c. współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma tu zastosowania i zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę powinien wykazać wnioskodawca. Zaznaczył jednocześnie, iż zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli we współposiadanie samoistne powinna nastąpić w sposób widoczny dla pozostałych współwłaścicieli.

Stwierdził następnie w oparciu o ustalone okoliczności faktyczne w sprawie, że po opuszczeniu nieruchomości przez uczestnika w 1981 r. B. M. stała się samoistnym posiadaczem całej nieruchomości. Matka wnioskodawczyni nie tylko administrowała nią, płaciła podatki, ale także przeprowadzała remonty i podejmowała w stosunku do nieruchomości czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, a swoją wolę posiadania całej nieruchomości manifestowała na zewnątrz. Wyjeżdżając w 1989 r. na stałe do Niemiec posiadanie całej nieruchomości przekazała córce M., która od tego czasu władała nieruchomością jak właściciel, czego dowiodło przeprowadzone postępowanie. Wskazał, że uczestnik L. D. miał świadomość, że B. M., a potem wnioskodawczyni, były samoistnymi posiadaczami nieruchomości i godził się z tym, o czym świadczyło chociażby jego stwierdzenie zawarte w wywiadzie środowiskowym z 1996 r., zgodnie z którym wybudowany dom pozostawił córce, opatrzone własnoręcznym podpisem uczestnika. Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z wiarygodnymi oświadczeniami wnioskodawczyni, uczestnik wielokrotnie deklarował, że dom w którym mieszka jest przeznaczony dla niej, co także potwierdza prawdziwość sformułowań zawartych w wywiadzie środowiskowym.

Dlatego też Sąd uznał, że wnioskodawcy, a poprzednio B. M. swoim zachowaniem wyraźnie manifestowali na zewnątrz wolę posiadania całej nieruchomości tylko dla siebie.

Zaznaczył przy tym Sąd, iż propozycja wnioskodawczyni skierowana do uczestnika, aby uregulowania stanu prawnego nieruchomości w drodze darowizny, jak było to obiecane, nie stanowiła o utracie po jej stronie przymiotu samoistnego posiadacza. Świadczy jedynie o tym, iż jako posiadacz miała świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierzała do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem mogłoby to wpływać jedynie na ocenę jej złej lub dobrej wiary. Uznał zatem, iż wnioskodawczyni była samoistnym posiadaczem nieruchomości oraz miała świadomość braku swojego tytułu prawnego w odniesieniu do udziału uczestnika w nieruchomości. Podkreślał, że ustalono, iż wnioskodawczyni chciała załatwić sprawę polubownie bez udziału Sądu, bowiem miała prawo przypuszczać, że ojciec nie wycofa się z obietnicy.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd pierwszej instancji, iż zastosowanie w niniejszej sprawie znajduje regulacja art. 176 kc, zgodnie z którą 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 30 lat. Wskazał, że w niniejszej sprawie nastąpiło przeniesienie posiadania w 1989 r., z chwilą wyjazdu matki wnioskodawczyni do Niemiec, a wówczas już wnioskodawczyni była pełnoletnia.

Uznano, że zarówno B. M., jak i oboje wnioskodawcy, byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Dobra wiara posiadacza istnieje tylko wówczas, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, przy czym przekonanie znajduje usprawiedliwienie w okolicznościach danego wypadku. Zatem dobrą wiarę wyłącza nie tylko wiadomość o braku uprawnień, lecz także brak świadomości spowodowany niedbalstwem. Sąd stwierdził, że wszyscy posiadacze samoistni w niniejszej sprawie mieli świadomość braku uprawnień, byli więc posiadaczami w złej wierze.

Sąd pierwszej instancji zatem przyjął początek biegu terminu prowadzącego do zasiedzenia na dzień 17 listopada 1981 r., a więc na następny dzień po wymeldowaniu się uczestnika, wskazując, że nie sposób było ustalić dokładnej daty ostatecznego opuszczenia przez niego nieruchomości. Bezsporne jednak było, że w 1981 r. uczestnik opuścił dom, wyprowadził się i więcej do domu nie powrócił oraz że nie interesował się już nieruchomością. W tej sytuacji zdaniem Sądu Rejonowego termin zasiedzenia upłynął po 30 latach, czyli 17 listopada 2011 r. Z uwagi na to, że wnioskodawczyni od 2002 r. pozostaje w związku małżeńskim z B. P. (1) Sąd stwierdził, że wnioskodawcy w ustawowej wspólności nabyli przez zasiedzenie własność udziału w nieruchomości w wysokości 1/2 części, należącego do uczestnika L. D..

