

Sygn. akt II Ca 543/12

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie

Przewodniczący: SSO Elżbieta Piotrowska

Sędziowie: SO Sylwia Kornatowicz (spraw.)

SO Elżbieta Hallada

Protokolant: st. sekr. Sądowy Klaudia Pasieczny

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2012 roku w Legnicy

na rozprawie sprawy
z wniosku K. S. i Z. S. (1)

z udziałem uczestników postępowania Z. L., K. K., J. L. (1) i B. C. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania Z. L.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jaworze

z dnia 22 czerwca 2012 roku

sygn. akt I Ns 665/11

p o s t a n a w i a:

I. **oddalić apelację;**

II. **zasądzić od uczestnika postępowania Z. L. na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 543/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Jaworze postanowieniem z dnia 22.06.2012 r. w sprawie sygn. akt I Ns 665/11 uwzględnił wniosek K. S. i Z. S. (1), stwierdzając, że z dniem 14.06.2010 r. nabyli oni przez zasiedzenie – w miejsce G. L., na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, udział wynoszący 1/4 w prawie własności zabudowanej działki gruntu nr (...), położonej we wsi P. gminy U., objętej księgą wieczystą o numerze Kw (...) (punkt I).

Sąd ustalił, że wskazana nieruchomość o powierzchni 51 arów stanowiła przedmiot współwłasności: w 1/4 G. L., w 4/20 wnioskodawców, w 1/20 wnioskodawczyni oraz w 1/2 uczestnika postępowania K. K. G. L. zmarła w lipcu 1982 roku, pozostawiając dwóch synów L. L. (1) i J. L. (2), którzy już obecnie nie żyją. Ich następcami prawnymi, a tym

samym następcami prawnymi G. L. są uczestnicy postępowania: J. L. (1) jako wdowa po L. oraz dzieci J. – Z. L. i B. C. (2), którzy wnosili o oddalenie wniosku.

Według ustaleń Sądu Rejonowego Genowefa L. zamieszkiwała w lokalu znajdującym się w budynku położonym na działce nr (...), skąd wyprowadziła się przed 25.03.1980 r. do mieszkającego w G. syna L.. W tym czasie wnioskodawcy, będący młodym małżeństwem spodziewającym się dziecka, mieszkali z ojcem K. S.. W dniu 25.03.1980 r. wuj wnioskodawczyni S. S. oraz L. L. (1) zawarli w formie pisemnej umowę sprzedaży domu i gospodarstwa (...) za cenę 100.000 zł, z której połowę S. S. przekazał L. L. (1), a ten dał nabywcy klucze do mieszkania. Nieruchomość kupujący przeznaczył dla wnioskodawców, którzy rozpoczęli tam gruntowny remont, a wprowadzili się z chwilą urodzenia syna R., tj. 14.06.1980 r. i mieszkają tam do chwili obecnej. Wnioskodawcy nie zwracali się do G. L. ani do jej następców prawnych o zgodę na prace remontowe. Pieniądze na pokrycie podatku od nieruchomości przekazywali J. L. (2) i jego żonie, a następnie ich synowi Z..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że K. i Z. małżonkowie S. posiadają przedmiotową nieruchomość jako posiadacze samoistni od 14.06.1980 r. Wynika to z przeprowadzonych w sprawie dowodów, w szczególności z zeznań wskazanych przez Sąd w uzasadnieniu świadków oraz z dokumentu w postaci nieformalnej umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd nie podzielił stanowiska uczestników postępowania, jakoby wnioskodawcy byli jedynie posiadaczami zależnymi nieruchomości jako najemcy. Przeczy temu widoczny dla otoczenia sposób postępowania wnioskodawców z nieruchomością (remonty, opłacanie podatku) oraz fakt przekazania na poczet ceny sprzedaży jednorazowo 50.000 zł, czego nie można uznać za pokrycie na przyszłość czynszu najmu. Co do daty objęcia przez wnioskodawców nieruchomości w posiadanie Sąd Rejonowy podkreślił okoliczność, że gdyby G. L. w chwili zawarcia umowy z 25.03.1980 r. zamieszkiwała w swoim lokalu, to umowę tę podpisałaby osobiście. Jednocześnie Sąd I instancji przyjął, że wnioskodawcy pozostawali w złej wierze – zarówno w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie, jak i przez cały okres jego trwania (ponad 30 lat), albowiem korzystając z niej jak ze swojej własności wiedzieli, że nie są właścicielami udziału G. L..

