

Sygn. akt II Ca 699/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Sędzia Sądu Rejonowego Joanna Misztal-Konecka (del.)

Protokolant Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku W. K. i K. K. (1)

z udziałem D. B., H. B. (1), J. B. (1), R. B., H. C., M. C. (1), I. M., E. N. i M. N.

o dział spadków i podział majątku wspólnego

na skutek apelacji uczestników H. C. i M. C. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 30 marca 2015 roku, sygn. akt I Ns 246/12

postanawia

oddalić apelację.

Marta Postulska-Siwiek Andrzej Mikołajewski Joanna Misztal-Konecka

Sygn. akt II Ca 699/15

UZASADNIENIE

W. K. i K. K. (1) wniosli o podział majątku wspólnego A. B. i H. B. (2), dział spadku po A. B. i H. B. (2) oraz o zniesienie współwłasności.

W toku postępowania uczestnicy H. C. i M. C. (1) wniosli o stwierdzenie, że z dniem 1 marca 2011 roku na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej nabyli przez zasiedzenie udział 17/80 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), położonej w M. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zaś R. B. wniosł o stwierdzenie, że on i J. B. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 20 marca 2005 roku taki sam udział w tejże nieruchomości, na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

*

Postanowieniem wstępnym z dnia 30 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim:

1. stwierdził, że w skład majątku wspólnego A. B. i H. B. (2) wchodziły:

a) wynoszący 1/2 udział we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0511 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

b) nieruchomość zabudowana, położona w M. przy ul. (...), oznaczona numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0557 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

c) wynoszący 1/2 udział we współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0052 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta;

2. stwierdził, że w skład spadku po A. B., zmarłym 21 maja 1984 roku, wchodzi:

a) wynoszący 1/4 udział we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0511 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

b) wynoszący 1/2 udział we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0557 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

c) wynoszący 1/4 udział we współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0052 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta;

3. stwierdził, że w skład spadku po H. B. (2), zmarłej 2 kwietnia 2012 roku, wchodzi wynoszący 25/80 udział we współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 0,0052 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta;

4. oddalił wnioski o stwierdzenie nabycia udziałów we własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 listopada 1960 roku H. B. (2) i A. B. nabyli udział 1/2 części w nieruchomości położonej przy ul. (...) w M., o powierzchni 533 m², zabudowanej domem mieszkalnym murowanym i budynkami gospodarczymi (aktualnie przy ul. (...), działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...)), dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Pozostały udział we współwłasności tej nieruchomości należy do I. M..

Następnie spadkodawcy nabyli własność zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w M., stanowiącej działkę nr (...), dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Znajdująca się pod tym samym adresem działka oznaczona numerem (...) (wcześniej oznaczona numerem ewidencyjnym (...)) stanowi wjazd na działkę (...). Jest ona przedmiotem współwłasności spadkobierców H. B. (2) i A. B. oraz M. N. i E. N. i nie jest objęta księgą wieczystą.

A. B. zmarł w dniu 21 maja 1984 roku. W sprawie I Ns 296/85 Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim stwierdził, że spadek po nim nabyli żona H. B. (2) w 1/4 części oraz dzieci: R. B., W. K., H. C., D. B. i H. B. (1) po 3/20 części każde z nich.

W dniu 29 czerwca 1988 roku W. K. darowała H. B. (2) całość odziedziczonych udziałów w nieruchomościach położonych przy ulicach (...) w M..

W dniu 2 sierpnia 2005 roku H. B. (2) darowała W. K. i K. K. (1) do wspólności ustawowej udziały: 9/40 w działce oznaczonej numerem (...) położonej przy ul. (...) w działce oznaczonej numerem (...) położonej przy ul. (...) w M..

W dniu 18 lipca 2011 roku H. B. (2) umową dożywocia przeniosła na W. K. i K. K. (1) udziały 19/40 w nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) położonej przy ul. (...) w nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej przy ul. (...), obie nieruchomości w M..

H. B. (2) zmarła w dniu 2 kwietnia 2012 roku. W sprawie I Ns 551/12 Sąd Rejonowy stwierdził, że spadek po niej nabyli R. B., W. K., H. C., D. B. i H. B. (1) po 1/5 części każde z nich.

Nieruchomość położona przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym postawionym w 1928 roku oraz budynkami niemieszkalnymi z 1958, 1961 i 1964 roku. Budynek mieszkalny na tej nieruchomości składa się z dwóch wyodrębnionych nieformalnie części, z których jedną zajmowali H. B. (2) i A. B., a następnie ich spadkobiercy, a drugą pozostali współwłaściciele tej nieruchomości – najpierw J. B. (2) a następnie I. M.. W części przydzielonej H. i A. B. znajdowały się dwa mieszkania na dwóch poziomach, składające się z dwóch pokoi i kuchni. Budynek miał też wspólny strych.