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazano art. 172 kc w zw. z art. 176 kc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc, nie znajdując podstaw do zastosowania regulacji art. 520 § 2 lub 3 kpc; stąd oddalono wniosek o zasądzenie na rzecz wnioskodawców od uczestnika kosztów postępowania.

Apelację od tego orzeczenia w całości wniósł uczestnik, domagając się jego zmiany i oddalenia wniosku w całości oraz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje od wnioskodawców.

Skarżący zarzucał naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 172 kc w zw. z art. 206 kc poprzez błędną wykładnię wynikającą z przyjęcia, iż wykonywania posiadania stanowiącego uprawnienie współwłaścicielskie biegnie od momentu utraty posiadania przez drugiego współwłaściciela, podczas gdy w stosunku do idealnych udziałów współwłaścicieli wymagane jest uzewnętrznienie zmiany posiadania wobec współwłaściciela i osób trzecich w sposób nie budzący wątpliwości i umiejscowienie go w czasie, a nie świadczy o tym ponoszenie nakładów i wykonywane remonty nieruchomości w sytuacji, gdy współwłaściciel nie wykonuje posiadania. Podnosił naruszenie art. 348 kc w zw. z art. 351 kc poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że z chwilą wyjazdu B. M. do Niemiec nastąpiło przeniesienie

posiadania samoistnego na rzecz wnioskodawczynie, podczas gdy miało to miejsce dopiero w dacie zbycia jej udziału na rzecz córki jako posiadacza zależnego.

Zarzucał nadto naruszenie art. 172 kc w zw. z art. 195 kc poprzez błędną wykładnię i ocenę, że nakłady na nieruchomości świadczą o działaniu wykraczającym poza realizację uprawnienia z art. 206 kc, podczas gdy uprawnienie to wynika z prawa współwłasności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Jego zdaniem wnioskodawczynie i jej poprzedniczka jedynie realizowały uprawnienie z art. 206 kc, nie sprawowały natomiast samoistnego posiadania całości nieruchomości w sposób prowadzący do zasiedzenia udziału uczestnika. Podnosił, że uczestnik nie powinien być zaskakiwany zasiadaniem w sytuacji, gdy wnioskodawczynie korzystała z nieruchomości na zasadzie użytkownika, nie zmuszając skarżącego do wykonywania żadnych czynności dla zachowania jego praw wobec nieruchomości.

Apelujący powoływał się ponadto na naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie art. 233 kpc poprzez dowolne uznanie, iż nakłady wykonywane były przez posiadacza samoistnego, podczas gdy wszystkie nakłady wykraczające poza nakłady konieczne wykonywane były przez wnioskodawczynie jako posiadacza zależnego, naruszenie art., 328 § 2 kpc poprzez lakoniczne określenie, na jakich dowodach oparł Sąd pierwszej instancji ustalenia, a jakim odmówił wiary, w zakresie stwierdzenia samoistności posiadania sprawowanego przez matkę wnioskodawczynie w odniesieniu do udziału uczestnika, podejmowania przez nią czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, bez ich sprecyzowania.

Skarżący zarzucał nadto sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu jako daty początku biegu zasiedzenia dnia wymeldowania uczestnika z nieruchomości, mimo, że nakłady widoczne dla osób trzecich miały miejsce dopiero w 2012r., a inne były dokonywane po zawarciu związku małżeńskiego wnioskodawczynie z L. K.. Podnosił mylne uznanie Sądu Rejonowego, iż nakłady konieczne i wydatki jak konserwacja dachu, stanowiły czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu manifestujące wolę posiadania całej nieruchomości, w tym udziału uczestnika dla siebie ze strony B. M., że te czynności stanowiły o samoistnym posiadaniu całej nieruchomości przez nią. Podnosił, iż uiszczanie należności publicznoprawnych oraz konserwacja nieruchomości należała do obowiązków każdorazowo korzystającego z posesji nie stanowiły przejawu samoistności jej posiadania w zakresie udziału drugiego współwłaściciela.

Wskazywał nadto, że bezzasadnie uznano, że uczestnik miał świadomość samoistności posiadania udziału przez B. M. i potem wnioskodawczynie, zaś stwierdzenia zawarte w protokole dotyczyły wyłącznie sprawy z zakresu opieki społecznej, zaś „pozostawienie” odnosiło się do oddania w używanie.