W pisemnym uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy powołał przepisy art.336 i art.339 k.c.

W punktach II i III orzeczenia Sąd Rejonowy orzekł o kosztach postępowania, stosując art.520§2 k.p.c. i na tej podstawie obciążając uczestników zwrotem kosztów na rzecz wnioskodawców oraz na rzecz Skarbu Państwa.

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodził się uczestnik Z. L., który w złożonej apelacji zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych, brak wszechstronnego rozważenia dowodów i ich nieprawidłową ocenę, sprzeczność materiału dowodowego z wyprowadzonymi z niego wnioskami oraz obrazę art.5 i 6 k.c. – a to poprzez niesłuszne uznanie, że wnioskodawcy wykazali przesłanki zasiedzenia udziału w nieruchomości, przy sprzeczności ich postępowania z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem skarżącego zgromadzone w sprawie dowody nie uzasadniają przyjęcia, że K. i Z. S. (2) posiadali nieruchomość samoistnie i to od 1980 roku – przeciwnie, w świetle tych dowodów należy uznać, iż wnioskodawcy otrzymali nieruchomość w użytkowanie, do czasu opłacenia całej wynikającej z umowy kwoty, co nie nastąpiło. Wnioskodawcy byli zatem posiadaczami zależnymi, opłacając czynsz i podatek, toteż nie mogli nabyć własności przez zasiedzenie, które – o ile w ogóle rozpoczęło bieg – można by liczyć najwcześniej od śmierci G. L.. Uczestnik postępowania podniósł także, iż Sąd nie ustalił w sposób niebudzący wątpliwości, czy świadkowie zeznawali w sprawie o mieszkaniu G. L., czy o położonym po sąsiedzku lokalu ojca wnioskodawczyni, który zmarł w 1989 roku.

Z. L. zawarł w apelacji wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka Z. P. na okoliczność daty zamieszkania wnioskodawców w spornej nieruchomości, wskazując, że dopiero po wydaniu zaskarżonego postanowienia rozmawiał z tą osobą, obcą dla stron, która powiedziała mu, że wnioskodawcy nie wprowadzili się do nieruchomości w 1981 roku. Zdaniem skarżącego dowód z zeznań Z. P. ma dla sprawy kluczowe znaczenie.

Z. L. wniósł w apelacji o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie celem ponownego rozpoznania sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe o właściwym dla przedmiotu sprawy kierunku i zakresie, a ze zgromadzonych dowodów wysnuł trafne wnioski, dokonując w efekcie prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd odwoławczy akceptuje i przyjmuje za własne, czyniąc je podstawą również swojego rozstrzygnięcia.

Sąd I instancji prawidłowo zastosował również prawo materialne, w szczególności art.172 k.c., mimo że wprost nie powołał go w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Zgodnie z tym przepisem posiadacz nieruchomości, niebędący jej właścicielem, nabywa własność tej nieruchomości, jeśli posiada ją nieprzerwanie od 30 lat jako posiadacz samoistny, choćby posiadanie to uzyskał w złej wierze. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że K. i Z. małżonkowie S. spełnili wszystkie wskazane w tym przepisie przesłanki zasiedzenia nieruchomości, co ma zastosowanie także do ułamkowego udziału w nieruchomości. Do konkluzji takiej uprawniają wyniki przeprowadzonych dowodów, uwzględnione we wzajemnym powiązaniu. Sąd Rejonowy przedstawił na piśmie swoją ocenę dowodów i nie jest ona dowolna, nie świadczy też o zarzucanym w apelacji braku wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału. Nie doszło zatem w niniejszej sprawie do uchybienia art.233 k.p.c.

