

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku A. G.

przy uczestnictwie R. J., M. R., S. R., G. R., J. S., M. W., J. W. i A. W.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 19 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania M. R.

od postanowienia Sądu Okręgowego w S.

z dnia 30 marca 2009 r., sygn. akt V Ca (...),

- 1) uchyła zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w S. z dnia 18 września 2008 r. sygn. I Ns (...) i oddała wniosek;**
- 2) kosztami postępowania za obie instancje oraz postępowania kasacyjnego obciąża wnioskodawczynię i uczestników postępowania do wysokości poniesionych wydatków;**
- 3) stwierdza, że nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.**

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 18 września 2008 r. Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że wnioskodawczyni A. G. nabyła przez zasiedzenie z dniem 19 listopada 2003 r. udział w wysokości 284/336 części we własności zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,0033 ha położonej w S. Nieruchomość ta stanowi część większej nieruchomości o

powierzchni 0,0341 ha, oznaczonej jako działka gruntowa o numerze 98, dla której Sąd Rejonowy w S. prowadził księgę wieczystą Kw nr (...). Postanowienie to zostało wydane na podstawie poczynionych przez Sąd następujących ustaleń faktycznych i prawnych.

Jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, oznaczonej jako działka 98, w 52/336 części jest także wnioskodawczyni, która prawo to uzyskała na mocy dziedziczenia testamentowego, po zmarłym w dniu 21 marca 1976 r. A. S. Wnioskodawczyni i A. S. pozostawali w związku faktycznym, z którego urodziła się w grudniu 1968 r. córka A. W tym czasie współwłaścicielami wspomnianej nieruchomości były dzieci A. S.: M. R., R. S., W. S. oraz K. S. A. S. stał się właścicielem jednego z lokali położonych na wspomnianej nieruchomości oraz jej współwłaścicielem dopiero na mocy umowy darowizny z dnia 15 listopada 1973 r.

W 1968 r. wnioskodawczyni wystąpiła do A. S., który zarządzał nieruchomością w imieniu swoich dzieci, z prośbą o możliwość budowy na części tej nieruchomości budynku, w którym mogłaby prowadzić zakład fotograficzny. A. S. wyraził na to zgodę i uzyskał na swoje nazwisko pozwolenie na „wykonanie remontu elewacji frontowej budynku gospodarczego adoptowanego na zakład fotograficzny”. a następnie koordynował pracami budowlanymi. Prace trwały do początku 1970 r. i były finansowane przez wnioskodawczynię. Sąd ustalił, że w dniu 1 kwietnia 1970 r. wnioskodawczyni zawarła z Spółdzielnią S.(...) w W. Oddział S. umowę na prowadzenie zakładu usługowego opartego o zryczałtowany system rozliczenia pod szyldem wymienionej spółdzielni w zakresie fotografowania. Zakład ten prowadziła w powyższym budynku zwanym pawilonem do 30 września 1990 r. Po zaprzestaniu prowadzenia zakładu fotograficznego od 1991 r. do września 2007 r. wnioskodawczyni zaczęła wynajmować przedmiotowy lokal osobom fizycznym, które prowadziły w nim działalność gospodarczą. Począwszy od pierwszej umowy najmu lokalu do maja 2007 r. wnioskodawczyni samodzielnie pobierała czynsz od najemców. Z tytułu uzyskiwanego dochodu odprowadzała podatek dochodowy. Współwłaściciele nieruchomości i zarazem właściciele odrębnych lokali znajdujących się w głównym budynku - kamienicy nie żądali od wnioskodawczyni rozliczenia pożytków czerpanych z wynajmu przedmiotowego lokalu.

W dniu 19 listopada 1973 r. A. S. sporządził oświadczenie na piśmie, w którym potwierdził, że na prośbę wnioskodawczyni i dla dobra wspólnego dziecka pozwolił jej na wybudowanie na nieruchomości pawilonu z przeznaczeniem na zakład fotograficzny. Pod oświadczeniem widnieją czytelne podpisy R. S., M. R. i K. S.