W drugiej połowie lat siedemdziesiątych w budynku tym, na pierwszym piętrze, mieszkali K. K. (1) i W. K.. Następnie wnioskodawcy wyprowadzili się stamtąd na ul. (...).

R. B. wraz z żoną i dzieckiem zamieszkał w budynku przy ul. (...), w pomieszczeniach na parterze, w marcu 1975 roku, za zgodą rodziców.

H. C. wzięła ślub z M. C. (1) w dniu 14 lutego 1981 roku. Ich wesele odbyło się w budynku przy ul. (...), na (...) piętrze. A. B. i H. B. (2) oddali im wtedy pomieszczenia na (...) piętrze do zamieszkania.

Na części strychu nad częścią wydzieloną H. B. (2) i A. B. urządzone było pomieszczenie mieszkalne, o powierzchni 3 x 4 m, z miejscem do spania i kuchnią węglową, w którym do swojej śmierci w 1996 roku mieszkała J. B. (3). Była ona związana z rodziną B., opiekowała się ich dziećmi (uczestnikami postępowania), gotowała, traktowana była jak członek rodziny. Mieszkała tam za zgodą H. B. (2) i A. B., nie płacąc czynszu. Po jej śmierci tę część strychu zajęła H. C. i M. C. (1). Pozostała część strychu była i jest wspólna.

W jednym z pokoi na parterze, zajmowanym przez R. B. z rodziną, przez kilka miesięcy po jego ślubie, w 1975 roku, mieszkał J. P. (1), któremu pokój wynajęła H. B. (2).

W czasie, gdy R. B., J. B. (1), H. C. i M. C. (1) zamieszkali w tym budynku, nie było tam łazienek. Podjęli oni decyzję o ich założeniu i zostały one dobudowane do budynku. W styczniu 1985 roku sporządzony został kosztorys budowlany instalacyjno-montażowy i faktura na wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynku mieszkalnym, wystawiona na R. B..

R. B., H. C. i M. C. (1) przeprowadzili też remont zaniedbanej elewacji budynku, dachu, założyli piec c.o., odnawiali pomieszczenia. Nie pytali pozostałych członków rodziny o zgodę na wykonywanie tych remontów. Członkowie rodziny wiedzieli, że uczestnicy przeprowadzają remonty i nie protestowali przeciwko temu.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny.

Sąd Rejonowy podniósł, że należało w pierwszym rzędzie rozstrzygnąć, czy uczestnicy w drodze zasiedzenia nabyli udziały we współwłasności nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...): H. C. i M. C. (1) 17/80, (ponad 3/80, przysługujące H. C. w drodze dziedziczenia po A. B.) oraz R. B. i J. B. (1) 17/80 (ponad 3/80, przysługujące R. B. na skutek dziedziczenia po A. B.).

W ocenie Sądu Rejonowego do tego zasiedzenia nie doszło. Stan faktyczny w sprawie w tym zakresie był w zasadniczej części niesporny, w szczególności bezsporne było to, że w wyniku porozumień rodzinnych R. B. i H. C. po swoich ślubach wprowadzili się do budynku położonego w M. przy ul. (...), zamieszkali tam z rodzinami – R. B. na parterze, H. C. – na piętrze, przeprowadzali tam remonty za wiedzą pozostałych członków rodziny. Mieszkają oni tam również

obecnie. Sporne było natomiast to, czy posiadali oni dotychczas tę nieruchomości w sposób pozwalający im na zasiedzenie udziałów w jej współwłasności.

Na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Uzyskanie posiadania na podstawie umowy nieformalnej następuje w złej wierze, toteż wymagany byłby w stosunku do uczestników trzydziestoletni termin zasiedzenia.

W myśl art. 336 k.c., według którego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Przyjmuje się, że posiadanie jest stanem faktycznym, przejawiającym się władztwem nad rzeczą (*corpus possessionis*) oraz wolą władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*).

Do nabycia przez zasiedzenie udziałów we współwłasności dochodzi wtedy, gdy nieruchomości była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób, w taki sposób jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych, oznacza z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli (*corpus*), z drugiej strony wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności (*animus*). Ten, kto rzeczą włada jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Zasadniczym sposobem tego współposiadania jest władanie całą rzeczą wspólną, ale jak wynika z unormowania zawartego w art. 206 k.c. – w zakresie, który nie wyłącza takiego władania wspólną rzeczą przez pozostałych współwłaścicieli.

