

Sygn. akt II Ca 659/17, II Cz 665/17

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSA w SO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Lucyna Szafrńska
Protokolant:	stażysta Iwona Jasińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 października 2017 roku

sprawy z wniosku Gminy Miasto P.

z udziałem D. W., I. W., E. C., B. I., W. I. (1), B. I.-Ł.

o zasiedzenie własności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

oraz zażalenia uczestników D. W., I. W. i B. Ł. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 21 czerwca 2017 roku, sygn. akt I Ns 1772/16

postanawia:

1. apelację oddalić;
2. z zażalenia zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie drugim w ten sposób, że zasądzić od wnioskodawcy Gminy Miasto P. na rzecz uczestników postępowania D. W., I. W. i B. Ł. (1) kwoty po 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. zasądzić od wnioskodawcy Gminy Miasto P. na rzecz uczestników postępowania D. W., I. W. i B. Ł. (1) kwoty po 1.075 (jeden tysiąc siedemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR del. Lucyna Szafrńska

Sygn. akt II Ca 659/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2017 roku w sprawie I Ns 1772/16 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. oddalił wniosek Gminy Miasta P. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,2425 ha położonej w P. przy ul. (...) M. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki (...) oraz ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Na zabudowanej nieruchomości położonej w P. przy Alei (...), o pow. 0,2454 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym prowadzona jest księga hipoteczna o numerze rep. hip. (...) P., znajduje się 30 lokali mieszkalnych i 4 lokale użytkowe.

W dziale drugim księgi hipotecznej o numerze rep. hip. (...) P. jako współwłaściciele powyższej nieruchomości figurują J. i W. małż. I. w 1/3 części oraz J. W. i A. O. w 2/3 częściach.

W dniu 27 października 1942 r. R. F. sprzedał 1/3 część tejże nieruchomości J. i W. małż. I.. R. F. zmarł w dniu 20 listopada 1945 r.

Spadek po R. F. odziedziczyły po połowie dwie córki: J. W. i A. O..

Postanowieniem z dnia 04 marca 1966 r. Sąd Powiatowy w P. stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 24 kwietnia 1965 r. J. I. na podstawie ustawy nabyły dzieci: H. zamężna W., R. I. i T. I. oraz żona zmarłego W. I. (2) w równych częściach, zaś spadek po zmarłej w dniu 5 listopada 1965 r. W. I. (2) na podstawie ustawy nabyły H. zamężna W., R. I. i T. I. w równych częściach.

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 1971 r. Sąd Powiatowy w Ł. V Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po zmarłej w dniu 21 czerwca 1968 r. H. W. na podstawie ustawy nabyli: mąż S. W. oraz jej córki D. S. i I. W. po 1/3 części każde z nich, natomiast spadek po zmarłym dnia 14 września 1969 r. S. W. na podstawie ustawy nabyły córki D. S. i I. W. po 1/2 części każda z nich.

J. W. zmarła w dniu 06 sierpnia 1983 r.

Postanowieniem z dnia 26 czerwca 1992 r. Sąd Rejonowy w Łodzi IV Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 22 stycznia 1981 r. R. I. na podstawie ustawy nabyli: żona E. I. oraz córki K. Ł. i B. Ł. (2) po 1/3 części każda z nich.

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 1994 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 04 kwietnia 1972 r. T. I. na podstawie ustawy nabyli: żona F. I. w 1/4 części oraz dzieci: B. I., E. C. i W. I. (1) po 1/4 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 27 stycznia 1995 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. stwierdził, że spadek po zmarłej w dniu 22 lipca 1977 r. F. I. na podstawie ustawy nabyły dzieci: E. C., B. I., W. I. (1) po 1/3 części każde z nich.

A. O. pozostawiła po sobie córkę H. K., która zmarła w dniu 20 lipca 2000 r.

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po zmarłej w dniu 20 listopada 2014 r. K. Ł. na podstawie ustawy nabyła w całości siostra B. Ł. (2).