W odpowiedzi na zarzuty apelacji wyeksponowania wymagają zeznania świadków K. H. i D. S., które nie są członkami rodziny wnioskodawców i uczestników, mogącymi wykazywać własne zainteresowanie wynikiem sprawy. Osoby te stanowczo, spójnie i wzajemnie zbieżnie wskazały moment, w którym małżonkowie S. zamieszkali w mieszkaniu G. L., odnosząc to w czasie wiarygodnie do chwili urodzenia dzieci. Treść zeznań tych świadków, jak również innych przesłuchanych w sprawie, nie pozostawia przy tym wątpliwości, że chodziło o ten właśnie lokal, a nie o położone obok mieszkanie ojca wnioskodawczyni. Jest zatem zupełnie chybiony argument apelacji, iż Sąd Rejonowy nie zwrócił na to odpowiedniej uwagi. Uczestnicy postępowania nie przedstawili przekonującego przeciwdowodu, a jedynie własne zeznania oraz zeznaniami męża B. C. (1). Jednocześnie istotnym argumentem, przemawiającym na korzyść stanowiska wnioskodawców i za wiarygodnością wskazanych przez nich świadków, jest niesporny w sprawie fakt, że współwłaścicielka G. L. nie podpisała nieformalnej umowy z 25.03.1980 r., zawieranej w P.. Jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, pozwala to przyjąć, że w tej dacie G. L. nie przebywała już na wsi, lecz u syna L. w G., w przeciwnym razie logicznym jest, że sama zawarłaby przedmiotową umowę.

Z uwagi na charakter niniejszej sprawy, której wynikiem jest stwierdzenie utraty prawa do nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli, Sąd Okręgowy zdecydował o dopuszczeniu nowego dowodu w instancji odwoławczej, która pozostaje postępowaniem merytorycznym, służącym rzetelnemu rozpoznaniu istoty sporu (art.380 k.p.c.). Dlatego na rozprawie apelacyjnej przesłuchany został zawnioskowany przez skarżącego świadek Z. P. na okoliczność daty zamieszkania przez małżonków S. w mieszkaniu zajmowanym wcześniej przez G. L. w ramach jej udziału we współwłasności nieruchomości. Zeznania tego świadka nie okazały się jednak wiarygodne z uwagi na brak wewnętrznej spójności. Z. P. powiedziała mianowicie, że G. L. zmarła w lipcu 1982 roku, po 1,5-2 miesiącach zamieszkiwania u swojego syna L.. Taki przedział czasowy wskazała dwukrotnie, nie mając co do tego wątpliwości. Oznaczałoby to, że z P. wyjechała G. L. w maju bądź czerwcu 1982 roku, co z kolei sprzeczne jest z innym fragmentem zeznań świadka, w którym mówił, że G. L. opuszczała wieś w czasie stanu wojennego, gdy było już zimno – co sugerowałoby przełom lat 1981 i 1982. Taka niezgodność czasowa dyskredytuje wiarygodność omawianego dowodu, dopuszczonego na tę dokładnie okoliczność – tym bardziej, że zachodzi też sprzeczność między nim a zeznaniami uczestniczki J. L. (1), wdowy po L. L. (1), u których to małżonków G. L. zamieszkała po opuszczeniu P.. Uczestniczka ta podawała, że teściowa przebywała u nich przed śmiercią przez półtora roku, czyli od początku 1981 roku, a nie od jego końca czy też od wiosny 1982 roku.

W apelacji zawarte zostało stwierdzenie, że początek biegu zasiedzenia – zakładając, że w ogóle się rozpoczął – mógł nastąpić dopiero z chwilą śmierci G. L., co miałoby korespondować z zeznaniami uczestników, iż jeszcze w lipcu 1982 roku mieszkanie po zmarłej nie było zamieszkałe. Gdyby nawet, w oderwaniu od pozostałych dowodów, przyjąć taką koncepcję, to w jej rezultacie 30-letni termin zasiedzenia upłynąłby dla wnioskodawców w okresie