Zmiana charakteru i zakresu władztwa nad rzeczą powinna być zawsze zmanifestowana na zewnątrz, w sposób widoczny dla osób postronnych i właścicieli (współwłaścicieli). Taki wymóg płynie przede wszystkim z konieczności ochrony prawa własności, które byłoby narażone na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (por. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 roku, II CKN 408/97, OSNC 1998/4/61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 roku, II CSK 405/08, LEX nr 577171). Z tego względu domniemania samoistności posiadania, ustanowionego w art. 339 k.c. nie można stosować w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku, III CSK 300/09, LEX nr 852670).

Sąd Rejonowy nie uznał za udowodnione, aby wskazani wyżej uczestnicy współposiadali przedmiotową nieruchomości samoistnie na podstawie zawartych ustnie nieformalnych umów darowizny.

Uczestnicy podnoszący zarzut zasiedzenia zamieszkali w budynku na przedmiotowej nieruchomości na podstawie porozumień rodzinnych zawartych z H. B. (2) i A. B., będącymi wówczas jej współwłaścicielami. Porozumienia te były zawierane w czasie, gdy dzieci spadkodawców zawierały związki małżeńskie, zakładały rodziny, usamodzielniały się. W porozumieniach tych była mowa o tym, by zamieszkali „tam” jak u siebie i remontowali. Zeznający świadkowie nie byli jednak obecni przy tych porozumieniach i nie mogli zrelacjonować ich dokładnej treści.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zostało wykazane, aby już w 1975 roku rodzice zamierzali się wyzbyć swego udziału we współwłasności na rzecz syna R. B., a w 1981 roku na rzecz córki H. C. drugiej połowy tego udziału. Wspomniane porozumienia dotyczyły wyłącznie zapewnienia miejsca zamieszkania dla nowo założonych rodzin ich dzieci, w przydzielonej im na skutek nieformalnego podziału budynku jego części. W budynku, w którym uczestnicy zamieszkali, nie było wyodrębnionych lokali (tak jest do dziś) i nie można powiązać posiadania znajdujących się w nim „mieszkań” z udziałami we własności nieruchomości.

Przeciwko temu, aby intencją rodziców (a w każdym razie H. B. (2)) było już wówczas nieformalne przeniesienie własności, a nie użyczenie pomieszczeń mieszkalnych, świadczy późniejsze zachowanie H. B. (2), która w latach 2005

i 2011 rozporządzała swoimi udziałami w tejże nieruchomości, co wskazuje, że nadal czuła się ich właścicielką. R. B. zeznawał, że w latach osiemdziesiątych zwracał się do matki, by odpisała to notarialnie, a ona nie chciała, mówiąc, że jeszcze nie czas (k. 302). Zwrócenie się do właściciela o uregulowanie kwestii własności nieruchomości nie wyklucza co do zasady możliwości ubiegania się o stwierdzenie zasiedzenia, ale takie zachowanie matki uczestników przeczy temu, aby miała ona wolę darowania udziałów w nieruchomości na rzecz wnioskujących o zasiedzenie, a przecież właśnie z nieformalnej umowy darowizny uczestnicy wywodzili samoistność swego posiadania. Trzeba zwrócić uwagę, że A. B. i H. B. (2) sami nabywali własność nieruchomości na podstawie umów zawieranych w formie aktu notarialnego, byli więc świadomi, jakie są wymogi formalne przeniesienia własności nieruchomości i gdyby taka była ich intencja, dochowaliby wymogów formalnych darowizn. Podobnie H. C. zeznała, że była rozmowa z ojcem, który powiedział, że to odpisze notarialnie, a „z matką może być różnie”. Skoro „może być różnie”, to wcześniejsza wola H. B. (2) obdarowania dwojga dzieci udziałami w nieruchomości jest co najmniej wątpliwa. Także stwierdzenie zawarte spontanicznie w pytaniu D. B. do wnioskodawczynie „czy nie pamiętasz, jak rodzice na (...) mówili jeszcze za życia, że mamy się dzielić po ich śmierci po równo kamienicą i ewentualnie pieniędzmi, kto nie będzie mieszkał” (k. 307), choć wnioskodawczynie go nie potwierdziła, wskazuje, że rodzice nie mieli zamiaru wyzbywać się za życia własności swoich nieruchomości, a ich spadkobiercy mieli się nimi dzielić dopiero po ich śmierci.

Ponadto należało zwrócić uwagę, że pozostali uczestnicy, choć zeznawali, iż rodzice mówili, że „każdemu z dzieci po dwa pokoje”, nie podnosili, by sami mieli zostać obdarowani udziałami w nieruchomościach przez rodziców. H. B. (1) zeznał, że jemu rodzice nic nie darowali (k. 308v). Trudno znaleźć racjonalne wytłumaczenie, dlaczego rodzice mieliby faworyzować dwoje z pięciorga dzieci i tylko na ich rzecz dokonać darowizn, a przynajmniej taki powód nie wynika z dowodów przeprowadzonych w sprawie.