A. S. zmarł w dniu 21 marca 1976 r. Po jego śmierci zarząd nieruchomością objął jego syn K. S. mieszkający na posesji. Wnioskodawczyni opłacała czynsz z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego w kamienicy. Ponadto na mocy uzgodnień z nowym zarządcą opłacała co kwartał podatek od nieruchomości. Od 2000 r. uiszczala także co miesiąc kwoty 45 złotych i 65 złotych za odpowiednio zużycie wody i wywóz śmieci oraz na remonty i inne potrzeby administracji. Przed 2000 r. wnioskodawczyni partycypowała w kosztach napraw i modernizacji budynku kamienicy.

Mając na względzie takie ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni była samoistnym posiadaczem nieruchomości o powierzchni 0,0033 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym (pawilonem przeznaczonym pierwotnie na zakład fotograficzny) co najmniej od 19 listopada 1973 r., kiedy to A. S. oświadczył jednoznacznie na piśmie jaka była rola wnioskodawczyni w zabudowie i posiadaniu tej nieruchomości. Było to posiadanie w złej wierze dlatego nabycie własności tej nieruchomości nastąpiło po trzydziestu latach w dniu 19 listopada 2003 r. Ponieważ wnioskodawczyni w dacie upływu terminu zasiedzenia była już współwłaścicielką tej nieruchomości w 52/336 części, mogła nabyć przez zasiedzenie tylko pozostały udział wynoszący 284/336.

Rozpoznając apelację uczestników postępowania Sąd Okręgowy w S. utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie. Podzielił ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy. Zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie na korzyść wnioskodawczyni przemawia domniemanie przewidziane w art. 339 k.c. Przepis ten stanowi, iż domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Ciężar obalenia tego domniemania spoczywał w myśl art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. na uczestnikach postępowania sprzeciwiających się uwzględnieniu wniosku o zasiedzenie. Apelujący nie sprostali temu obowiązkowi. Podnoszone przez nich okoliczności faktyczne nie zostały przez nich wykazane obiektywnymi i przekonującymi dowodami. W szczególności nie udowodnili oni, że prace związane z robotami budowlanymi przy wykonywaniu budynku przeznaczonego na zakład fotograficzny finansowane były nie przez wnioskodawczynię, lecz przez A. S. i to ze środków należących do ówczesnych właścicieli gruntu, na którym ten budynek znajduje się. Ich twierdzeniom w ocenianej części przeczy jednoznacznie treść pisemnych oświadczeń A. S. oraz R. S., M. R. i K. S. z dnia 19 listopada 1973 r.

Ponadto wobec treści tychże oświadczeń okoliczność czy prace remontowo-budowlane były sfinansowane wyłącznie przez wnioskodawczynię czy przez A. S.

pozostają bez znaczenia, bowiem ewentualna darowizna środków pieniężnych przez A. S. na rzecz wnioskodawczynie z przeznaczeniem na budynek, który miał zgodnie z życzeniem A. S. stanowić jej własność, prowadzi do takiego samego skutku w zakresie charakteru posiadania spornej nieruchomości. Z tych samych przyczyn nie może mieć wpływu na rozstrzygnięcie to, czy przedmiotowy budynek został na podstawie wyżej wymienionej decyzji postawiony od podstaw czy też na bazie wcześniej już istniejącego.

Przymiotu samoistnego posiadacza nie może pozbawić wnioskodawczynie fakt, iż w 1991 r. zwróciła się z zapytaniem do K. S. czy może wynajmować pawilon. Należy przyjąć, że wnioskodawczynie uczyniła to przez wzgląd na interes najemcy i w celu uniknięcia nieporozumień ze współwłaścicielami nieruchomości. Wnioskodawczynie, zwracając się do K. S. z powyższym pytaniem, w uznaniu Sądu odwoławczego, nie zademonstrowała tym samym braku samoistności posiadania czy woli rezygnacji z samodzielnego, niezależnego od innej osoby władania rzeczą dla siebie ani braku poczucia, że jest właścicielką nieruchomości. W ten sposób ujawniła wiedzę, że prawo własności jej nie przysługuje, czyli uzewnętrzniła jedynie złą wiarę posiadania.

Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczynie, korzystając jak właścicielka z budynku pawilonu, wykonywała jednocześnie faktyczne władztwo nad gruntem zabudowanym tym pawilonem. Niemożliwością było bowiem użytkowanie pawilonu bez korzystania z gruntu, gdyż budynek ten nie może istnieć w oderwaniu od gruntu. Z tych przyczyn jest rzeczą oczywistą, że posiadaczka pawilonu, czując się jego właścicielem, musiała uważać się również za właścicielkę odpowiedniej części działki, na której budynek powyższy został wzniesiony. Ponieważ posiadanie to trwało, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, ponad 30 lat, stan ten doprowadził także do zasiedzenia gruntu, na którym sporny pawilon jest posadowiony.

Sąd ten wyszedł z założenia, iż skoro w dacie upływu terminu zasiedzenia wnioskodawczynie była już współwłaścicielką w udziale 52/336 części powyższej nieruchomości, to tej części działki nr 98/2 nie może nabyć przez zasiedzenie.

Wskazując na art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym udział w nieruchomości wspólnej jest prawem ściśle związanym z własnością lokalu, Sąd Okręgowy uznał, że dzieli on los prawny własności lokalu. W konsekwencji nie może on być przedmiotem samodzielnego obrotu, nie może też być zbyty bez lokalu ani obciążony. Nie podzielił wobec tego stanowiska Sądu Rejonowego, że przedmiotem zasiedzenia przez wnioskodawczynię mógł być jedynie udział w 284/336 części posiadanej przez nią gruntu. Z tych przyczyn wnioskodawczynie winna

ubiegać się o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr 98/2, a nie udziału w niej. Powyższy błędny pogląd Sądu I instancji nie miał ostatecznie wpływu na wynik sprawy jako, że wnioskodawczyni wносиła o stwierdzenie zasiedzenia udziału wynoszącego 284/336 części, a Sąd nie mógł orzec ponad żądanie. Ponadto apelujący nie mieli, w ocenie Sądu odwoławczego, interesu prawnego w zaskarżeniu postanowienia Sądu Rejonowego w powyższym zakresie.

W skardze kasacyjnej uczestniczka zarzuciła naruszenie prawa materialnego: 1) art. 172 k.c. przez jego zastosowanie w sprawie w sytuacji, gdy wnioskodawczyni nie była samoistną posiadaczką przedmiotowej nieruchomości we wskazanych przez Sąd latach 1973 r. - 2003 r.; 2) art. 172 k.c. w zw. z art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na stwierdzeniu na rzecz wnioskodawczyni zasiedzenia w sytuacji, gdy przedmiotowy grunt zabudowany budynkiem użytkowym, a stanowiący część „nieruchomości wspólnej” w rozumieniu powołanej ustawy, nie mógł być przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia; 3) art. 336 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie, które doprowadziło Sąd I Instancji do błędnego uznania, że wnioskodawczyni była samoistną posiadaczką przedmiotowej części nieruchomości; 4) art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez jego zastosowanie w sprawie i na skutek tego błędne przyjęcie, iż na korzyść wnioskodawczyni działało domniemanie samoistności posiadania w sytuacji, gdy władztwo wnioskodawczyni wynikało ze stosunku współwłasności, a więc przysługiwało jej uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (domniemanie zgodności posiadania z prawem - art. 341 k.c. wyprzedzało więc domniemanie samoistności posiadania); 5) art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez jego niezastosowanie w sprawie i w konsekwencji dokonanie w drodze orzeczenia sądowego podziału nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością wyodrębnionych lokali pomimo, iż nieruchomość taka nie może być samodzielny przedmiotem obrotu i nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Ponadto skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy a to: 1) art. 378 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez nie rozważenie oraz nie odniesienie się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego postanowienia do zgłoszonych przez stronę powodową zarzutów apelacji dotyczących sprzeczności poczynionych przez Sąd