lipca - sierpnia 2012 roku. Zauważyć bowiem należy, że do tego momentu nie doszło do przerwania biegu terminu zasiedzenia, zgodnie z art.175 k.c., który przewiduje odpowiednie stosowanie przepisów o biegu przedawnienia roszczeń, w tym art.123 k.c. Oznacza to, że bieg terminu zasiedzenia przerywa każda czynność przed sądem lub innym właściwym organem, przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia, ustalenia, zaspokojenia lub zabezpieczenia prawa własności. Musi to być celowa czynność procesowa właściciela, a więc jego „akcja zaczepna” w postaci np. powództwa windykacyjnego czy wniosku o jego zabezpieczenie albo w postaci powództwa o ustalenie prawa własności rzeczy. Nie przerywają natomiast biegu zasiedzenia czynności obronne właściciela, a więc np. zarzuty podnoszone przez niego wobec posiadacza w sprawie o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie. Uczestnicy niniejszego postępowania – następcy prawni G. L. podnieśli takie właśnie zarzuty, nie wystąpili natomiast przed upływem terminu zasiedzenia na drogę sądową z własną akcją zaczepną. Stosowne żądanie zgłosili najwcześniej w październiku 2012 roku – tak wynika z oświadczenia pełnomocnika Z. L., jakkolwiek nie zostało ono choćby uwiarygodnione. Nie zmienia to faktu, że do jesieni 2012 roku bieg terminu zasiedzenia przez wnioskodawców udziału w nieruchomości po G. L. nie został skutecznie przerwany, przez co zakończył się korzystnie dla K. i Z. małżonków S.. Sąd Okręgowy aprobuje ustalony w pierwszej instancji termin 14.06.2010 r. jako mający oparcie w przeprowadzonych dowodach. Gdyby jednak nawet, zgodnie z sugestiami uczestników, przyjąć termin późniejszy, to byłby to najwyżej koniec lata 2012 roku i on również nie został przerwany.

Wbrew zarzutowi apelacji, wnioskodawcy udowodnili, że w czasie biegu terminu zasiedzenia byli samoistnymi posiadaczami udziału w nieruchomości. Sąd Rejonowy prawidłowo rozważył tę przesłankę w okolicznościach niniejszej sprawy, co Sąd II instancji w pełni aprobuje. Nie jest absolutnie wiarygodna wersja, by kwota 50.000 zł, stanowiąca aż połowę umówionej ceny sprzedaży udziału w nieruchomości, była jedynie zaliczką na poczet wieloletniego czynszu najmu lokalu. Jest to tym bardziej nielogiczne, że całą uzyskaną tak sumę pieniędzy Z. L. przeznaczył na potrzeby swojego mieszkania, co świadczyło o zamiarze trwałego usankcjonowania sytuacji, w której wnioskodawcy weszli w posiadanie mieszkania. Nie zostało też obalone twierdzenie małżonków S., że przez cały okres posiadania płacili oni J. L. (2) i jego żonie, a następnie ich synowi, tylko podatek od nieruchomości, nie uiszczali natomiast żadnego czynszu najmu. Bardzo ważna jest również okoliczność, że przez tak długi czas nikt z rodziny G. L. nie ingerował w posiadanie wnioskodawców, w szczególności nie sprzeciwiał się poważnym remontom i nie żądał zwrotu nieruchomości, choć każdy z uprawnionych miał taką realną możliwość. Jednocześnie wnioskodawcy w żadnym momencie trwania posiadania, jak też w toku postępowania sądowego nie dali wyrazu temu, by czuli się jedynie najemcami czy użytkownikami nieruchomości, a więc jej posiadaczami zależnymi. Ich zachowanie względem tej nieruchomości, manifestowane na zewnątrz i widoczne dla otoczenia, wskazywało na samoistne posiadanie rzeczy.

W wyniku przytoczonych rozważań, po wnikliwej analizie stanu sprawy i po uzupełnieniu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy uznał trafność zaskarżonego rozstrzygnięcia. Apelacja uczestnika postępowania okazała się niezasadna, toteż oddalono ją na mocy art.385 k.p.c. w zw. z art.13§2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej zapadło na podstawie art.520§2 k.p.c., przy uznaniu oczywiście sprzecznych interesów stron. Skarżący przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym, wnioskodawcy ją natomiast wygrali, dlatego przysługuje im od uczestnika zwrot poniesionych kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 600 zł, ustalonej zgodnie z §6 pkt 5, §8 pkt 1 i §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (..).