

Sygn. akt XV Ca 1586/19

POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Paweł Soliński

Sędziowie: Michał Wysocki (spr.)

Jarosław Grobelny

Protokolant: sekretarz sądowy Marcin Cieślik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 października 2020r. w P.

sprawy z wniosku R. L. i M. L. (1)

przy udziale M. H. (1), M. D., J. K. (1), T. K., B. Z., A. S., K. C., E. H., D. K., G. C., A. H., M. H. (2) i W. Ś.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika postępowania J. K. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 24 maja 2019 r.

sygn. akt I Ns 10/17

p o s t a n a w i a :

I. ***zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:***

1. ***oddalić wniosek,***

2. ***nie obciążać wnioskodawców obowiązkiem zwrotu uczestnikowi J. K. (1) kosztów postępowania przed sądem I instancji,***

II. ***w pozostałej części oddalić apelację,***

III. ***zasądzić od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika postępowania J. K. (1) kwotę 2.000 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,***

IV. ***w pozostałym zakresie nie obciążać wnioskodawców kosztami postępowania apelacyjnego.***

Michał Wysocki Paweł Soliński Jarosław Grobelny

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 3 stycznia 2017 r. R. L. i M. L. (1) wnieśli o stwierdzenie, że wnioskodawcy pozostający we wspólnocie majątkowej małżeńskiej nabyli z dniem 1 maja 2016 r. prawo własności lokalu mieszkalnego położonego

w P. przy ul. (...), na działce nr (...), obręb nr (...) G. o powierzchni 51,5 m² oraz prawo własności do udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) działka nr (...), obręb nr (...) G., o pow. 385 m², odpowiadający wielkości udziału wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego w budynku, tj. udziału w wys. 1/2 poprzez zasiedzenie.

Pismem z dnia 8 listopada 2017 r. (k. 237-238) wnioskodawcy sprecyzowali wniosek, wnosząc o stwierdzenie nabycia z dniem 16 września 2015 r. przez zasiedzenie udziału w wysokości 1/2 we współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w P. przy ul. (...), działka o nr ewidencyjnym (...), obręb nr (...) G., o pow. 385 m², objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez (...) w P., (...).

Uczestnicy postępowania J. K. (1), M. H. (1), M. D. oraz T. K. wnieśli o oddalenie wniosku, podnosząc że R. i M. L. (1) byli najemcami nieruchomości. Pozostali uczestnicy postępowania nie wyrazili swojego stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 24 maja 2019 r., sygn. akt I Ns 10/17 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

1. stwierdził, że w dniu 16 września 2015 r. wnioskodawcy R. L. i M. L. (1) nabyli przez zasiedzenie do majątku wspólnego małżeńskiego wynoszący 31/100 udział we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), dla której (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...),

2. w pozostałym zakresie wniosek oddalił,

3. zasądził od uczestnika J. K. (1) na rzecz wnioskodawców kwotę 1.296 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

4. zasądził od uczestnika J. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 1.240 zł tytułem części opłaty, od której zwolnieni byli wnioskodawcy.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia faktyczne:

W 1985 r. wnioskodawcy R. i M. L. (1) zawarli z J. K. (2) ustną umowę sprzedaży lokalu znajdującego się na pierwszym piętrze nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) położonego na nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...), obręb nr (...) G., o pow. 385 m², objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez (...) w P., (...) za kwotę 200.000 zł. Wnioskodawcom nie był znany dokładny stan prawny nieruchomości, tj. czy J. K. (2) przysługuje prawo własności przedmiotowej nieruchomości oraz kto jest pozostałym współwłaścicielem, niemniej J. K. (2) poinformował ich o tym, że nieruchomość ma nieustalony stan prawny. Za otrzymane pieniądze J. K. (2) wyremontował łazienkę w innej, należącej do niego nieruchomości.

Do zameldowania wnioskodawców w przedmiotowej nieruchomości doszło dnia 16 września 1985r. Następnie wnioskodawcy przeprowadzili remont mieszkania i wprowadzili się do niego w dniu 1 maja 1986 r. Zamieszkują tam do dnia dzisiejszego.

Z przedmiotowej nieruchomości dotychczas korzystano w ten sposób, że góra domu należała do rodziny K., a dół do rodziny H. – w tym M. H. (1) i jego siostry M. D.. Po wprowadzeniu się wnioskodawców to oni zajęli górę domu, zaś J. K. (2) korzystał jeszcze z garażu znajdującego się na nieruchomości. Na nieruchomości znajdował się również ogród, którym do 1995 r. zajmował się M. H. (1). Z pozostałej części działki mieszkańcy korzystali wspólnie.

Od momentu wprowadzenia się na górę nieruchomości przez wnioskodawców, ponosili oni ciężary związane z tą nieruchomością. W 1990 r. przeprowadzone zostało otynkowanie budynku, a w 1994 r. przeprowadzony został remont dachu, których koszty współwłaściciele i wnioskodawcy ponieśli po połowie. Wnioskodawcy partycypowali również w kosztach przeglądów kominowych i czyszczenia pieca kaflowego oraz przewodów kominowych, a także uiszczali w odpowiedniej części podatek od nieruchomości oraz składkę na ubezpieczenie budynku. Poza tym wnioskodawcy wymienili okna na piętrze domu, malowali ściany w lokalu i płót wokół nieruchomości.