Sąd Rejonowy zwrócił też uwagę, że kiedy R. B. mieszkał już na parterze domu przy ul. (...) z rodziną, po ślubie, to H. B. (2) podjęła decyzję o tym, że w jednym z pokoi zamieszka J. P. (1).

Ponadto należy wskazać, że H. C. zeznała również, że sama we wspomnianej wyżej rozmowie z ojcem powiedziała, że nie może on „odpisać tylko na nią, bo jest pozostałe rodzeństwo” (k. 146, 230). W ocenie Sądu Rejonowego takie jej nastawienie, wyraźnie wyartykułowane, wyklucza ustalenie, aby mogła wówczas samoistnie posiadać jakikolwiek udział w przedmiotowej nieruchomości w sposób prowadzący do jego zasiedzenia.

Według Sądu Rejonowego H. B. (2) i A. B. użyczyli R. B. i jego rodzinie oraz H. C. i jej rodzinie pomieszczeń mieszkalnych w przydzielonej im nieformalnie części budynku, którego byli współwłaścicielami, uczestnicy ci byli więc posiadaczami zależnymi pomieszczeń w budynku na podstawie porozumień z rodzicami a nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości.

Nie zostało też przez nich wykazane, aby charakter tego posiadania uległ ujawnionej na zewnątrz zmianie. Na okoliczność samoistności posiadania nieruchomości uczestnicy przedstawili dowody z dokumentów w postaci: faktury za cement z 1989 roku, rachunków za wodę i ścieki z 1992 i 1993 roku, faktury za ościeżnice z 1993 roku, rachunku za odstąpienie papieru samoprzylepnego z 1986 roku, umowy w sprawie zaopatrzenia w wodę z 1992 roku, kosztorysu budowlanego inwestycyjno-montażowego dla R. B., faktury na wykonanie instalacji wod.-kan. w budynku mieszkalnym, pokwitowania dopłaty do zlecenia, umowy kredytowej z 26 kwietnia 1989 roku na budowę domu w M., zawartej przez H. C. i M. C. (1), faktury za pojemniki plastikowe 25 litrowe, wystawionej 22 stycznia 1991 roku przez Przedsiębiorstwo Produkcji (...) dla M. C. (1), rachunku dla H. C. za reduktor, butlę, gaz płynny, 2 kuchenki, dostawę gazu, montaż, postój samochodu, protokołu kontroli specjalnej z 20 czerwca 1987 roku na okoliczność zerwanych dwu plomb legalizacyjnych u odbiorcy R. B., sporządzonego w obecności użytkownika mieszkania – H. C., zaświadczenia z 1992 roku w sprawie udziału H. C. w budowie wodociągu przy ul. (...), umowy zawartej przez H. C. na wykonanie instalacji gazowej i dostarczanie gazu płynnego, dowodu zakupu opału i uiszczenia opłaty za korzystanie z wylewiska przez M. C. (1), rachunków za wywóz nieczystości dla H. C. z 1992 roku, korzystanie z wysypiska śmieci z 1997 roku, faktur za dostawę wody z lat 90 dla H. C., dowodów wpłat, upomnienia w sprawie podatku od nieruchomości adresowanego do H. C..

W ocenie Sądu Rejonowego dokumenty te nie potwierdzają samoistnego posiadania uczestników. Dotyczy to zwłaszcza kosztów zużycia wody, wywozu nieczystości, zakupu opału, co jest naturalną konsekwencją zamieszkiwania w budynku, korzystania z wody i wytwarzania nieczystości. W umowie o zaopatrzenie w wodę z 1992 roku, zawartej przez H. C., nie zostało przy tym jednoznacznie określone, czy jest ona właścicielką czy użytkownikiem nieruchomości przy S. 15 (k. 89). Co do rachunku za ościeżnice M. C. (1) stwierdził, że ościeżnice w 1993 roku kupował na inny cel (k. 145). Remont elewacji przeprowadzony był w 1993 roku, na co wskazują również zeznania M. C. (1), że cement z faktury (z 1993 roku) był zużyty na elewację, tynkowanie, wylewanie stropów (k. 145).

Należy zaznaczyć, że przeważająca większość rachunków pochodzi z drugiej połowy lat 80 i lat 90, kiedy to na skutek dziedziczenia po A. B. (zmarłym w dniu 21 maja 1984 roku), uczestnicy stali się współwłaścicielami po 3/80 części nieruchomości przy ul. (...). Wówczas posiadanie tej nieruchomości przez R. B. i H. C. stało się posiadaniem współwłaścicieli, zaś posiadanie M. C. (1) i J. B. (1) było konsekwencją pozostawania przez nich w związkach małżeńskich ze współwłaścicielami nieruchomości, nie było samodzielne i samoistne, skierowane przeciw pozostałym współwłaścicielom.

