

OPIS ISTOTNYCH ZAGADNIEŃ DLA KOMISJI EGZAMINACYJNEJ
DO ZADANIA Z ZAKRESU PRAWA CYWILNEGO
(EGZAMIN ADWOKACKI – 26 KWIECZNIA 2023 r.)

1. Zdaniem Zespołu do przygotowania zadań na egzamin adwokacki, prawidłowe rozwiązanie zadania wymaga opracowania apelacji zaskarżającej postanowienie wstępne w całości.
2. Mimo że wnioskodawczyni wносиła o dokonanie przez Sąd działu spadku po zmarłym ojcu stron Pawle Czyżu i zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości, Sąd postanowieniem wstępnym rozstrzygnął o zarzucie zasiedzenia udziału 1/6 w prawie własności nieruchomości zgłoszonym przez uczestnika. Bowiem zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c., mającym zastosowanie w sprawach o dział spadku poprzez art. 688 k.p.c., w sprawie o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga nie tylko spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, ale także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, pod rygorem utraty prawa dochodzenia tych roszczeń w późniejszym terminie, tj. po rozstrzygnięciu roszczeń o dział spadku i zniesienie współwłasności (art. 618 § 3 k.p.c.). Rozstrzygając o tych ostatnich roszczeniach, sąd może wydać postanowienie wstępne (art. 618 § 1 zd. 2 k.p.c.), aby przesądzić, tak jak w przedmiotowej sprawie, czy trafny jest zarzut podniesiony przez uczestnika postępowania o zasiedzeniu przez niego udziału w prawie własności nieruchomości przysługującego wnioskodawczyni. Uwzględnienie takiego zarzutu uczyniłoby bowiem zbędnym dalsze prowadzenie postępowania dowodowego w tej sprawie i skutkowałoby oddaleniem roszczeń wnioskodawczyni o wysokości spłaty należnej jej jako współwłaścicielce oraz o wysokości należnego od uczestnika postępowania odszkodowania z tytułu korzystania z całej nieruchomości, czyli ponad jego udział.

Z uzasadnienia postanowienia Sądu Rejonowego wynika, że Sąd ten uwzględnił podniesiony przez uczestnika postępowania zarzut zasiedzenia 1/6 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości należącego do wnioskodawczyni, dokonując oczywiście wadliwej oceny materiału dowodowego z przekroczeniem granic swobodnej oceny tego materiału, poczynił wadliwe ustalenia faktyczne, w oparciu o które wysnuł wadliwe wnioski, czym naruszył art. 233 § 1 k.p.c.

Nadto Sąd obraził także przepisy prawa materialnego: art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 206 k.c. w zw. z art. 195 k.c. i art. 339 k.c.

A. Naruszając art. 233 § 1 k.p.c. Sąd wadliwie ocenił zarówno zeznania stron, jak i świadków, ustalając, że wnioskodawczyni po wyprowadzeniu się w 1980 r. z rodzinnego domu i zamieszkaniu w Łodzi, nie współposiadała przedmiotowej nieruchomości i nie korzystała z niej tak jak współwłaściciel. Przyjął, że wnioskodawczyni przyjeżdżała jedynie od czasu do czasu w odwiedziny, jak określił Sąd - „na herbatę”, nie żądała wydzielenia jej żadnego pokoju w domu rodzinnym w celu korzystania z niego, bo w rzeczywistości nie miała takiej potrzeby w czasie tych krótkotrwałych rodzinnych odwiedzin. Przyjął także, że nawet w ostatnich trzech latach życia matki stron, pobyty wnioskodawczyni w celu odwiedzin były krótkotrwałe, a tylko wyjątkowo czasem pomagała bratowej sprzątać pokój, w którym leżała chora matka. Natomiast z zeznań nie tylko samej wnioskodawczyni i jej syna - świadka Piotra Lisa, ale także z zeznań uczestnika postępowania, jego żony i zaprzyjaźnionego z nimi kuzyna – świadka Michała Wolnego wynika, że przez cały czas od wyprowadzenia się wiosną 1980 r. aż do śmierci matki w 2015 r. wnioskodawczyni bardzo często przyjeżdżała na działkę ze swym mężem i synem, wielokrotnie podkreślała także w obecności brata, że jest współwłaścicielką tej nieruchomości, co uczestnik potwierdzał i zapewniał, że nie skrzywdzi siostry. Nawet bratowa wnioskodawczyni – żona uczestnika postępowania, w swych zeznaniach stwierdziła, że wnioskodawczyni w przedmiotowym domu rodzinnym miała wydzielony pokój, z którego korzystała. Przez ostatnie dwa-trzy lata przed śmiercią matki stron, czyli od 2012 lub 2013 r., gdy matka była obłożnie chora, wnioskodawczyni praktycznie zamieszkała w tym wydzielonym pokoju i opiekowała się matką.