W dniu 27 października 2004 r. J. K. (2), M. H. (1) i M. D. skierowali do wnioskodawców pismo, w którym oświadczyli, że umowa ustna jaką wnioskodawcy zawarli w 1985 r. z J. K. (2) na okres około 10 lat uległa wygaśnięciu i z dniem 1 grudnia 2004 r. ustalają nowe zasady wynajmu tego lokalu. Wyznaczyli czynsz najmu za zajmowanie lokalu w wysokości 200 zł. Wyjaśnili, że dotychczas wnioskodawcy nie byli obciążeni obowiązkiem zapłaty czynszu w związku z jednorazowym wniesieniem odstępnej oraz że w związku z tym byli zobowiązani do partycypowania w 1/2 remontów tego budynku. Do pisma załączona była umowa najmu podpisana przez J. K. (2), M. H. (1) i M. D..

W odpowiedzi na powyższe pismo, wnioskodawcy za pośrednictwem swojego pełnomocnika wezwali M. H. (1) do wykazania dokumentem tytułu prawnego do lokalu zajmowanego przez wnioskodawców. Wnioskodawcy odmówili podpisania przedłożonej im umowy najmu.

W dniu 17 kwietnia 2007 r. R. L. i M. H. (1) zawarli umowę najmu budynku gospodarczego położonego na nieruchomości.

J. K. (2) zmarł w dniu 10 kwietnia 2009 r.

Pismem z dnia 2 czerwca 2017 r. J. K. (1) poinformował wnioskodawców, że nabył przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), nr (...) i nr (...), jednocześnie wzywając wnioskodawców do opuszczenia lokalu oraz wypowiadając im umowę najmu budynku gospodarczego z dnia 17 kwietnia 2007 r.

Wszyscy wezwani do sprawy uczestnicy byli właścicielami tabularnymi nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w P. przy ul. (...), działka o nr ewidencyjnym (...), obręb nr (...) G., o pow. 385 m², objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzonej przez (...) w P., (...) na moment 16 września 2015 r. i dalej, aż do zbycia jej J. K. (1).

Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując ustaleń faktycznych uwzględnił dokumenty zgromadzone w aktach niniejszej sprawy. Ich autentyczności oraz prawdziwości treści w nich zawartych nie kwestionowała żadna ze stron postępowania, a i Sąd nie znalazł podstaw do tego, by czynić to z urzędu. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę także przepisy art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. i w granicach ich dyspozycji uwzględnił te okoliczności zgłoszone w toku procesu przez strony, które pozostawały bezsporne między nimi.

Sąd Rejonowy uznał zeznania wnioskodawcy R. L. za wiarygodne. Wnioskodawca przytoczył okoliczności objęcia części nieruchomości w posiadanie, wyjaśnił dlaczego nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, a także opisał, w jaki sposób partycypowali z żoną w kosztach utrzymania nieruchomości i jej remontach, a jego zeznania znalazły odzwierciedlenie w zgromadzonych dokumentach i zeznaniach świadków.

Zeznaniom uczestników M. H. (1) i M. D. Sąd Rejonowy dał wiarę z wyjątkiem części, w której uczestnicy utrzymywali, że wnioskodawcy są najemcami lokalu, a przekazana J. K. (2) kwota stanowić miała jedynie odstępne za około 10 lat korzystania z lokalu. Jak bowiem wynika z zeznań tych uczestników, J. K. (2) w 2004 r. zorientował się, że z najmu lokali znajdujących się na parterze budynku M. H. (1) i M. D. otrzymują wyższe wynagrodzenie, niż on uzyskał z kwoty wpłaconej przez wnioskodawców. Ustalenia ustne pomiędzy stronami z 1985 r. były jednak odmienne.

Zeznania świadków B. J., R. J., J. R. (1) i K. M. Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne i przydatne do ustalenia stanu faktycznego w zakresie, w jakim świadkowie ci potwierdzili korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawców i wykonywanie określonych prac remontowych.

Również zeznania świadków P. L., M. L. (2) i uczestnika T. K. zdaniem Sądu Rejonowego zasługiwały na przymiot wiarygodności, jednakże oceniając te zeznania Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, iż osoby te w chwili zakupu nieruchomości i zamieszkiwania na jej terenie znajdowały się w wieku dziecięcym i nie posiadały konkretnej wiedzy na temat stosunku prawnego łączącego ich rodziców z J. R. (2) i rodziną H..

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Rejonowy do wniosku , że żądanie wnioskodawców zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd Rejonowy przywołał przepis art. 172 kc i wskazał, że niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest ustalenie, czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości, miało charakter posiadania samoistnego. Samoistne posiadanie charakteryzuje się dwoma elementami: fizycznym tj. faktycznym władztwem nad rzeczą sprawowanym tak jak właściciel i psychicznym, tj. wolą posiadania jej jak właściciel (art. 336 kc). Właścicielska wola posiadania rzeczy oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie prawa własności. Właśnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa nad rzeczą.