Jak już wskazano, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do posiadania całej nieruchomości i o ile nie podejmie działań wyraźnie zmierzających do pozbawienia pozostałych współwłaścicieli ich prawa własności, sprzecznych z ich wolą i manifestujących wolę wyłącznego władania, decydowania o nieruchomości, nie sposób stwierdzić, by przez takie posiadanie niektórzy ze współwłaścicieli nabyli własność nieruchomości ponad przysługujący im udział.

Uczestnicy podnoszący zarzut zasiedzenia wskazywali, że podejmowali takie czynności, przede wszystkim w postaci dobudowania łazienki, remontów elewacji i dachu budynku. Zdaniem Sądu Rejonowego, choć czynność rozbudowy budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości wykracza poza czynności zwykłego zarządu tą nieruchomością, nic nie wskazuje na to, aby była to czynność skierowana w jakiś sposób przeciwko pozostałym współwłaścicielom, obliczona na zmanifestowanie posiadania ponad należny im udział, dająca wyraz temu, że uczestnicy nie liczyli się z uprawnieniami pozostałych właścicieli nieruchomości. Pozostali współwłaściciele – H. B. (2) i inni spadkobiercy A. B. – wiedzieli o przeprowadzanych remontach. Przynajmniej w sposób dorozumiany akceptowali stan wynikający z wcześniejszych porozumień rodzinnych. W sytuacji zamieszkiwania przez niektórych ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólnej, podejmowanie przez nich czynności zmierzających do poprawienia komfortu tego zamieszkiwania, ulepszanie nieruchomości i czynienie w związku z tym nakładów użytecznych (o ile nie wręcz koniecznych, w obecnych realiach), podwyższających niewątpliwie wartość nieruchomości, za dorozumianą zgodą pozostałych współwłaścicieli, nie stanowi manifestacji samodzielnego dysponowania nią z pominięciem pozostałych właścicieli.

Gdyby nawet przyjąć, że dobudowanie łazienek stanowiło manifestację posiadania samoistnego przez zgłaszających zarzut zasiedzenia uczestników, należy stwierdzić, że nie udowodnili oni, kiedy dokładnie doszło do tej rozbudowy. H. C. zeznała, że w 1984 roku, kiedy ojciec zmarł, łazienka już była (k. 355), co jest wątpliwe o tyle, że kosztorys instalacyjno-montażowy instalacji wodno-kanalizacyjnej sporządzony był pod numerem (...), fakturę wystawiono w styczniu 1985 roku, wtedy też R. B. robił dopłatę do zlecenia (...) (k. 203-207). Gdyby nawet sama budowa pomieszczenia łazienki przeprowadzona była wcześniej, przed śmiercią A. B., a doprowadzenie instalacji i urządzenie później, to raczej nie na długo przed tym zdarzeniem. Tymczasem wniosek o dział spadku i zniesienie współwłasności w niniejszej sprawie został złożony w dniu 26 kwietnia 2012 roku, zgodnie zaś z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1968 roku, III CZP 46/68, OSNC 1969/4/62, wniosek spadkobiercy o dział spadku przerywa bieg zasiedzenia w stosunku do współspadkobiercy, podobnie jak wniosek współwłaściciela o zniesienie współwłasności nieruchomości przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości w stosunku do innego współwłaściciela, który jest posiadaczem nieruchomości (art. 175 k.c. w związku z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.).

*

Apelację od tego postanowienia wnieśli uczestnicy H. C. i M. C. (1), zaskarżając postanowienie wstępne co do H. C. i M. C. (1) w części:

a) stwierdzającej, że w skład majątku wspólnego A. B. i H. B. (2) wchodził udział 1/2 we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), tj. co do pkt 1 a) postanowienia,

b) stwierdzającej, że w skład spadku po A. B. wchodzi udział 1/4 we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), tj. co do pkt 2 a) postanowienia,

c) oddalającej wniosek H. C. i M. C. (1) o stwierdzenie nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości przez zasiedzenie, tj. co do punktu 4. postanowienia.