J. W. miała syna R. W., który nie figuruje w systemie PESEL-SAD.

Do swojej śmierci przedmiotową nieruchomością administrował J. I.. Po jego śmierci A. O. i H. K. zatrudniły H. P., która zarządzała nieruchomością w imieniu współwłaścicieli. Ona pobierała opłaty tytułem czynszu i załatwiała drobne remonty.

Na mocy decyzji (...)z dnia 09 kwietnia 1984 r. przedmiotowa nieruchomość została na wniosek współwłaścicieli i dotychczasowego zarządcy H. P. przejęta w zarząd państwowy.

Przejęcie tejże nieruchomości w zarząd państwowy zostało stwierdzone protokołem z dnia 25 stycznia 1985 r.

W piśmie z dnia 29 września 1993 r.(...)Zakład (...)w P. poinformował H. K., że w budynku został zwolniony lokal mieszkalny i wyznaczył jej trzymiesięczny termin do zadysponowania lokalem.

W piśmie z dnia 04 września 1997 r. Zarząd (...) w P. zwrócił się do E. C. i H. K. o zajęcie stanowiska (wyrażenie zgody) na wykonanie remontu w budynku usytuowanym na nieruchomości. Natomiast w piśmie z dnia 22 września 1997 r. ponownie zwrócił się do nich o zajęcie stanowiska w tej sprawie .

W piśmie z dnia 09 października 1997 r. Zarząd (...) poinformował K. Ł., B. Ł. (2). D. W., I. W., B. I., W. I. (1), że z uwagi na zły stan techniczny instalacji gazowej w budynku przy Alei (...) został odcięty dopływ gazu przez Rejon Gazowniczy w P.. Ponadto zwrócił się o zajęcie stanowiska w sprawie i określenie, czy wyrażają oni zgodę na wykonanie remontu.

W piśmie z dnia 25 lutego 1998 r.(...)Zakład (...)w P. poinformował A. O. i H. K., że w budynku został zwolniony lokal mieszkalny i wyznaczył im trzymiesięczny termin do zadysponowania lokalem.

W piśmie z dnia 07 maja 1998 r. Zarząd (...) w P. poinformował K. Ł., H. K., B. Ł. (2), D. W., E. C., I. W., B. I., W. I. (1) o konieczności pilnego wykonania remontu dachu przylegającej do budynku frontowego przy Alei (...) parterowej przybudówki, w której znajduje się lokal użytkowy. Zarząd (...) wezwał ww. osoby do zajęcia stanowiska w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma. Brak odpowiedzi miał zostać potraktowany jako zgoda na wykonanie remontu i pokrycie kosztów związanych z jego realizacją. W piśmie z dnia 12 maja 1998 r. B. Ł. (2), K. Ł., I. W. i D. W. oświadczyły, że nie wyrażają zgody na remont dachu na przybudówce, w której znajduje się lokal użytkowy. W piśmie z dnia 29 maja 1998 r. (data wpływu) E. C. wyraziła zgodę na remont tylko do wysokości osiągniętych i osiągniętych wpływów z czynszów administrowanej nieruchomości.

W piśmie z dnia 30 września 1998 r. Zarząd (...) poinformował B. Ł. (2), D. W., K. Ł., B. I., E. C., I. W., W. I. (1), H. K., iż istnieje możliwość przywrócenia im zarządu tejże nieruchomości.

W piśmie z dnia 11 września 2001 r. Towarzystwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zwróciło się do K. Ł., H. K., B. I.-Ł., D. W., E. C., I. W., B. I., W. I. (1) o zajęcie stanowiska w sprawie wykonania remontu elewacji południowej budynku.

W piśmie z dnia 24 stycznia 2005 r. Towarzystwo (...)Sp. z o.o. z siedzibą w P. poinformowało I. W., E. C., W. I. (1), K. Ł., D. W., H. K., B. I., B. Ł. (2), iż zwolnił się lokal mieszkalny o numerze (...) i zwróciło się o wskazanie osoby, z którą zawarta zostanie umowa najmu na czynsz wolny.