Sąd Rejonowy wskazał, że okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany jest w zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze i wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Okresy te zostały ustalone ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 r. (art. 16 tej ustawy), bowiem art. 172 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 r. (data wejścia w życie k.c.) do dnia 30 września 1990 r., przewidywał jedynie dwudziestoletni okres samoistnego posiadania nieruchomości prowadzący do nabycia jej własności w przypadku, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze i okres dziesięcioletni w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 r.) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 r., stosować należy dłuższe terminy zasiedzenia, a więc przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 r. Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

Sąd Rejonowy stwierdził, że przedmiotem niniejszej sprawy było zasiedzenie udziału we współwłasności. Spór w sprawie dotyczył tego, czy posiadanie wnioskodawców miało charakter samoistny, albowiem uczestnicy postępowania podnosili, że wnioskodawcy posiadali status najemców mieszkania znajdującego się na piętrze budynku przy ul. (...) w P..

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawcy posiadali faktyczne władztwo nad nieruchomością, J. K. (2) przekazał im klucze, zamieszkiwali oni faktycznie w przedmiotowej nieruchomości, a nadto posiadali wolę posiadania tej nieruchomości jak jej właściciel. Wola ta wyrażała się przede wszystkim w tym, że wykonywali oni tak samodzielnie, jak i wraz z M. H. (1) oraz z M. D. remonty w przedmiotowym budynku oraz partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości. Sąd Rejonowy zauważył, że jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego w postaci zeznań wnioskodawcy, uczestników postępowania i świadków, w 1990 r. przeprowadzone zostało otynkowanie budynku, a w 1994 r. przeprowadzony został remont dachu, których koszty współwłaściciele i wnioskodawcy ponieśli po połowie. Wnioskodawcy partycypowali również w kosztach czyszczenia pieca kaflowego i przewodów kominowych, a także uiszczali w odpowiedniej części składkę na ubezpieczenie budynku. Poza tym wnioskodawcy wymienili okna na piętrze domu, malowali ściany w lokalu i płót wokół nieruchomości. Sąd Rejonowy stwierdził, że tego rodzaju zachowania świadczą o posiadaniu nieruchomości jak jej właściciel i tak też faktycznie traktowani byli przez uczestników M. H. (1) i M. D., a także najemców parteru budynku.

Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnicy postępowania podnosili, że nieruchomość znajdowała się w złym stanie technicznym, a wnioskodawcy przeprowadzali minimalne remonty. W ocenie Sądu Rejonowego należy mieć jednak na uwadze, że prace przeprowadzane w realiach lat 80, 90 i początkowych dwutysięcznych miały inny charakter niż współcześnie. Remonty te były o mniejszym rozmiarze, jednakże zmierzały do zachowania nieruchomości w stanie nadającym się do zamieszkania.

Sąd Rejonowy zauważył, że poza tym wnioskodawcy partycypowali w kosztach podatku od nieruchomości. Jak wynika z zeznań M. H. (1) oraz sporządzanych przez niego rozliczeń, opłacanie podatku odbywało się w następujący sposób: połowę podatku od budynku uiszczali wnioskodawcy, a połowę uczestnicy M. H. (3) i M. D., gdyż wynajmowali wspólnie lokal położony na parterze budynku. Z powierzchni nieruchomości gruntowej uczestnik M. H. (1) wydzielał ogród, za który płacił samodzielnie, gdyż tylko on z niego korzystał, a pozostały grunt dzielił na pół i połowę płacili wnioskodawcy, a połowę M. H. (3) i M. D.. Również z tego wynika, że wnioskodawcy nie byli traktowani jak najemcy lokalu, a jego właściciele, gdyż jak wyjaśnił M. H. (1), za wynajmowany dół budynku płacili nie jego najemcy, a on z siostrą. Gdyby zatem M. H. (1) i M. D. traktowali wnioskodawców jako najemców, nie pobieraliby od nich podatku od nieruchomości, tylko analogicznie od właściciela tej części.

Sąd Rejonowy nie podzielił twierdzeń uczestników postępowania, że wnioskodawcy byli jedynie posiadaczami zależnymi nieruchomości i wpłacona kwota „odstępnego” wystarczyła na 10 lat najmu nieruchomości. Odnosząc się do pisma z dnia 27 października 2004 r. Sąd Rejonowy wskazał, że jak wynika bezpośrednio z zeznań uczestników M. H. (1) i M. D., J. K. (2) w 2004 r. zorientował się, że z najmu lokali znajdujących się na parterze budynku M. H. (1) i M. D. otrzymują wyższe wynagrodzenie, niż on uzyskał z kwoty wpłaconej przez wnioskodawców. Ustalenia ustne pomiędzy stronami z 1985 r. były jednak odmienne, zaś zmiana stanowiska J. K. (2) w 2004 r. podyktowana była jedynie chęcią uzyskania dodatkowego wynagrodzenia, a następnie przeznaczenia lokalu dla syna, T. K.. Sąd Rejonowy uznał, że strony wiązała wciąż ustna umowa z 1985 r. Uczestnicy podnosili także, że wnioskodawcy w piśmie stanowiącym odpowiedź na wezwanie do uiszczenia czynszu i propozycję zawarcia umowy najmu nie twierdzili, że są właścicielami nieruchomości. Jak jednak wynika z treści pisma pełnomocników wnioskodawców, nie przyznali oni również, że są najemcami lokalu, wzywając M. H. (1) do przedstawienia tytułu prawnego do zajmowania przez nich lokalu. Dokument taki nie istniał, a strony więcej nie kontynuowały tego tematu i przez następne lata sytuacja nie uległa zmianie.