Mąż wnioskodawczyni przechowywał na posesji opony stanowiące jego własność i inne swoje rzeczy, co przyznał również uczestnik. Mąż wnioskodawczyni korzystał także z pokoju na strychu domu rodzinnego wnioskodawczyni, w którym pracował jako introligator (w swych zeznaniach uczestnik przyznał, że szwagier często wchodził na strych, ale on nie wie dlaczego tam chodził).

Nadto przez cały okres od wydania 10 października 1985 r. przez Sąd Rejonowy prawomocnego postanowienia w sprawie I Ns 789/85 o nabyciu spadku po ojcu stron Pawle Czyżu m. in. również przez wnioskodawczynię, a następnie – wydania decyzji w grudniu 1985 r. przez Naczelnika Urzędu Skarbowego w Zgierzu o ustaleniu podatku od nabycia spadku, wnioskodawczyni i jej brat, jako współwłaściciele otrzymywali w latach 1986-2022 corocznie decyzje dotyczące zapłaty podatku od przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawczyni regulowała i nadal reguluje podatek w 1/6 części należnej kwoty, stosownie do swego udziału w prawie własności, czego uczestnik nie kwestionuje. Ten fakt także świadczy o tym, że uczestnik postępowania nie posiadał

samoistnie przedmiotowej nieruchomości, a zatem nie doszło do zasiedzenia przez niego udziału wnioskodawczyni.

Jest także istotne, że syn wnioskodawczyni garażował przez dwa lata swój samochód na tej nieruchomości, bo zezwoliła na to jego matka, natomiast nie pytał uczestnika

o zgodę. Co więcej, jeszcze przed śmiercią męża wnioskodawczyni, który zmarł w lutym 2010 r., strony wraz ze swymi współmałżonkami prowadziły rozmowy na temat spłaty należnej wnioskodawczyni jako współwłaścicielce. Uczestnik wraz z żoną oferowali z tego tytułu Annie Lis zapłatę w kwocie 50 000 zł.

Jak wynika z powyższego, wbrew ustaleniom i ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawczyni w regularny sposób manifestowała swoją wolę posiadania przysługującego jej prawa, a uczestnik nie tylko nie kwestionował tego, ale wręcz przyznawał tę okoliczność. Jak podkreślał Sąd Najwyższy w swych orzeczeniach, wola posiadania rzeczy w zakresie własności oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie stosownym do najszerszej pojętych uprawnień do rzeczy. Przede wszystkim przejawia się to w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie z punktu widzenia otoczenia posiadającego (tak m. in. SN w wyroku z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00 oraz w postanowieniach: z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00 oraz z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09).

Tak więc nie doszło do rzeczywistego przejęcia przez uczestnika postępowania praw i obowiązków wnioskodawczyni, w sposób pozwalający dostrzec taką zmianę.

B. Wprawdzie trafne są rozważania Sądu przedstawione w uzasadnieniu przedmiotowego postanowienia co do tego:

- że zasiedzenie jest pierwotnym sposobem nabycia własności rzeczy na skutek posiadania rzeczy przez określony czas oraz aby uznać, że skutek w postaci zasiedzenia nastąpił, konieczne jest stwierdzenie, że ziszczyły się dwie kumulatywne przesłanki, a mianowicie: nieprzerwane samoistne posiadanie rzeczy oraz okres tego posiadania wymagany przez ustawodawcę;

- że uczestnik co do posiadania udziału 1/6 w prawie własności tej nieruchomości należącego do wnioskodawczyni był posiadaczem w złej wierze, skoro wiedział o tym, że przysługujący mu udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynosi 5/6 części, natomiast pozostały udział 1/6 części w prawie własności tej

nieruchomości przysługuje jego siostrze, będącej wnioskodawczynią w tej sprawie, oraz że zła wiara posiadacza nie wyklucza nabycia własności rzeczy, jeżeli posiadanie trwało co najmniej nieprzerwanie 30 lat;

- że możliwe jest zasiedzenie udziału we własności nieruchomości, w tym udziału przysługującego jednemu ze współwłaścicieli przez drugiego współwłaściciela, ale Sąd nie dostrzegł, że dokonując oceny możliwości stwierdzenia takiego zasiedzenia, należało jednakże uwzględnić charakter posiadania rzeczy przez każdego ze współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Prawo to cechuje m. in. jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa, czyli każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (postanowienie SN z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12).

Jednakże wadliwie Sąd Rejonowy przyjął, że sam fakt posiadania rzeczy jest wystarczający dla zasiedzenia udziału innego współwłaściciela i nie wymaga ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego współposiadacza. Jak wielokrotnie podkreślił Sąd Najwyższy w swych orzeczeniach (np. postanowienia SN: z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12, z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12 oraz z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09) samoistne posiadanie w zakresie udziału innego współwłaściciela, które może doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Wykazanie aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania wymaga więc przeprowadzenia pozytywnego dowodu przez współwłaściciela posiadającego rzecz, a nie jedynie powołania się na domniemanie prawne, tak jak uczynił uczestnik postępowania w tej sprawie.