W piśmie z dnia 22 lipca 2005 r. Towarzystwo (...) poinformowało I. W., E. C., W. I. (1), K. Ł., D. W., H. K., B. I. i B. Ł. (2), że zwolnił się lokal mieszkalny numer (...) i zwróciło się o wskazanie osoby, z którą zawarta zostanie umowa najmu na czynsz wolny.

W piśmie z dnia 22 marca 2006 r. Towarzystwo (...) zwróciło się do B. I.-Ł., D. W., E. C., I. W., W. I. (1) o określenie czy ww. osoby przejmują jako współwłaściciele zarząd nieruchomością i remont zostanie wykonany przez nich, czy też remont ma wykonać (...) Sp. z o.o., a właściciele pokryją koszty tego remontu.

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2006 r. K. S. - pełnomocnik I. W. - poinformował Towarzystwo (...), iż warunkiem umożliwiającym podjęcie oczekiwanych przez (...) Sp. z o.o. decyzji jest przedłożenie szczegółowych informacji

dotyczących aktualnego stanu nieruchomości i jej zarządu oraz dokumentów i rozliczeń w zakresie wynikającym z treści art. 753 § 2 k.c.

W piśmie z dnia 26 lutego 2008 r. Towarzystwo (...) wezwało B. Ł. (2), D. W., E. C., I. W. przez pełnomocnika, W. I. (1) do dostarczenia aktualnych wypisów z księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) oraz innych posiadanych dokumentów mogących posłużyć ustaleniu stanu prawnego nieruchomości i kręgu osób uprawnionych.

W piśmie z dnia 04 marca 2008 r. Towarzystwo (...) poinformowało D. W., E. C., W. I. (1), I. W. przez pełnomocnika i B. Ł. (2) o rozwiązaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego numer (...) i poprosiło o zajęcie stanowiska w sprawie zawarcia umowy najmu.

W piśmie z dnia 09 kwietnia 2011 r. B. Ł. (2) zwróciła się do Towarzystwa (...) o informacje dotyczące: stanu technicznego budynku, stanu finansowego budynku.

Lokatorzy budynku usytuowanego na nieruchomości położonej w P. przy Alei (...) zwracali się w sprawach remontów i napraw do Towarzystwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Były wymieniane okna, drzwi, instalacja elektryczna. Administrowaniem tej posesji zajmowała się M. F..

W 2014 r. w budynku położonym na przedmiotowej nieruchomości wybuchł pożar, spalony został dach. Po pożarze budynek zabezpieczyło Towarzystwo (...).

W piśmie z dnia 31 lipca 2014 r. Towarzystwo (...) poinformowało Prezydenta Miasta P. ' (...), że konieczne jest podjęcie szeregu decyzji wykraczających poza zakres zwykłego zarządu tej nieruchomości, w tym przede wszystkim ustalenie faktycznego stanu prawnego nieruchomości. W przedmiotowym piśmie wskazano, iż nieruchomość ta stanowi własność osób fizycznych.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy, zeznań świadków, a także zeznań uczestniczek I. W., D. W. i B. I.-Ł.. Zeznania uczestników E. C., B. I., W. I. (1) okazały się nieprzydatne, gdyż uczestnicy ci, jak sami podnieśli, nie interesowali się tą nieruchomością.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioski podlega oddaleniu .

Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) - art. 172 § 1 k.c. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.).

W ocenie Sądu analiza zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wykazała, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem. Ten stan rzeczy nic zmienił się po 27 maja 1990 r., gdy mienie ogólnonarodowe (państwowe), należące dotychczas do podmiotów wymienionych w art. 5 ust. 1-3 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191), stało się z mocy prawa mieniem komunalnym (i przeniesione zostało również posiadanie).