Skarżący zarzucili zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dokonaniu oceny dowodów w sposób wybiórczy i nieszczechotny, sprzeczny z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, poprzez:

a) błędne przyjęcie, iż H. i M. C. (2) weszli w posiadanie udziału w przedmiotowej nieruchomości na skutek umowy użyczenia zawartej z H. B. (2) i A. B., podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego, w tym przede wszystkim zeznań świadków i uczestników, wynika, że stali się oni jej posiadaczami na skutek nieformalnej ustnej umowy darowizny uczynionej przez spadkodawców na rzecz małżonków C..

b) błędne przyjęcie, iż fakt notarialnego rozporządzenia udziałem przez H. B. (2) na rzecz W. K. i K. K. (1) w latach 2005 i 2011 wskazuje, iż intencją spadkodawców było użyczenie pomieszczeń mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości a nie przeniesienie własności udziałów na rzecz H. i M. C. (1), podczas gdy z zasad doświadczenia życiowego wynika, iż późniejsze przekazanie na rzecz wnioskodawców dalszych udziałów należy traktować jako próbę rekompensaty wcześniejszego przekazania części majątku na rzecz H. i M. C. (1) oraz R. i J. B. (1), co potwierdza, iż spadkodawcy dokonali na ich rzecz nieformalnej darowizny udziału w przedmiotowej nieruchomości,

c) błędne przyjęcie, iż posiadanie nieruchomości przez H. C. i M. C. (1) miało charakter zależny, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego, w tym z zeznań uczestników, świadków oraz dowodów z dokumentów (k. 89, 203, 204, 208-226, 240) wynika, iż posiadanie tych uczestników miało charakter samoistny i poprzez konkretne czynności uczestników zostało wyjawione wobec pozostałych współspadkobierców;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, iż M. C. (1) i H. C. nie nabyli na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej przez zasiedzenie udziału 17/80 we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w M., przy ulicy (...), podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika, iż ustawowe przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia na ich rzecz co do powyższego udziału w przedmiotowej nieruchomości zostały spełnione.

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia w zaskarżonej części poprzez stwierdzenie, że z dniem 1 marca 2011 roku H. i M. małżonkowie C. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej nabyli przez zasiedzenie udział 17/80 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, który tym samym nie wchodzi w skład majątku wspólnego A. B. i H. B. (2), ani w skład spadku po A. B..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja H. C. i M. C. (1) nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

Skuteczne zgłoszenie przez stronę zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c., tj. przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, jedynie bowiem to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania

swobodnej oceny dowodów. Jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd orzekający z zebranego materiału dowodowego są logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena tego sądu nie narusza przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby z materiału tego dawały się wysnuć również wnioski odmienne. Tylko wówczas, gdy brakuje logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd orzekający ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124).

Sąd Rejonowy obdarzając wiarą wnioskodawców, a nie dając wiary uczestnikom co do okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przez H. i M. małżonków C., nie wykroczył poza granice swobodnej oceny dowodów.

Jeżeli chodzi o dokumenty wskazane w apelacji, zostały one szczegółowo ocenione przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Podzielić należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, że dokumenty te dowodzą jedynie tego, że – za dorozumianą zgodą współwłaścicieli nieruchomości – skarżący czynili na nieruchomość nakłady, które były związane z utrzymaniem jej w należytych stanie i poprawieniem komfortu zamieszkiwania. Wprawdzie skala tych nakładów była na tyle duża, że przynajmniej częściowo wykraczają one poza zakres zwykłych kosztów utrzymania nieruchomości w rozumieniu art. 713 k.c., a nawet poza zakres zwykłego zarządu nieruchomością, jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy nie świadczy to o samoistności współposiadania skarżących prowadzącego do zasiedzenia.

Po pierwsze należy wskazać, że istniało w rodzinie przekonanie, iż po śmierci A. B. i H. B. (2) dział spadków dokonany pomiędzy ich dziećmi (spadkobiercami) będzie respektował stan posiadania nieruchomości, zapewniając – w miarę możliwości – każdemu z dzieci odpowiednie miejsce zamieszkania bądź spłatę. Na ten aspekt porozumień rodzinnych wskazał wyraźnie D. B. w pytaniu skierowanym do wnioskodawczyni (k. 307), przytoczonym przez Sąd Rejonowy.