Wnioskodawcy w odpowiedzi domagali się oddalenia apelacji uczestnika i zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym na ich rzecz. Akceptując w pełni zaskarżone rozstrzygnięcie i motywy Sądu pierwszej instancji, wskazywali jedynie na regulację art. 121 pkt 3 kc.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

***Apelacja uczestnika generalnie nie była uzasadniona, a zaskarżone orzeczenie wymagało jedynie niewielkiej korekty w zakresie daty nabycia przez wnioskodawców przez zasiedzenie udziału w nieruchomości należącego do uczestnika.***

W pierwszej kolejności wypada wskazać, iż stan faktyczny został należycie i wyczerpująco ustalony przez Sąd pierwszej instancji w zakresie istotnym dla rozpoznania sporu w niniejszej sprawie. Poszczególne ustalenia faktyczne zostały oparte o konkretne środki dowodowe, wskazane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w sposób umożliwiający należyłą ich identyfikację. Nie dostrzeżono w tym zakresie uchybienia naprowadzanego przez skarżącego, zaś kwestionowane orzeczenie Sądu Rejonowego poddaje się w pełni kontroli instancyjnej.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc oraz art. 233 kpc (oznaczający zapewne normy art. 328 § 2 kc oraz art. 233 § 1 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc), okazał się zatem niezasadny. Dokonanej ocenie wiarygodności dowodów, przedstawionej wbrew

zarzutom skarżącego szeroko i rzetelnie, nie sposób było zarzucić nieprawidłowości; była bowiem zgodna z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, przy czym, co istotne, odnosiła się do wszechstronnej analizy całokształtu okoliczności faktycznych sprawy. Ponadto, zdaniem Sądu Odwoławczego, podnoszone przez apelującego zarzuty nieprawidłowości co do oceny charakteru ponoszonych nakładów na nieruchomości oraz rodzaju sprawowanego przez wnioskodawczynię i jej poprzedniczkę posiadania, należą raczej do sfery rozważań prawnych, niż ustaleń faktycznych, bowiem nie odnoszą się do stwierdzonych faktów, lecz ich konsekwencji prawnych. W ten też sposób zostały rozpoznane przez Sąd drugiej instancji, stosownie do zgłaszanych w środku zaskarżenia treści.

Nie doszło również do sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, podnoszonej przez skarżącego. Stwierdzenie co do stanu faktycznego, zgodnie z którym uczestnik posiadał świadomość posiadania samoistnego nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej poprzedniczkę, pozostaje w logicznej korelacji z całokształtem okoliczności stwierdzonych niewadliwie w sprawie oraz stanowi naturalną konsekwencję ustalonego wcześniej stanu faktycznego. Właściwego znaczenia także nadał Sąd pierwszej instancji stwierdzeniu uczestnika, iż pozostawił dom córce, wyrażonego w protokole czynności organów opieki społecznej, uwzględniając sytuację faktyczną zainteresowanych oraz brakowi zainteresowania losem nieruchomości, do której przysługiwał mu udział.

Sąd Okręgowy uznał, iż nie tylko zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, ale i materialnego, nie były słuszne.

Nie doszło w szczególności do podnoszonego w apelacji naruszenia art. 172 kc w zw. z art. 206 kc. Zdaniem Sądów obu instancji matka wnioskodawczyni, a następnie ona sama i wraz z wnioskodawcą, w istocie uzewnętrzniła w sposób na tyle oczywisty dla otoczenia swoją wolę zatrzymania dla siebie nieruchomości, iż zasadnie przyjęto, iż ich posiadanie miało charakter samoistny. Wnioskowaniu Sądu Rejonowego nie sposób zarzucić tu nieprawidłowości, bowiem w sytuacji, gdy uczestnik opuścił ostatecznie dom, rodzinę, został wymeldowany z niej 16 grudnia 1981r., rozwód stron uprawomocnił się 14 września 1983r., zasadnie uznano, że jego żona wykonywała uprawnienia względem całej nieruchomości we własnym imieniu, dążąc do jej zatrzymania dla siebie jako jedynej właścicielki, a następnie przekazała swoje faktyczne posiadanie – oraz także prawa, córce.

W okolicznościach sprawy uznanie, jak chciałby tego skarżący, iż jedynie wykonywała współposiadanie w imieniu własnym oraz byłego męża, byłoby pozbawione uzasadnionych podstaw faktycznych oraz logicznych. Nie sposób przyjąć za skarżącym, iż wykonywane było wówczas władztwo całości nieruchomości także w imieniu uczestnika jako współwłaściciela w zakresie jego udziału w wysokości 1/2.

Zważył Sąd Odwoławczy, iż nie tylko wewnętrzne przekonanie wykonującego posiadanie oraz jego intencje, ale także uzewnętrznianie tej woli określone w sposób przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, znajdują potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym.