Współwłaściciel powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Nawet niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela (co jednak w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca, jak wynika to z uwag przedstawionych wyżej w punkcie A), nie daje podstaw do przyjęcia wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Tak więc, nawet jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swego

współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się bowiem art. 206 k.c., a tak właśnie wadliwie przyjął Sąd Rejonowy.

Co więcej, wbrew stanowisku wyrażonemu przez Sąd Rejonowy, Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy, nie wystarczy powołać się na wynikającą z art. 339 k.c. podstawę domniemania samoistności posiadania przez współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów innych współwłaścicieli, ponieważ co do zasady posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela (art. 206 k.c.), ale konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę (postanowienia SN: z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12, z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11 oraz z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13). Natomiast w niniejszej sprawie uczestnik postępowania nie wykazał, że podejmowane przez niego czynności wskazywały kiedykolwiek na zmianę charakteru jego posiadania w zakresie udziału wnioskodawczynie i nie udowodnił, że przejął prawo własności budynku w samoistne posiadanie również w zakresie uprawnień Anny Lis. Przeczą temu nie tylko powtarzane przez uczestnika zapewnienia, że wie, iż wnioskodawczynie jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości oraz, że nie skrzywdzi siostry, ale przede wszystkim fakt, że jeszcze na około dwa lata przed śmiercią męża wnioskodawczynie, który zmarł w 2010 r., uczestnik i jego żona zaproponowali wnioskodawczynie 50 000 zł tytułem spłaty i przejęcia udziału 1/6 części w prawie własności przysługującego wnioskodawczynie, jako współwłaścicielce tej nieruchomości.

Wadliwie więc Sąd Rejonowy uznał, że sam przepis art. 339 k.c. może posłużyć jako podstawa domniemania samoistności posiadania przez współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów innych współwłaścicieli, ponieważ co do zasady posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela (art. 206 k.c.), a posiadając rzecz, współwłaściciel realizuje prawo, które mu przysługuje, zatem nie wymaga przeprowadzenia pozytywnego dowodu na tę okoliczność przez współwłaściciela posiadającego rzecz, wystarczy bowiem tylko powołanie się na domniemanie prawne (art. 339 k.c.). Wadliwie Sąd Rejonowy przyjął, że uczestnik postępowania nie musiał więc udowadniać, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. oraz że uzewnętrznił tę zmianę wobec wnioskodawczynie jako współwłaścicielki.

Sąd Rejonowy błędnie przyjął również (o czym była mowa wyżej), że wnioskodawczyni jako współwłaścicielka nie wykonywała przysługującego jej prawa posiadania przedmiotowej nieruchomości, to z kolei doprowadziło Sąd do wadliwego wniosku, że uczestnik postępowania jako współwłaściciel posiadający całość nieruchomości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości (5/6), a w stosunku do pozostałej 1/6 części był posiadaczem samoistnym.

Jakkolwiek uczestnik jako jedyny współwłaściciel dokonywał remontów i nakładów na przedmiotową nieruchomość (wymiany stolarki okiennej, drzwi, bramy, furtki, centralnego ogrzewania, pieca), a wnioskodawczyni nie uczestniczyła w finansowaniu choćby części tych nakładów i nie ustalała zakresu tych prac z bratem, nie świadczy to jednak – jak uznał Sąd Rejonowy – o przejęciu przez uczestnika postępowania prawa własności przedmiotowej nieruchomości, w tym także domu, w zakresie udziału przysługującego wnioskodawczyni. Powodem, dla którego nie pytał siostry o zgodę na kolejne remonty domu, nie była chęć władania całą nieruchomością z wykluczeniem siostry, a jedynie świadomość, że wnioskodawczyni na stałe mieszka w Łodzi, natomiast on wraz z rodziną mieszka w tym domu, dlatego oni decydują o zakresie i kosztach remontów.

Uwzględniając powyższe, pełnomocnik wnioskodawczyni, działając w jej interesie, powinien uznać za konieczne wniesienie apelacji i zaskarżyć postanowienie wstępne w całości. W apelacji powinien żądać zmiany zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku uczestnika postępowania Pawła Czyża o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału 1/6 części w prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Zgierzu przy ul. Miłej 35, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 107, o powierzchni 0,0540 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi księgę wieczystą o numerze LD1 G/00000677/5, należącej z tytułu dziedziczenia do Anny Lis.

Nadto apelujący powinien żądać zasądzenia na rzecz reprezentowanej przez siebie wnioskodawczyni od uczestnika zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Okoliczności omówione wyżej oznaczają zasadność podniesienia zarzutów naruszenia wskazanych wyżej przepisów prawa procesowego i materialnego.