I Instancji ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego; 2) art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie przez Sąd Okręgowy przy wydawaniu skarżonego postanowienia części materiału dowodowego zebranego w postępowaniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed wszystkim zasługuje na uwzględnienie podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczyni, będąc współwłaścicielką nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 powołanej wyżej ustawy mogła nabyć część tej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Takie stanowisko jest nieuzasadnione z kilku powodów. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Używany przez wnioskodawczynię pawilon i grunt stanowiły niewątpliwie część tak rozumianej nieruchomości wspólnej. Powiększenie lub zmniejszenie nieruchomości wspólnej jest możliwe tylko poprzez współdziałanie wszystkich uprawnionych współwłaścicieli w sposób przewidziany w art. 32a i art. 5 ustawy o własności lokali. W tej sytuacji uznać należy, że wykluczone jest nabycie części nieruchomości wspólnej przez jednego z jej współwłaścicieli w drodze zasiedzenia.

Za takim stanowiskiem przemawiają także konsekwencje do jakich prowadzi odmienne stanowisko zajęte przez orzekające w sprawie Sądy. Jeżeli zasiedzenie prowadzić miałyby do odłączenia z nieruchomości wspólnej jej części, to byłoby to sprzeczne z wspomnianymi wyżej przepisami, które regulują zmniejszenie takiej nieruchomości. Natomiast jeżeli poprzez zasiedzenie miałyby zwiększyć się jej udział w nieruchomości wspólnej to prowadzić musiałyby to do zmniejszenia udziałów pozostałych współwłaścicieli. Udział w nieruchomości wspólnej wyznaczony zaś jest w sposób określony w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Dopuszczalność nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości wspólnej prowadzi więc do konsekwencji, których nie można pogodzić z bezwzględnie wiążącymi przepisami ustawy o własności lokali.

W rozpoznawanej sprawie było to tym bardziej oczywiste, że pozostali współwłaściciele podejmowali czynności (podpisy pod umowami najmu), które były wyrazem ich władztwa nad nieruchomością wspólną, a nie wyrazem przezorności wnioskodawczyni, która chciała uniknąć w ten sposób ewentualnych konfliktów najemców z właścicielami lokali. Działania wnioskodawczyni były więc nie przejawem jej samoistnego posiadania części nieruchomości wspólnej, lecz wykonywaniem, za zgodą

pozostałych współwłaścicieli, jej współposiadania tej nieruchomości. Stanowisko takie jest tym bardziej uzasadnione, jeżeli zważyć, że pozostali współwłaściciele godzili się na korzystanie przez wnioskodawczynię z większej powierzchni nieruchomości wspólnej mając na uwadze, iż jest ona matką ich nieletnie wtedy siostry.

Uwzględnienie zarzutu naruszenia art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali prowadzi także do stwierdzenia, że również pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego zasługują na uwzględnienie. Skoro wnioskodawczyni wykonywała tylko współposiadanie nieruchomości wspólnej i nie była samoistnym posiadaczem części tej nieruchomości, to zaskarżone postanowienie niewątpliwie narusza art. 172 k.c., na którym orzekające w sprawie sądy oparły swoje rozstrzygnięcie. Z podobnych względów naruszone zostały art. 336 i 339 k.c., których zastosowanie byłoby uzasadnione tylko w razie gdyby zasadne było założenie, że wnioskodawczyni był samoistnym posiadaczem.

Nieuzasadnione okazały się zarzuty naruszenia prawa procesowego. Sąd Okręgowy nie pominął dowodów lecz inaczej je ocenił, co pozostaje w granicach jego kompetencji wyznaczonej przez art. 233 k.p.c. W uzasadnieniu wyroku wskazano podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia, a więc zaskarżone postanowienie nie narusza również art. 328 § 2 k.p.c.

Mając na względzie, że podstawa naruszenia prawa materialnego okazała się oczywiście uzasadniona a wskazane w skardze kasacyjnej naruszenia prawa procesowego nieuzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c., orzekł jak w sentencji.