Sąd Rejonowy zauważył, że uczestnicy postępowania kwestionowali również kwotę sprzedaży, jakoby była ona zaniżona i starczyła jedynie na remont łazienki w innym mieszkaniu J. K. (2). W ocenie Sądu Rejonowego kwota 200.000 zł w 1985 r. nie sprzeciwia się uznaniu, że strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości bez zawarcia formy aktu notarialnego. Jak bowiem wynika z zeznań wnioskodawcy, a także uczestnika M. H. (1) i M. D., w momencie „zakupu” nieruchomości stan prawny nieruchomości był nieuregulowany. J. K. (2) nie przedstawił wnioskodawcom żadnego dokumentu wykazującego, że posiada prawo własności lokalu. Nadto, nieruchomość ta posiadała współwłaścicieli, a ustna umowa sprzedaży została zawarta wyłącznie pomiędzy wnioskodawcami a J. K. (2). Nieruchomość nie posiadała także założonej księgi wieczystej. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób uznać, że uiszczona kwota tytułem zakupu była zaniżona. Wnioskodawcy nabyli nieruchomość z nieustalonym stanem prawnym, bez umowy w formie aktu notarialnego, co generowało ryzyko po ich stronie. Nadto, jak wynika z zeznań M. H. (1) (k. 234), J. K. (2) pozostawał w przekonaniu, że zakłady (...) miały w przyszłości przejąć te tereny. W związku z tym stan prawny i los tej nieruchomości był tym bardziej niepewny.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami w złej wierze. Sąd Rejonowy wskazał, że w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Nieformalny nabywca nieruchomości jest jej posiadaczem w złej wierze, wie bowiem, że ze względu na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) nie nabył prawa własności (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. III CZP 108/91, OSNCP 1992, z. 4, poz. 48). Sąd Rejonowy zauważył, że wnioskodawcy „nabyli” od J. K. (2) nieruchomość za 200.000 zł na podstawie ustnej umowy, bez zachowania formy aktu notarialnego, należy zatem uznać ich za samoistnych posiadaczy w złej wierze. Dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z 30 do 20 lat. Sąd Rejonowy stwierdził zatem, że niewątpliwie w sprawie należało przyjąć 30-letni termin zasiedzenia.

Jako datę początkową zasiedzenia Sąd Rejonowy przyjął dzień 16 września 1985 r., tj. dzień, w którym wnioskodawcy zostali zameldowani w przedmiotowej nieruchomości (k. 14). Sąd Rejonowy wyjaśnił, że to w tym dniu wnioskodawcy stali się samoistnymi posiadaczami nieruchomości, które to posiadanie samoistne nie wymaga zamieszkania w lokalu. Wnioskodawcy posiadali klucze do przedmiotowego lokalu i przed przeprowadzką w dniu 1 maja 1986 r. wykonali w nim remont. Dlatego też przyjmując 30-letni termin zasiedzenia w złej wierze Sąd Rejonowy uznał, iż zasiedzenie nastąpiło z dniem 16 września 2015 r.

Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie do majątku wspólnego małżeńskiego wynoszący 31/100 udział we współwłasności nieruchomości gruntowej przy ul. (...). Wysokość tego udziału wynika bezpośrednio ze sposobu, w jaki wnioskodawcy korzystali z nieruchomości, a także uiszczali podatek od nieruchomości. Sąd Rejonowy zauważył, że gdyby przyjąć, że zasiedzieli udział w wysokości 1/2, musieliby ze wszystkiego korzystać po połowie. Tymczasem wnioskodawcy korzystali tylko z połowy domu oraz połowy działki po odliczeniu powierzchni ogrodu M. H. (1) i garaży J. K. (2) i M. H. (1). Powierzchnia całej działki wynosiła 385 m², powierzchnia budynku (...) m² (połowa to 51,95 m²), powierzchnia ogrodu 116 m², a powierzchnia garaży (...) m². Wnioskodawcy korzystali z połowy budynku i połowy działki z wyłączeniem ogrodu i garaży. Zasadne zatem było przyjąć, że zakres ich korzystania równy był połowie okrojonej tak powierzchni gruntu, bowiem na gruncie tym stał budynek, również wykorzystywany przez nich w połowie. Powierzchnia okrojonego gruntu to 239 m² (385 – 116 – 30 = 239). Połowa z 239 to 119,5 m², co w relacji do 385 m² daje 31/100. Zatem stosunek sumy połowy powierzchni budynku do całej powierzchni nieruchomości bez ogrodu i garaży wyniósł 31 %.

Sąd Rejonowy wskazał, że połowę podatku od budynku uiszczali wnioskodawcy, a połowę uczestnicy M. H. (3) i M. D., gdyż wynajmowali wspólnie lokal położony na parterze budynku. Z powierzchni nieruchomości gruntowej uczestnik M. H. (1) wydzielał ogród, za który płacił samodzielnie, gdyż tylko on z niego korzystał, a pozostały grunt dzielił na pół i połowę płacili wnioskodawcy, a połowę M. H. (3) i M. D.. Przykładowo, zgodnie z rozliczeniem podatku za 2014 r. (k. 146), podatek od nieruchomości wynosił 626,02 zł, a wnioskodawcy uiszcili 191,29 zł, co daje około 30,55 %. Także więc i zakres uiszczanego podatku koreluje z wielkością ustaloną w oparciu o analizę wykorzystywanej powierzchni nieruchomości.

Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawcy wnosili o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości w wysokości 1/2, zatem wniosek w pozostałym zakresie (ponad udział wynoszący 31/100) podlegał oddaleniu.

Z uwagi na fakt, że wnioskodawcy wygrali sprawę w 62 %, Sąd Rejonowy zasądził od uczestnika postępowania J. K. (1) na rzecz wnioskodawców kwotę 1.296 zł (5.400 – 4.104) tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu kwotę 1.240 zł tytułem części opłaty, od której zwolnieni byli wnioskodawcy postanowieniem z dnia 6 czerwca 2017 r. (k. 41-42 akt). Sąd Rejonowy nie obciążył kosztami postępowania uczestników M. H. (1) i M. D. ze względu na zasady słuszności, w tym fakt, iż zbyli oni przysługujące im prawo własności uczestnikowi J. K. (1).

Apelację od powyższego wyroku złożył uczestnik postępowania J. K. (1), zaskarżając je w całości i zarzucając:

I. wadliwe ustalenie stanu faktycznego sprawy poprzez naruszenie przepisów postępowania, tj.

1) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną i wybiórczą ocenę dowodów, ocenianie jedynie fragmentów zeznań świadków, minimalizację znaczenia wybranych fragmentów zeznań świadków i jedynie powierzchowne wskazanie przyczyn takiej oceny;

2) art. 233 § 1 kpc poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę zeznań wnioskodawcy R. L. z dnia 21 listopada 2018 r. oraz przesłuchania informacyjnego z dnia 3 listopada 2017 r., iż

wnioskodawcy faktycznie dokonali zakupu nieruchomości objętej wnioskiem, a cena sprzedaży odpowiadała wartości nieruchomości,

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 172 kc w związku z art. 336 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi i nabyli przez zasiedzenie udział w nieruchomości objętej wnioskiem;

2) naruszenie art. 102 kpc poprzez jego niezastosowanie i obciążenie kosztami postępowania jedynie uczestnika J. K. (1) pomijając innych uczestników postępowania.

Skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku i nałożenie na wnioskodawców obowiązku zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I instancji,

2. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 26 października 2020 r. pełnomocnik skarżącego sprecyzował zakres zaskarżenia, wskazując, że oddalenie wniosku nie jest objęte zaskarżeniem. Pełnomocnicy wnioskodawców wnieśli natomiast o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 28 października 2020 r., stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy, pełnomocnik wnioskodawcy R. L., złożył wniosek o przeprowadzenie dowodów z dokumentów w postaci:

a) kopii wniosku o wymeldowanie złożonego przez J. K. (1) na fakt podejmowania przez uczestnika postępowania dalszych czynności zmierzających do usunięcia wnioskodawców z przedmiotowej nieruchomości,

b) kopii pisma pełnomocnika J. K. (1) na fakt kierowania roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz fakt podważania skuteczności nabycia prawa własności w razie prawomocnego oddalenia apelacji,

c) kopii umowy z dostawcą mediów na fakt dalszego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców.

Nadto wnioskodawca złożył wniosek o zasądzenie od uczestnika postępowania J. K. (1) solidarnie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy zaznaczyć, że do rozpoznania apelacji zastosowanie mają przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 7 listopada 2019 r., bowiem apelacja w niniejszej sprawie została wniesiona jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469).

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy był materiał dowodowy zebrany w toku postępowania przed sądem I instancji – w toku postępowania apelacyjnego nie złożono żadnych wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do prowadzenia dalszego postępowania dowodowego z urzędu. Zauważyć przy tym należy, że pismo zatytułowane jako załącznik do protokołu rozprawy złożone zostało w dniu 29 października 2020r., a zatem po zamknięciu rozprawy w związku z czym zgodnie z art.316 § 1 kpc brak było podstaw do uwzględnienia zawartych w tym piśmie wniosków dowodowych. Inna sprawa, że dokumenty, do których pismo to się odwołuje dotyczą lat 2019 i 2020, a zatem współczesnej sytuacji na nieruchomości podczas gdy kluczowa w sprawie pozostaje kwestia wcześniejszego charakteru posiadania wnioskodawców. Wnioskodawcy stoją bowiem na stanowisku, że w grę wchodzi posiadanie samoistne, a apelujący uczestnik, że posiadanie miało charakter zależny. We wniosku odwołano się do takich działań wnioskodawców jak ponoszenie ciężarów związanych z lokalem i nieruchomością, uiszczania podatków

