

Sygn. akt III CK 483/03

POSTANOWIENIE

Dnia 3 listopada 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z wniosku S.W. i B.J.

przy uczestnictwie E.D., J.D. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta N.

o zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 3 listopada 2004 r.,

na rozprawie

kasacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Okręgowego w N.

z dnia 13 marca 2003 r., sygn. akt I[...],

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w N. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem wstępnym z dnia 18 czerwca 2002 r. wydanym w postępowaniu o zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy w N. oddalił wniosek S.W. i B.J. o stwierdzenie, że J.W. nabył z dniem 1 stycznia 1977 r. przez zasiedzenie na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej udziały po 3/12 we współwłasności nieruchomości położonej w N. objętej księgą wieczystą nr [...]. Sąd Rejonowy ustalił, że w 1942 roku małżonek wnioskodawczynie, J.W., wraz z pierwszą żoną A. nabyli aktem notarialnym od A.H. i A.K. udział wynoszący 1/2 we własności w/w nieruchomości, a w 1943 roku wzięli w dzierżawę na 30 lat pozostałą część nieruchomości. Czynsz został zapłacony z góry w formie świadczeń w naturze i w gotówce. Jako współwłaściciel, a zarazem dzierżawca, J.W. wynajmował lokale na parterze budynku, płacił podatki, dbał o remonty oraz zlecał administrowanie budynkiem. Po śmierci A.W., J.W. w 1968 roku zawarł związek małżeński z wnioskodawczynią. Po jego śmierci w 1978 roku wnioskodawczynie zleciła administrację osobie trzeciej, doprowadziła do wyprowadzenia się kilku lokatorów, a w 1999 roku podjęła negocjacje odnośnie sprzedaży całej nieruchomości występując wobec kandydatów na nabywców jako wyłączna właścicielka. Do wyzbycia się przez wnioskodawczynię jej praw nie doszło. W wyniku spadkobrania po A.H., zmarłej w 1958 roku, A.K., zmarłym w 1996 roku, A.W. i J.W., a także w wyniku umów sprzedaży względnie darowizny, zawartych w 1999 roku, współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości stali się Skarb Państwa w 6/12 częściach, S.W. w 6/24 częściach, E.D. i J.D. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej w 3/24 częściach i B.J. w 3/24 częściach. W księdze wieczystej nr [...] nadal wpisani są, jako współwłaściciele, A.H. w 3/12 częściach i A.K. w 3/12 częściach. Sąd Rejonowy uznał za bezpodstawne twierdzenia wnioskodawczynie, że mąż jej wraz z pierwszą żoną, a następnie ona sama z mężem, byli samoistnymi posiadaczami całej nieruchomości co miałoby skutkować zasiedzeniem udziału we współwłasności przysługującego tytułarnie A.H. i A.K. Jako niewiarygodny odrzucił Sąd Rejonowy, powołany przez

wnioskodawczynię dowód w postaci kopii umowy z dnia 15 września 1943 roku zawartej przez A.K. z małżonkami A. i J.W., mający zaświadczać, według twierdzeń wnioskodawczynie, o nieformalnej sprzedaży małżonkom W. także pozostałego udziału we własności nieruchomości. Za przesądzające uznał Sąd Rejonowy ustalenie, że kopia ta nosi ślady podrabiania w części odnoszącej się do znamion umowy dzierżawy, przez ich usunięcie, co wynika, w szczególności, z porównania tej kopii z kopią umowy przedłożoną przez uczestników postępowania J. i E.D. Ponadto, Sąd Rejonowy uznał za istotną okoliczność, że J.W. w swoim testamencie potraktował jako swój majątek tylko 1/2 część nieruchomości, a nie także pozostałą część, a także fakt, iż A.K. był adwokatem i wiedział jaką formę należałoby zachować w przypadku zamiaru przeniesienia własności pozostałej części nieruchomości.