W przekonaniu Sądu nieprzerwanie od roku 1984 r., tj. od daty wydania decyzji (...) na mocy której przedmiotowa nieruchomość została na wniosek współwłaścicieli przejęta w zarząd państwowy, posiadanie to miało charakter zależny. Ani Skarb Państwa ani Gmina Miasto P. nie władali tą nieruchomością jak właściciele. Podmioty te jedynie zarządzały nieruchomością położoną w P. przy Alei (...). Gdyby faktycznie Gmina M. P. uznawała się za właściciela tejże nieruchomości, to Zarząd (...) w P. nie zwracałby się kilkakrotnie w formie pisemnej do uczestników niniejszego postępowania (jak i do nieżyjących już aktualnie byłych współwłaścicieli) o wyrażenie zgody na określone remonty czy też wskazanie osoby, z którą zostanie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego. W istocie więc to uczestnicy przez cały czas traktowani byli jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości. Co znamienne, jeszcze w piśmie z dnia

31 lipca 2014 r. skierowanym do Prezydenta Miasta (...)Towarzystwo (...)Sp. z o.o. z siedzibą w P. wskazywało, że jest jedynie zarządcą nieruchomości i że „nieruchomość stanowi własność osób fizycznych”.

Sąd stanął na stanowisku, że to posiadanie nie miało charakteru samoistnego zarówno jeśli chodzi o udział 1/3 części dotyczący uczestników postępowania, jak i 2/3 części dotyczący nieustalonych spadkobierców po R. F., tym bardziej, że Zarząd (...) w P. zwracał się o zajęcie stanowiska i wyrażenie zgody na remont również do H. K., tj. wnuczki R. F.. Zdaniem Sądu Gmina Miasto P. nie tylko wiedziała, że nie jest właścicielem rzeczony nieruchomości, ale i nie posiadała i nie władała nią jak właściciel.

Z uwagi na niespełnienie przesłanki samoistnego posiadania wniosek został oddalony. Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Od powyższego postanowienia apelację złożyła wnioskodawczyni zarzucając:

- brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i przypisanie przez Sąd I instancji szczególnej wagi okolicznościom związanym z korespondencją prowadzoną pomiędzy T. - spółką zarządzającą nieruchomością objętą wnioskiem o zasiedzenie a uczestnikami postępowania,

- błędną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego poprzez w szczególności pominięcie de facto okoliczności związanych z całkowitą obojętnością co do losów przedmiotowej nieruchomości niektórych z uczestników postępowania - W. I. (1), B. I. i E. C., faktu że udział 2/3 w nieruchomości po R. F. w żaden sposób nie był związany z tak czynnie występującymi w postępowaniu uczestniczkami D. W., I. W. i B. I. - Ł., poprzez pominięcie, że nawet gdyby przyjąć w zakresie udziału po J. i W. małż. I., że spadkobiercy wykazywali działania celem utrzymania własności, to nie posiadali żadnej legitymacji prawnej aby takowe działania podejmować w zakresie udziału 2/3, zmarginalizowanie okoliczności, że tak czynne w postępowaniu uczestniczki nie podjęły żadnych działań w celu przejęcia we władanie swoich udziałów, właściwie milcząco przyjmowały, że Miasto inwestuje w nieruchomość, uznając że tak być powinno, wreszcie nadanie zbyt małego znaczenia okolicznościom przedstawianym w zeznaniach świadków wnioskodawcy.