Z nieznanymi do końca przyczyn, wiele lat po śmierci A. B., H. B. (2) zmieniła w tej kwestii zdanie, ostatecznie przenosząc własność m. in. całych należnych jej udziałów w przedmiotowej nieruchomości na rzecz W. K. i K. K. (1). Decyzję tę pozostałe dzieci uważają za krzywdzącą, stąd zarówno H. B. (1) jak i D. B. zeznawali na korzyść skarżących, jakoby miała mieć miejsce nieformalna darowizna udziałów na rzecz skarżących (a także na rzecz R. i J. małżonków B.). Co więcej – w ten sam sposób traktują swoje zamieszkiwanie w budynku przy ul. (...) (k. 307v). Zarazem D. B. przyznał, że nie słyszał na weselu o darowiznie, co tłumaczył tym, że był wówczas młody i go to nie interesowało (k. 307v). Temu, aby przy zamieszkaniu R. i J. małżonków B., a następnie przy zamieszkaniu małżonków C., miały zostać dokonane nieformalne darowizny udziałów we współwłasności nieruchomości na ich rzecz, przeczy także to, że zarówno o zamieszkaniu J. P. (2) na parterze budynku w 1975 roku, jak i o zamieszkiwaniu na nieruchomości J. B. (3) do jej śmierci w 1996 roku (pomieszczenie na strychu), decydowała H. B. (2), a nie uczestnicy ubiegający się o stwierdzenie zasiedzenia na ich rzecz.

Jeżeli chodzi o dokumenty dotyczące nakładów i kosztów utrzymania nieruchomości, trafnie też Sąd Rejonowy podkreślił, że dokumenty te pochodzą z drugiej połowy lat osiemdziesiątych i z lat dziewięćdziesiątych XX wieku, kiedy to H. C. była już współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w 3/80 częściach (ściśle rzecz biorąc współuprawnioną do nieruchomości jako współspadkobierca po A. B.), a zatem z tego tytułu uprawnioną do posiadania nieruchomości i czynienia na nią nakładów. Rozliczenie tych nakładów w niniejszym postępowaniu może nastąpić na jej wniosek. Nic nie świadczy jednak o tym, aby w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX wieku, a w zasadzie aż do chwili zainicjowania niniejszego postępowania, H. C. zmanifestowała samoistność swojego współposiadania w zakresie przekraczającym odziedziczony przez nią udział we współwłasności nieruchomości, w szczególności, aby swoim zachowaniem dała wyraz tego, że nie uznaje jakichkolwiek praw do nieruchomości mogących przysługiwać H. B. (2) czy W. K. i K. K. (1). To samo dotyczy M. C. (1).

O ile należy skarżącym przyznać rację, że same czynności prawne dokonywane przez H. B. (2) w latach 2005 i 2011 nie są jednoznacznym dowodem na to, że nie było w 1981 roku nieformalnej darowizny udziałów w nieruchomości na rzecz małżonków C., o tyle poddają one zdecydowanie w wątpliwość taką wersję wydarzeń lansowaną przez skarżących.

Skoro bowiem A. B. i H. B. (2) mieli już wówczas darować takie udziały małżonkom C., dlaczego w latach 2005 i 2011 roku H. B. (2) uważała się za uprawnioną do rozporządzenia tymi udziałami na rzecz małżonków K.? Nie zostało przy tym opisane takie zachowanie H. B. (2), z którego wynikałoby, że odwoływała ona wcześniej darowiznę uczynioną na rzecz skarżących.

Wypowiedzi H. C. (k. 301v, 229v-230) wskazują, że wiąże ona rzekome samoistne posiadanie tych udziałów w nieruchomości z faktem, że rodzice zezwolili im na zamieszkanie, niejako „dając im mieszkanie”. Nic przy tym nie wskazywało, aby dyspozycja mieszkaniem miała być równoznaczna chociażby z nieformalną umową darowizny udziałów we współwłasności nieruchomości, a mieszkanie to nie było wyodrębnionym lokalem, mogącym stanowić przedmiot zasiedzenia. Słusznie Sąd Rejonowy zinterpretował zatem tę czynność jako użyczenie, skoro już po zamieszkaniu przez małżonków C. H. C. rozmawiała z ojcem na temat „notarialnego przepisania” i ojciec już wówczas sygnalizował, że wola matki w tym przedmiocie jest niepewna. Sama H. C. stwierdziła wówczas, że ojciec nie może odpisać tylko na nich, bo jest pięcioro rodzeństwa. Gdyby uważała się wówczas za współwłaścicielkę nieruchomości, co najwyżej chciałaby dokonania czynności prawnej sankcjonującej charakter jej posiadania, nie brałaby natomiast pod uwagę oczekiwań pozostałego rodzeństwa.

E. W. nie zeznawała jednoznacznie, bowiem początkowo stwierdziła, że mama pani C. zawsze mówiła, że podzieli swój majątek na dzieci, ale nie wie, czy faktycznie do tego doszło, aby następnie utrzymywać niewiarygodnie, że H. B. (2) mówiła, że darowała, nie jest jasne co – mieszkanie czy udział w nieruchomości – małżonkom C. (k. 243). Akurat taka wola H. B. (2) jest wysoce wątpliwa, skoro według słów H. C. sam A. B. mówił, że „z matką może być różnie”.