W apelacji, sporządzonej przez pełnomocnika procesowego oraz przez samą wnioskodawczynię, skarżąca zarzuciła przede wszystkim naruszenie art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. i szczegółowo przedstawiła argumenty mające – jej zdaniem – świadczyć o wybiórczej i dowolnej ocenie konkretnych dowodów. Podkreślała swój brak wiedzy bezpośredniej odnośnie do zaszłości sprzed ponad 50 lat i powoływanie się na wnioski wynikające z jej fragmentarycznej znajomości określonych zdarzeń, czym tłumaczyła zmianę swego stanowiska odnośnie do mocy dowodowej przedłożonej przez nią kopii umowy z dnia 15 września 1943 r. po tym, jak uczestnicy postępowania złożyli drugą kopię tej umowy.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił apelację. Podzielił ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd Rejonowy, podkreślając, że ocena ta została podjęta po wszechstronnym rozważeniu wszystkich dowodów i przytoczeniu w uzasadnieniu przekonujących argumentów. Wskazał, że wnioskodawczynie nie może obecnie wnosić o odrzucenie swojego własnego dowodu w postaci kopii umowy ani podważać faktu zawarcia umowy przez Józefa Wojtynę skoro wcześniej twierdziła, że J.W. taką umowę zawarł i złożyła posiadaną kopię. Zdaniem Sądu Okręgowego, sformułowania zawarte w umowie z dnia 15 września 1943 roku, według treści kopii złożonej przez uczestników postępowania, wyraźnie świadczą o tym, że A.K. oddał małżonkom W. swoją 1/4 część na prawach dzierżawy na 30 lat, co też jednoznacznie wyjaśnia zachowania J.W. w

odniesieniu do nieruchomości w następnych latach. Co do zeznań wskazanych w apelacji świadków to nie dają one podstaw do ustalenia, że wnioskodawczyni z mężem była w samoistnym posiadaniu nieruchomości skoro z dowodów tych wynika, że ani mąż wnioskodawczyni ani ona sama nigdy nie zamieszkiwali w przedmiotowej nieruchomości. Dowody z akt [...]/99 Sądu Rejonowego w N. i [...]/00 Sądu Okręgowego w N. nie dają podstaw do ustaleń odmiennych niż poczynione ponieważ w/w sprawy nie dotyczą okresu, w którym miałyby biec zasiedzenie.

W kasacji wnioskodawcy zarzucili powyższemu orzeczeniu naruszenie przepisów postępowania - art. 233, 328 § 2 i 382 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że ocena materiału dowodowego przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji była prawidłowa jak również przez nieustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacyjnych. Ponadto, zarzucili naruszenie prawa materialnego art. 172 k.c. i następnych k.c. przez ich niezastosowanie ze skutkiem dla skarżących pozytywnym. W szczególności kwestionowali przyjęcie za podstawę ustaleń kserokopii umowy zamiast jej oryginału. Wnosili o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym. Ciężar udowodnienia faktów, które by te domniemanie obalały, spoczywa na stronie, która zaprzecza samoistności posiadania.

W rozpoznawanej sprawie nie było sporne, że osobami faktycznie władającymi przedmiotową nieruchomością od 1943 r. byli kolejno małżonkowie A. i J.W., następnie małżonkowie S. i J.W., zaś po roku 1978 – wnioskodawczyni S.W. W świetle art. 339 k.c. nie było uprawnione wymaganie udowodnienia przez wnioskodawców, że wymienionym osobom towarzyszyła wola wykonywania władania rzeczą cum sibi habendi. Z tego punktu widzenia posłużenie się przez wnioskodawczynię pismem złożonym na karcie 281-282 akt było obojętne. Wobec tego jednak, że pismo to bez wątplenia zawiera ślady podrabiania, jak i w szczególności, wobec złożenia przez przeciwników wniosku pisma na tę samą