i zamieszkiwaniem w mieszkaniu na nieruchomości. Niewątpliwie takie zachowania same przez się nie przesądzają o zasadności stanowiska o samoistności posiadania gdyż mogą być one także elementem stosunku prawnego gdzie posiadacz występuje w uzależnieniu od właściciela. Można tu wskazać choćby przykład z art.708 kc gdzie osoba biorąca rzecz do użytkowania zobowiązuje się (zamiast czynszu) ponosić podatki i inne ciężary związane z własnością gruntu i nie zmienia to charakteru jego posiadania z zależnego na samoistne. Oczywiście na korzyść wnioskodawców przemawia dodatkowo domniemanie wynikające z art.339 kc („domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym”), przy czym nie ulega wątpliwości, że domniemanie to ma charakter wzruszalny (art.234 kpc) i do obalenia takiego domniemania dojść może także w następstwie oceny całokształtu ustalonych okoliczności sprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2020r. V CSK 178/19, Legalis nr 2460231). W związku z tym w orzecznictwie formułuje się wymóg odwoływania się do podstaw objęcia rzeczy we władanie dla prawidłowego ustalenia czy posiadanie ma charakter samoistny (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015r. sygn.. akt IV CSK 531/14, Legalis nr 1310269, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008r. I CSK 54/08, Legalis nr 150519). Za zależnym charakterem będzie zatem z reguły przemawiało nabycie władztwa nad rzeczą na podstawie ograniczonych praw rzeczowych czy obligacyjnych, a za samoistnym wejście posiadanie w oparciu o nieformalną umowę przeniesienia własności (sprzedaż, darowizna). Właśnie więc na umowę sprzedaży lokalu zawartą w sposób nieformalny wskazywali wnioskodawcy twierdząc, że do zawarcia takiej umowy doszło w 1985r., że jej przedmiotem był lokal mieszkalny i że za przeniesienie własności uiszcili kwotę 200.000zł (w dwóch ratach). Potwierdzeniem takiego zdarzenia były przede wszystkim zeznania wnioskodawcy jako strony tej umowy (wnioskodawczyni w ogóle nie pojawiła się na rozprawie by zostać przesłuchana). W ocenie Sądu Okręgowego dokonana zgodnie z art.233 § 1 kpc ocena dowodów odwołująca się m.in. do zasad logiki i doświadczenia życiowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 marca 2020r. I AGa 17/19, Legalis nr 2389049) nie pozwala jednak na uznanie wersji wnioskodawcy o zawarciu nieformalnej umowy sprzedaży lokalu za wiarygodną. Po pierwsze co jest niewątpliwie lokal przy ulicy (...) w P. nie był przedmiotem odrębnej własności w związku z czym niewątpliwie nie mógł on stanowić przedmiotu sprzedaży. Konsekwentnie zaś do sprzedaży lokalu, a nie udziału w nieruchomości odwoływał się wnioskodawca (k.231). Jeśli coś nie może być przedmiotem obrotu to nie sposób uznać, by czynność prawna miała za cel dokonanie takiego obrotu. Po drugie, by doszło do zawarcia umowy sprzedaży (nawet nieformalnej) osoba sprzedająca musi legitymować się prawem do rozporządzania daną rzeczą. Nie sposób bowiem w świetle doświadczenia życiowego uznać za wiarygodne, że ktoś decyduje się na kupno rzeczy od osoby, która nie potrafi wykazać się tytułem własności. Ze słów wnioskodawcy (k.231) wprost zaś wynika, że państwo K. nie byli w jego pojęciu współwłaścicielami tego lokalu. Nawet we wniosku wnioskodawcy posługują się pojęciem „rzekomy wnuk nieżyjących właścicieli nieruchomości” (k.4v) na określenie J. K. (2). Po trzecie za domniemane nabycie własności lokalu wnioskodawcy mieli zapłacić w latach 1985 – 1986r. kwotę 200.000 zł co stanowiło mniej niż równowartość rocznego przeciętnego ówczesnego wynagrodzenia (Monitor Polski 1990/21/171). W przeliczeniu na obecne wartości to kwota kilkudziesięciu tysięcy złotych i nawet pamiętając, że w latach osiemdziesiątych ceny lokali nie utrzymywały się na tak wysokim poziomie jak obecnie to trudno racjonalnie zakładać, że za taką kwotę wnioskodawcy mieliby nabyć lokal mieszkalny. Okoliczność tę najwyraźniej zbagatelizował zaś Sąd Rejonowy odwołując się do zasady swobody umów. Ostatni z istotnych argumentów to kwestia pokwitowania za wręczoną kwotę. O ile kwota 200.000zł nie mogła stanowić równowartości ceny lokalu, tym niemniej niewątpliwie była to kwota znaczna i oczekiwać należy, że ktoś kto uiszcza taką należność posiadać będzie stosowne pokwitowanie. Jest to o tyle usprawiedliwione w stosunku do wnioskodawców, że w toku postępowania przedkładali oni szereg archiwalnych dokumentów dowodzących nawet drobnych wydatków (k.23 – 36). Taki zwyczaj drobiazgowego prowadzenia dokumentacji finansowej wskazywałby w świetle logiki i doświadczenia życiowego na pobranie pokwitowania kwoty zapłaconej na rzecz J. K. (2). Co więcej kontrahent wnioskodawców był dla nich osobą zupełnie obcą i poznany został za pośrednictwem innych osób. W stosunku do osoby zupełnie obcej, nie będącej ani członkiem rodziny ani znajomym tym bardziej należałoby oczekiwać zadbania o udokumentowanie wpłaty. Ponieważ wnioskodawcy nie twierdzili, że doszło do zagubienia pokwitowania, a że w ogóle nie było ono sporządzone dojść należy do wniosku, że wnioskodawcy takim pokwitowaniem jednak dysponują, a brak jego okazania wskazuje na to, że treść pokwitowania nie potwierdza forsowanej przez nich wersji o zapłacie ceny za kupno lokalu. Każda z tych czterech okoliczności uzasadniałaby odrzucenie wersji o nieformalnym zakupie lokalu, a ich połączenie prowadzi w ocenie Sądu Okręgowego do powstania spójnego stanu faktycznego zgodnie z którym wnioskodawcy za „odstępne” w kwocie 200.000 zł mieli zająć opuszczany przez J. K. (2) lokal