- naruszenia przepisu art. 172 §1 i § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Występując z tymi zarzutami wnioskodawczyni wносиła o zmianę zaskarżonego postanowienia i orzeczenie zgodnie z wnioskiem Miasta P. albo, że Miasto P. nabyło przez zasiedzenie udział wynoszący 2/3 części w nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy Alei (...) (udział po R. F.). Nadto wniosła o zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania w sprawie, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Z kolei uczestnicy postępowania D. W., I. W. i B. Ł. (1) złożyli zażalenie na rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Zarzucając naruszenie przepisu art. 520§3 kpc przez jego niezastosowanie wniosły o zmianę postanowienia i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek 7.500 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona a podniesione w niej zarzuty są chybione. Wbrew stawianemu zarzutowi apelacyjnemu sąd pierwszej instancji wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy zaprezentowany przez strony i dokonał jego właściwej oceny. Sąd pierwszej instancji nie mógł pominąć korespondencji prowadzonej pomiędzy T. –spółką zarządzającą nieruchomością a uczestnikami postępowania. Jest to podstawowy dowód, który wskazuje w sposób jednoznaczny, że władztwo wnioskodawczyni a wcześniej Skarbu Państwa w stosunku do przedmiotowej nieruchomości związane było z zarządem nieruchomości. Ich pominięcie przez sąd powodowałoby, że to wtedy właśnie sąd nie rozważyłby wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Sprawowanie zarządu należy – w świetle prawa rzeczowego- zakwalifikować jako dzierżenie (art. 338 kc). Zarządca nieruchomości nie jest posiadaczem samoistnym nieruchomości. Dzierżenie jest różnym od posiadania rodzajem władztwa nad rzeczą. Różnica między posiadaniem a dzierżeniem polega na innym ukierunkowaniu woli władania

rzeczą. O ile posiadacz włada rzeczą dla siebie, o tyle dzierżyciel czyni to w imieniu innej osoby, wykazując wolę władania rzeczą za kogo innego.

W prawie polskim nie obowiązuje zasada *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*, a zatem dopuszczalne jest przekształcenie charakteru władztwa w wyniku zmiany woli posiadacza, zawsze jednak musi ono wynikać z uzasadniających tę zmianę okoliczności zewnętrznych. Taka zmiana musi być wyraźna i widoczna dla otoczenia, w szczególności osób w imieniu których dzierżyciel władał nie ruchomością.

Załączona do akt sprawy korespondencja z uczestnikami postępowania podchodząca jeszcze z 2008 roku wskazuje, że wnioskodawczyni władała nieruchomością za właścicieli, że jej władztwo nie przekształciło się w posiadanie samoistne.

Sąd pierwszej instancji zatem prawidłowo rozstrzygnął w przedmiocie wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości.

W tym miejscu w związku zawartym w apelacji wnioskiem ewentualnym o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału 2/3 R. F. w nieruchomości należy stwierdzić, że przedmiotem postępowania przed sądem pierwszej instancji był wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie fizycznej nieruchomości, nie zaś udziałów w tej nieruchomości. Żądanie nabycia przez zasiedzenie fizycznej nieruchomości, a żądanie nabycia udziałów we współwłasności tej nieruchomości, to dwa odrębne żądania aczkolwiek dotyczące tej samej nieruchomości. Stosownie do przepisu art. 383 kpc w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu (wniosku w postępowaniu nieprocesowym) ani występować z nowymi roszczeniami. Już nawet tylko z tych powodów formalnych, nie jest możliwe na obecnym etapie postępowania zgłoszenie takiego wniosku ewentualnego.

Zasadne jest natomiast zażalenie wniesione przez uczestników na rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Istotne w przedmiotowej sprawie ze względu na sprzeczności interesów stron powinien mieć zastosowanie przepis art. 520§3 kpc. Dlatego też Sąd Okręgowy mając na uwadze treść przepisu § 2pkt 7 i § 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. 2015 r. poz. 1800) pod rządem którego złożono wniosek o zasiedzenie, zasądził na rzecz skarżących 7.200 złotych (po 2.400 złotych na rzecz każdego z uczestników) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu na podstawie art. 385 kpc w części dotyczącej apelacji i na podstawie art. 386§ 1 w związku z art. 397 § 2 kpc w części dotyczącej zażalenia.

O kosztach postępowania odwoławczego orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSR del. Lucyna Szafrąńska