okoliczność, ale o innej treści, powstała kwestia, czy zostało obalone domniemanie samoistności posiadania wnioskodawczyni i jej poprzedników przez wykazanie, że osoby te objęły nieruchomości w posiadanie w charakterze dzierżawców, oraz, czy w całym okresie władania nieruchomością osobom tym należy przypisać status dzierżawców.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego ocena, że małżonkowie A. i J.W. objęli całą nieruchomości w posiadanie ze świadomością, że odnośnie do 1/2 części przysługują im prawa jedynie posiadaczy zależnych, dokonana na tej podstawie, że istnieje pismo na k - 309-310 była przedwczesna. Przede wszystkim, obydwa orzekające w niniejszej sprawie Sądy nie rozważyły, czy pismo na k - 309-310 może być w ogóle potraktowane jako dowód w sytuacji, gdy nie zostało wyjaśnione, czy jest to oryginał umowy w sensie kopii (przebitki) pierwszego egzemplarza, czy też kserokopia, a więc odwzorowanie, przy pomocy określonej techniki, tekstu i podpisów oryginalnych. W tym drugim przypadku, wobec braku poświadczenia za zgodność z oryginałem, pismo na k - 309-310 nie stanowiłoby dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.) ani żadnego innego dowodu i nie mogłoby stanowić podstawy ustaleń faktycznych (por. uchwała SN z dnia 29.III.1994 r. III CZP 37/94 – OSNC 1994, Nr 11, poz. 206, postanowienie SN z dnia 27.II.1997 r. III CKU 7/97 (nie publ.).

Poza tym, gdyby pismo na k - 309-310 stanowiło wiarygodny dowód, to jego treść wymagała analizy pod kątem, czy zaświadcza ono o umowie dzierżawy, czy też, mimo użycia określenia „30 lat na prawach dzierżawy” w istocie zawiera nieformalną umowę sprzedaży udziału wynoszącego 1/4 we własności nieruchomości, co – gdyby się potwierdziło, wykluczałoby przyjęcie, że domniemanie z art. 339 k.c. odnośnie do tej części (a tym bardziej co do udziału A. H.) zostało obalone. W treści w/w pisma zwraca uwagę stosunkowo długi okres władania „na prawach dzierżawy”, brak umówienia stawki czynszowej, zastrzeżenia odnośnie do zwrotu przez A.K. i jego matkę sumy z góry zapłaconej w przypadku wypowiedzenia umowy lub nieskorzystania przez małżonków W. z prawa pierwokupu, a także określenie sumy czynszu jako równowartości 1/4 nieruchomości. O innym zamiarze niż dzierżawa mogłoby też świadczyć zachowanie się A.K., który –według zeznań niektórych świadków – nie zajmował

się swoją nieruchomością, ani za życia matki, ani w czasie trwania umówionych 30 lat, ani także po upływie tego okresu. Fakt, że sami W. nigdy nie zamieszkali na przedmiotowej nieruchomości nie miał żadnego znaczenia przy ocenie samoistności ich posiadania.

Zarówno Sąd Rejonowy jak i Sąd Okręgowy dokonały oceny materiału dowodowego, przyjmując założenie, że to wnioskodawcy powinni byli wykazać samoistność posiadania. Tymczasem ustalając, że małżonkowie A. i J.W. faktycznie zajmowali się nieruchomością, powinny były Sądy oceniać dowody jedynie pod kątem – czy zostało obalone domniemanie z art. 339 k.c. W tym zakresie przesądzające znaczenie miało pismo na k - 309-310. Jak wyżej wskazano, dotychczasowej oceny tego pisma nie sposób podzielić.

Z powyższych względów należy przyznać rację skarżącym w kasacji, że zaskarżone postanowienie narusza art. 233 i art. 328 § 2 k.p.c. i podlega uchyleniu (art. 393¹³ § 1 k.p.c.). Zarzut naruszenie art. 172 k.c. należało w tej sytuacji uznać za przedwczesny, co nie odbiera kasacji cech zasadności.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.