Właściwego znaczenia nadano tu wszelkim czynnościom władczym wykonywanym przez zasiadających w postaci opłacania należności publicznoprawnych, załatwiania formalności oraz przeprowadzania procedury związanej ze szkodami górniczymi, remontów, modernizacji, zmian technicznych, ulepszeń, istotnych nasadzeń w ogrodzie.

Trudno zdaniem Sądu drugiej instancji przyjąć, iżby te wszystkie czynności były wykonywane w ramach posiadania o jakichkolwiek cechach zależności, na które powoływał się skarżący. W świetle oświadczenia uczestnika z 1996r. o pozostawieniu domu córce, braku jakiegokolwiek zainteresowania ze strony uczestnika posesją i córką oraz następnie jej rodziną, wiarygodnie stwierdzonej obietnicy, zgodnie z którą wnioskodawczyni miała otrzymać udział ojca w nieruchomości, należy osadzić w realiach sprawy było stwierdzenie, zgodnie z którym matka wnioskodawczyni, następnie ona sama, a także wnioskodawca, wykonywali posiadanie samoistne nieruchomości, dążąc do zatrzymania jej dla siebie jako centrum życiowego. Zarzuty podnoszone w apelacji również w tym zakresie nie mogły odnieść skutku.

Także ocena charakteru i znaczenia prawnego dla żądania stwierdzenia nabycia udziału uczestnika w nieruchomości w drodze zasiedzenia, ponoszonych przez zasiadających nakładów, była prawidłowa. W tym zakresie wypadało więc podzielić zarówno ustalenia, o czym wyżej wspomniano, jak i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji. W szczególności za niewykazane słusznie uznano okoliczności dotyczące braku zamiaru utraty swoich praw do udziału ze strony uczestnika poprzez finansowanie nakładów na nią za pośrednictwem nieżyjącego L. K.; innych przejawów tej woli skarżący także nie wykazał. Fakt niewykonywania przez współwłaściciela swoich praw wobec nieruchomości spowodował konieczność wykazywania samoistności posiadania, wobec braku możliwości przyjęcia tu domniemania z art. 339 kc; z obowiązku tego wnioskodawcy wywiązali się należycie.

Ustalono bowiem, że nakłady ponosili co do całości jej posiadacze samoistni, tylko posiadający całość posesji we własnym imieniu. Dążenie wnioskodawczyni do sfinalizowania obietnicy przekazania udziału w nieruchomości ze strony ojca, uzyskanie przez nią udziału należącego do matki, w celu prawnego usankcjonowania już istniejącego stanu faktycznego, zdaniem Sądu Odwoławczego, stanowi potwierdzenie spełnienia przesłanki zasiedzenia w postaci woli zachowania nieruchomości dla siebie. Ponadto dokonywane wobec nieruchomości czynności wykraczały bowiem poza zwykłe działania korzystającego z niej w celu zachowania jej dotychczasowej substancji i przeciętnej użyteczności; remonty dachu, doprowadzenie wody na piętro budynku, wykonanie drzwi do garażu, były nie tylko widoczne dla otoczenia, ale i świadczyły należycie oraz powszechnie zrozumiale o stosunku zasiadającej do całości posesji.

Podobnie dalsze czynności już obojga wnioskodawców wobec zamieszkiwanej posesji zdaniem Sądu Odwoławczego świadczyły o ich stosunku do niej i zamiaru zachowania jej dla siebie. Nie sposób tu bowiem odmiennie, jak chciałby tego uczestnik, traktować zorganizowania w piwnicy budynku kotłowni, zainstalowania w nim po raz pierwszy systemu centralnego ogrzewania, wymiany instalacji z plastikowej na miedzianą, zamontowania całego budynku pieca c.o. z podajnikiem, urządzenia łazienki na piętrze i dalszych ustalonych remontów zarówno na piętrze, jak i parterze budynku, założeniu drzwi wejściowych do domu oraz ocieplenie z zewnątrz budynku i zaizolowanie jego fundamentów.

Także te czynności wykraczały znacznie poza zakres normalnych wydatków na utrzymanie używanej nieruchomości, zarówno z uwagi na ich charakter, jak i znaczny zakres przeprowadzanych prac oraz ich skutków, były również widoczne dla otoczenia, w ich wymowa w odniesieniu do woli zatrzymania całości nieruchomości dla siebie była jednoznaczna. Nie doszło więc do zarzucanego w apelacji naruszenia przepisów prawa materialnego w postaci art. 172kc, art. 195kc

Ostatecznie uznał Sąd drugiej instancji, iż także zarzut naruszenia art. 348 kc i art. 351 kc nie był uzasadniony.