i z jego woli zastępować go przy ponoszeniu ciężarów związanych z nieruchomością (koszty remontów, podatki) i stąd wnioskodawcy legitymują się dowodami ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości. Słowa wnioskodawcy: „ustaliliśmy, że jak przejmę lokal to mam dbać o niego jak o własny, ustaliliśmy, że będę płacił tylko podatek od gruntu i partycypowałem we wszystkich kosztach, które są związane z utrzymaniem całej działki i domu – k.231 paradoksalnie potwierdzają tę tezę - gdyby wnioskodawcy mieli rzeczywiście nabyć lokal na własność to przecież byłoby oczywiste, że dbaliby o niego jak o swoją własność, a to sformułowanie świadczy o tym, że mieli zastępować J. K. (2) w jego obowiązkach związanych z utrzymaniem nieruchomości. Tak bowiem właśnie formułuje się oczekiwanie wobec osoby, która ma doglądać cudzego majątku („dbaj o niego jak o własny”).

Pozostałe dowody zaofiarowane przez wnioskodawców mają przy tym mniejszą moc dowodową. Świadkowie B. J. i R. J. pojawili się na nieruchomości dopiero w połowie lat dziewięćdziesiątych i ich wiedza pochodzi wyłącznie od wnioskodawców. Trudno przy tym nie zauważyć, że osoby te mieszkały krótko na nieruchomości (2 lata) i że z ich deklaracji wynikało, że ocena postawy wnioskodawców jak właścicieli wynikała z oceny zachowań wnioskodawców (dokonujących remontów), braku kwestionowania ich praw oraz rozmów z wnioskodawcami (z których miało wynikać, że doszło do zapłaty należności państwu H.). Podobnie zachowanie wnioskodawców jak właścicieli ocenił świadek J. R. (1) (k.323) opierając się na ich działaniach (remonty, tynkowanie), a jego słowa dotyczyły okresu po 1995r. Z kolei także K. M. nie potrafiła określić okoliczności wprowadzenia się wnioskodawców i ich tytułu prawnego (k.324), a rzeczywiście w swych słowach (co podnosi apelacja) zeznała, że wnioskodawcy wyrażali wolę zakupu lokalu już wtedy kiedy tam zamieszkiwali. Świadkowie M. L. (2) i P. L. także z racji wieku opierał się tylko na wiedzy pochodzącej od rodziców i nie znali szczegółów umowy z 1985r.

Oczywiście Sąd Okręgowy (podobnie jak i Rejonowy) nie miał możliwości na sali rozpraw poznania stanowiska J. K. (2), gdyż jego przesłuchanie wobec śmierci w 2009r. (k.123) było niemożliwe. Pozostawało wzięcie pod uwagę także słów osób pośrednio posiadających wiedzę o transakcji z 1985r. tj. uczestników M. D. (k.232 – 233), M. H. (1) (k.234-235) i T. K. (k.364). Ze słów tych osób, których moc dowodowa jest także mniejsza z uwagi na wiedzę pośrednią wynikało przy tym, że intencją J. K. (2) nie było sprzedania czegokolwiek ale udostępnienie lokalu wnioskodawcom z uwagi na własną wyprowadzkę z mieszkania, którym wcześniej dysponował zgodnie z ustaleniami rodzinnymi. Te słowa o zależnym charakterze posiadania wnioskodawców i czasowym udostępnieniu im mieszkania znajdują jednak dodatkowe potwierdzenie (co wzmacnia ich moc dowodową) w piśmie skierowanym przez m.in. J. K. (2) do wnioskodawców w 2004r. (k.357). Z pisma tego jasno wynika, że umowa ustna z 1985r. dotyczyła czasowego udostępnienia mieszkania i że z uwagi na wniesione odstępne wnioskodawcy nie płacili czynszu, a dodatkowo ich obowiązkiem było partycypowanie w kosztach remontu budynku. Ten dokument pokazuje zatem w ocenie Sądu Okręgowego jak transakcja z 1985r. była oceniana przez J. K. (2). Znamienne jest przy tym to, że w odpowiedzi na to pismo wnioskodawcy nie wskazali, że ustalenia między stronami były inne i że ich intencją był zakup lokalu co byłoby naturalną reakcją gdyby rzeczywiście taki był wcześniejszy zamiar stron. Ograniczenie się w odpowiedzi na to wezwanie wyłącznie do zażądania tytułu prawnego do lokalu (k.356) wskazuje więc na niezasadność twierdzeń wnioskodawców o nieformalnym zakupie lokalu i potwierdza ich wiedzę o braku uprawnień do rozporządzaniu przez J. K. (2) prawem do lokalu (który mógł tylko dysponować mieszkaniem do korzystania).