Podobnie K. W. z jednej stron zeznawał, że „miało to być ich”, a z drugiej – że pozwoliła im tam zamieszkać H. B. (2) (k. 243v).

Zeznania tych świadków, podobnie jak zeznania J. H. i G. R., należy uznać jedynie za wyraz przekonania świadków, że skoro od kilkudziesięciu lat małżonkowie C. mieszkają na tej nieruchomości i poczynili na nią istotne nakłady, miała miejsce darowizna na ich rzecz (mieszkania?).

Pamiętać należy też o tym, że A. B. i H. B. (2) dokonywali obrotu nieruchomościami w formie aktów notarialnych, doskonale zatem zdawali sobie sprawę z formy wymaganej do przeniesienia własności nieruchomości czy udziałów we współwłasności nieruchomości. Nie znane są też jakiegokolwiek przeszkody w formalnym dokonaniu darowizny na rzecz skarżących.

Nie ujawniły się również okoliczności świadczące o zmianie przez skarżących charakteru ich posiadania przed śmiercią A. B., a zatem nie mogło dojść do zasiedzenia przez nich udziałów we współwłasności nieruchomości.

Sąd Okręgowy w pełni podziela wykładnię przepisów prawa materialnego i ich zastosowanie, dokonane przez Sąd Rejonowy. Dodać jedynie należy, że zasiedzenie nie mogło nastąpić przed dniem 1 października 1990 roku (gdy przepisy art. 172 § 1 i § 2 k.c. przewidywały dwudziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze), a zatem zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 roku, Nr 55, poz. 321) zastosowanie mógł mieć trzydziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze, w dodatku niewątpliwie przerwany sprawą o dział spadków i podział majątku wspólnego wniesioną w dniu 26 kwietnia 2012 roku.

Podniesiony zarzut naruszenia prawa materialnego w okolicznościach niniejszej sprawy został skonstruowany wadliwie. Wbrew zarzutowi skarżący nie wywodzi bowiem, że Sąd Rejonowy dokonał nieprawidłowej wykładni bądź zastosowania art. 172 § 2 k.c., ani nie wskazuje, na czym miały polegać błędy Sądu pierwszej instancji w tym zakresie. Sąd Rejonowy oddalił wnioski o zasiedzenie w stanie faktycznym, zgodnie z którym skarżący byli do śmierci A. B. jedynie posiadaczami zależnymi nieruchomości na podstawie umowy użyczenia, a później – ponadto H. C. współwłaścicielem nieruchomości w części odziedziczonej po ojcu. Gdyby Sąd Rejonowy ustalił, że skarżący byli współposiadaczami samoistnymi nieruchomości we wskazywanym przez nich zakresie, stosując art. 172 § 1 i

§ 2 k.c. stwierdziłby zasiedzenie. Należy wobec tego wskazać, że określony sposób zastosowania przepisów prawa materialnego jest jedynie konsekwencją ustalonego stanu faktycznego.

Jedynie na marginesie rozstrzygnięcia należy dodać, że w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dokonuje podziału majątku wspólnego A. B. i H. B. (2) oraz działu spadków po tych osobach. Czynności prawne mające za przedmiot udziały w przedmiotowej nieruchomości powinny być oceniane z uwzględnieniem normy art. 1036 k.c. Nie jest natomiast jasne, czy w niniejszym postępowaniu ma dojść również do zniesienia współwłasności nieruchomości z udziałem jej współwłaściciela I. M. (np. przez podział fizyczny nieruchomości), czy też tylko do rozdysponowania udziałami w nieruchomości należącymi niegdyś do majątku wspólnego A. B. i H. B. (2).

Odnosząc się do redakcji zaskarżonego postanowienia należy również wskazać, że wystarczające było w postanowieniu wstępnym oddalenie wniosków o zasiedzenie, skoro do tego sprowadzał się spór o stan prawny przedmiotowej nieruchomości, a dodatkowo – skoro zasiedzenie miało nastąpić również na rzecz innych osób niż spadkobiercy (bowiem także na rzecz ich małżonków) – wniosek o zasiedzenie powinien zostać rozpoznany w odrębnym postępowaniu.

Uproszczeniem jest również zapis, że w skład spadku po A. B. wchodzi udział w określonych nieruchomościach obliczony jako połowa udziału A. B. w majątku wspólnym. Art. 43 § 1 k.r.i.o. mówi o równych udziałach w majątku wspólnym, a skoro nie został jeszcze dokonany podział majątku wspólnego, precyzyjnie ujmując w skład spadku po A. B. wchodzi udział $\frac{1}{2}$ w majątku wspólnym, do której to wspólności tylko odpowiednio stosuje się przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Nie rzutuje to jednak na dalszy bieg postępowania.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeknie Sąd Rejonowy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.