Nastąpiło bowiem bezsprzecznie przeniesienie samoistnego posiadania całości nieruchomości pomiędzy matką wnioskodawczyni B. M., która w 1989r. wyjechał na stały pobyt za granicę. Wnioskodawczyni wraz ze swoim ówczesnym mężem przejęła całość władztwa w zakresie, w jakim było ono dotychczas sprawowane przez matkę w sposób konkludentny; świadczą o tym podejmowane przez nią następnie wszelkie czynności w stosunku do nieruchomości, które już wyżej wskazano i omówiono co do ustalonego faktu wystąpienia raz znaczenia prawnego. Wskazać w tym miejscu wypada także na domniemanie z art. 340 kc, które nie zostało w niniejszej sprawie obalone.

Wobec tego wypadało za Sądem pierwszej instancji uznać, iż zostało wykazane spełnienie w stosunku do udziału w nieruchomości, należnego uczestnikowi, przesłanek nabycia w drodze zasiedzenia, określonych w art. 172 § 1 i 2 kc, zważywszy, że posiadanie samoistne było sprawowane przy złej woli zasiadających, mających świadomość, iż udział w wysokości 1/2 przysługuje formalnie skarżącemu uczestnikowi.

Jeżeli chodzi o datę początkową biegu zasiedzenia udziału należącego do uczestnika w nieruchomości, uznał Sąd Odwoławczy, iż nie była ona jednak prawidłowo określona, a tym samym data nabycia własności udziału uczestnika przez zasiedzenie określona na 17 grudnia 2011r. została nieprawidłowo. Bieg zasiedzenia między małżonkami bowiem nie może rozpocząć się, a rozpoczęty ulega zawieszeniu, na czas trwania małżeństwa, stosownie do treści art. 121 pkt 3 kc w zw. z art. 175 kc.



Skoro zatem wyrok orzekający rozwód małżeństwa L. D. i B. D. uprawomocnił się w dniu 14 września 1983r., przyjęto, iż przy przyjęciu 30-letniego terminu zasiedzenia, wobec sprawowania posiadania samoistnego udziału uczestnika w złej wierze, zasiedzenie nastąpiło z dniem 15 września 2013r., na zasadzie art. 172 kc w zw. z art. 176 kc.

Wskazać tu należy na regulację art. 112 kc wyznaczającą zasady obliczania terminów oznaczonych w latach.

Sąd Okręgowy zważył, iż termin zasiedzenia udziału należącego do uczestnika postępowania upłynął w trakcie trwania ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawców. Pomimo więc, iż wnioskodawca nie uczestniczył w posiadaniu samoistnym przez cały okres wymagany do stwierdzenia zasiedzenia, nabycie prawa nastąpiło do majątku wspólnego wnioskodawców, na zasadach ogólnych (tak: uchwała Sądu Najwyższego z 28 lutego 1978r., III CZP 7/78, OSNICPiUS 1978, Nr 9, poz. 153).

***Z tych przyczyn zmieniono zaskarżone postanowienie we wskazany wyżej sposób na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.***

***W pozostałym zakresie natomiast apelację uczestnika jako niezasadną oddalono na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.***

***O kosztach postępowania apelacyjnego wyrzeczono w oparciu o przepis art. 520 § 3 kpc, mając na uwadze, iż w niniejszej sprawie zaistniały okoliczności uzasadniające odstąpienie od ogólnie obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym reguły określonej w art. 520 § 1 kpc.***

Doszło bowiem w niniejszej sprawie o zasiedzenie udziału w nieruchomości, do istotnej sprzeczności interesów między wnioskodawcami a uczestnikiem, skoro wnioskodawcy domagali się stwierdzenia nabycia na ich rzecz w drodze należącego do skarżącego mienia, czemu ten się sprzeciwiał. Powyższa sprzeczność interesów uczestników uzasadniała rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zgodnie z art. 520 § 3 zd. 1 kpc (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 2011r., III CZ 27/11). Stąd zasądzono od przegrywającego uczestnika, którego apelację oddalono, na rzecz wnioskodawców solidarnie (odpowiednio art. 105 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc) kwotę 1800zł, stanowiącą wynagrodzenie ich pełnomocnika będącego adwokatem, obliczone w oparciu o § 2 pkt 6 w zw. z § 5 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSO Barbara Braziewicz SSO Gabriela Sobczyk SSO Lucyna Morys – Magiera