Te argumenty podważają zatem ocenę dowodów zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy i zasadny pozostaje zawarty w apelacji zarzut naruszenia art.233 § 1 kpc, a w konsekwencji poczynienie wadliwych ustaleń co do tego, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości (pomijając już nawet prawidłowość określenia przez Sąd Rejonowy wielkości udziału w nieruchomości nabytego przez zasiedzenie). Dowody zebrane w sprawie doprowadziły więc niewątpliwie do obalenia domniemania określonego w art.339 kc a w konsekwencji doszło do naruszenia przez zaskarżone postanowienie prawa materialnego – art.172 kc poprzez przyjęcie za wykazane przesłanki zasiedzenia podczas gdy jednym z wymogów określonych w tym przepisie pozostaje samoistne posiadanie, którego w okolicznościach sprawy było brak. Oczywiście rozważenia wymagało jeszcze czy po umówionym okresie udostępnienia mieszkania (około 10 lat – pismo J. K. (2) z dnia 27 października 2004r. – k.37) nie doszło do zmanifestowania przez wnioskodawców postawy właścicielskiej co uzasadniałoby przekształcenia posiadania z zależnego w samoistne. Takiego wniosku nie można jednak w ocenie Sądu Okręgowego wysnuć z dowodów

zebranych w sprawie – po upływie owych dziesięciu lat wnioskodawcy nadal zachowywali się w sposób dotychczasowy (zastępowali J. K. (2) z jego woli w obowiązkach związanych z utrzymaniem nieruchomości), a swoje poczucie wykonywania posiadania w zakresie jak właściciel mogli oni zmanifestować odpowiadając na wspomniane pismo z dnia 27 października 2004r. i przedstawiając w nim swoje nowe stanowisko. Do niczego takiego jednak nie doszło, a i tak przyjęcie połowy lat dziewięćdziesiątych jako początku posiadania samoistnego nie mogło doprowadzić do zasiedzenia z uwagi na brak upływu 30 – letniego terminu. Nie sposób jednak nie wspomnieć o dwóch kolejnych okolicznościach, które podważają samoistność posiadania nieruchomości przez wnioskodawców. Po pierwsze po wyprowadzeniu się przez J. K. (2) z nieruchomości korzystał on z garażu, by następnie udostępnić go wnioskodawcom, którzy uiszczali z tego tytułu czynsz. Wprost zeznał o tym syn wnioskodawców P. L. („pan K. przyjeżdżał na tę nieruchomość, ponieważ tam znajdował się jego garaż, on zostawił sobie ten garaż i tam przechowywał różne skrzynki, potem garaż ten został wynajęty mojemu ojcu i po śmierci pana K. po czynsz przyjeżdżał jego syn” – k.306). Także wnioskodawca przyznał, że „za garaż płaciłem z początku panu K., było to w 2006r., w 2007r. przyjechał do mnie z nową umową, w której napisał, że ja obejmuję garaż i nie muszę mu płacić tylko muszę płacić podatek od garażu, cicha umowa była taka, że syn pana K. będzie przyjeżdżał po 150 zł miesięcznie za wynajem garażu” (k.337v). Druga istotna okoliczność to kwestia pomieszczeń gospodarczych na nieruchomości, co do których właściciele zarzucili wnioskodawcom podjęcie bezprawnych działań (pismo z dnia 18 marca 2005r. – k.155). W odpowiedzi na ten spór doszło do podpisania przez wnioskodawcę z M. H. (1) (k.157) umowy najmu, w której doszło do objęcia przez wnioskodawcę jako najemcę tych pomieszczeń (wskazanych jako własność wynajmującego). Zarówno garaż jak i pomieszczenia gospodarcze to elementy nieruchomości i skoro wnioskodawcy ostatecznie sprecyzowali wniosek jako dotyczący nieruchomości (a nie lokalu) to takie ich zachowania i traktowania siebie jako najemców dobitnie świadczy o tym, że ich korzystanie z nieruchomości nie miało elementów właścicielskich, ale zależnych od woli innych osób.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art.386 § 1 kpc zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił w całości wniosek z uwagi na to, że nie doszło do spełnienia przesłanek nabycia własności nieruchomości poprzez zasiedzenie.

W zakresie kosztów postępowania (w obu instancjach) przypomnieć należy, że w sprawie o zasiedzenie przyjmuje się sprzeczność interesów między wnioskodawcami, a uczestnikami kwestionującymi wniosek (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011r. III CZ 27/11, Legalis nr 440128). Rozstrzygnięcie o kosztach wymaga jednak rozważenia całości okoliczności sprawy w tym również pod kątem przesłanek zawartych w art.102 kpc, który może znaleźć zastosowanie w sprawie o zasiedzenie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012r. I CZ 117/11, Legalis nr 966580). Celowość zastosowania tej regulacji znalazł Sąd Okręgowy w okolicznościach niniejszej sprawy, a uzasadnieniem była nie tylko sytuacja finansowa wnioskodawców (która była podstawą zwolnienia ich od kosztów sądowych choć ta okoliczność samodzielnie nie jest wystarczająca – art.108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. – t. jedn. Dz. U. 2019, poz.785 z późn. zm.) ale i subiektywna możliwość uważania wniosku za zasadny (choć wnioskodawców w toku postępowania reprezentowało w różnym okresie trzech różnych pełnomocników to nadzieję na uwzględnienie ich wniosku dawało orzeczenie Sądu Rejonowego). Mając to na względzie Sąd Okręgowy zmieniając zaskarżone postanowienie nie obciążał wnioskodawców obowiązkiem zwrotu uczestnikowi kosztów postępowania w pierwszej instancji, a w drugiej instancji obowiązek ten ograniczył tylko do poniesionych kosztów sądowych tj. opłaty od apelacji – 2.000 zł.

Michał Wysocki Paweł Soliński Jarosław Grobelny