

Sygn. akt III Ca 496/20

POSTANOWIENIE

Dnia 19 sierpnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący-Sędzia: Andrzej Dyrda

po rozpoznaniu w dniu 19 sierpnia 2021 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. B.

z udziałem I. P.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 4 grudnia 2019 r., sygn. akt I Ns 1317/17

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Andrzej Dyrda

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. B. wniosła o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0754 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, aby nieruchomość przyznać na własność I. P. ze splatą na rzecz wnioskodawczyni. We wniosku wskazała, że współwłaścicielkami tej nieruchomości są M. B. w 16/96 części i I. P. w 80/96 częściach.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania I. P. wniosła m.in. o stwierdzenie, że I. P. nabyła przez zasiedzenie z dniem 26 października 2017r. udział wynoszący 16/96 części w prawie własności zabudowanej działki gruntu położonej w P. oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0754 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wniosku wskazała, że władza wskazaną wyżej nieruchomością od dnia śmierci A. B., dziadka uczestniczki (26 października 1987r.), dokonała tam szeregu remontów m.in. wyburzenia komórek i wybudowania garaży na podwórku, remontu dachu, wykonania instalacji. Podniosła, że wnioskodawczyni ani jej poprzednicy prawni nigdy nie interesowali się losem przedmiotowej nieruchomości ani nie wykonywali wobec niej jakiegokolwiek władztwa.

Wnioskodawczyni domagała się oddalenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach postanowieniem wstępnym z dnia 4 grudnia 2019 roku stwierdził, iż I. P. (PESEL (...)) nabyła przez zasiedzenie z dniem 26 października 2017r. udział w wysokości 16/96 części w prawie własności nieruchomości a to zabudowanej działki gruntu o numerze 466/193 położonej w P. o powierzchni 0,0754 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), który to udział przysługiwał dotychczas M. B..

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że działka gruntu położona w P. przy ul. (...) oznaczona nr geodezyjnym 466/193 o powierzchni 0,0754 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jako współwłaścicielki tej nieruchomości w księdze wieczystej wpisano M. B. w 16/96 części i I. P. w 80/96 części.

Na podstawie umowy sprzedaży z 20 września 1956r. nieruchomość tę nabyli: A. B. i E. B. po połowie.

Spadek po E. B. zmarłej dnia 15 września 1984r. nabyła na podstawie testamentu I. P. i K. J. (jej wnuki) w 1/2 części każde z nich.

Spadek po A. B. zmarłym dnia 26 października 1987r. nabyli na podstawie ustawy jego dzieci – J. B., J. S. i H. J. (1) w 1/3 części każde z nich.

Spadek po K. J. zmarłym 28 października 2006r. nabyły – jego matka H. J. (1) w 3/8 części i jego siostra I. P. w 5/8 części.

13 marca 2008r. J. S. sprzedała I. P. udział wynoszący 1/6 w prawie własności tej nieruchomości.

19 grudnia 2012r. H. J. (1) zbyła w drodze darowizny na rzecz I. P. udział wynoszący 25/96 w prawie własności tej nieruchomości.

Spadek po J. B. zmarłym dnia 5 sierpnia 2000r. nabyli jego żona Z. B. i córka M. B. po połowie.

Spadek po Z. B. zmarłej dnia 7 maja 2013r. nabyła w całości jej córka M. B..

I. P. mieszkała w tej nieruchomości od urodzenia w 1963r. wraz z rodzicami. Mieszkała tam praktycznie całe życie, czasowo około 2004r. zamieszkiwała pod innym adresem. Nieruchomością początkowo zarządzała H. J. (1), matka uczestniczki. Właścicielami wówczas byli A. B. i E. B., którzy jednak tam nie mieszkali i nie interesowali się nieruchomością. Chcieli, aby po ich śmierci własność nieruchomości przypadła wnukom: I. P. i jej bratu – K. J.. W 1983r. sporządzili testamenty na ich rzecz. Po śmierci A. B. sąd stwierdził jednak nabycie spadku na podstawie ustawy, z taką argumentacją, że testament okazał się nieważny. Matka I. P. nie wiedziała jak załatwić tą sprawę, zgadzała się z wolą swoich rodziców, traktowała swoje dzieci jak właściciele kamienicy.

Po ukończeniu szkoły w 1983r. I. P. została przez H. J. (1) włączona do wszystkich spraw związanych z tą nieruchomością, podejmowania decyzji dotyczących wynajmu lokali w znajdującej się tam kamienicy oraz remontów, prowadzenia spraw sądowych przeciwko lokatorom. Do około 1983-1985 r. H. J. (1) podpisywała umowy najmu. Do 1986r. uczestniczka postępowania zajmowała się całą nieruchomością wspólnie z mamą. W 1986r. H. J. (1) uległa wypadkowi, miała problemy z kręgosłupem, konieczna była operacja. W związku z tym przez jakiś czas nie mogła zajmować się swoimi sprawami. Jeszcze wcześniej ojciec I. P. doznał udaru. Dlatego też od 1986r. I. P. przejęła prowadzenie całości spraw dotyczących nieruchomości, zaczęła samodzielnie nią zarządzać. Miało to miejsce jeszcze przed śmiercią A. B., który zmarł 26 października 1987r.

K. J. nie interesował się nieruchomością, nie uczestniczył w zarządzaniu nią, wyprowadził się i zamieszkał w innym miejscu. Matka uczestniczki nadal zamieszkuje w nieruchomości, w osobnym lokalu. Darowała córce swój udział z nieruchomości, ale traktowała ją jak właściciela, uważała że dostała nieruchomość od dziadka.

H. J. (1) była powódką w sprawie tut. Sądu sygn. akt I C 62/97 wytoczonej przeciwko lokatorom najmu mieszkani w przedmiotowej kamienicy i w związku z nią zwracała się do (...) o złożenie oświadczenia współwłaściciela nieruchomości do sprawy sądowej dotyczącego się nie sprzeciwianiu się czynności powódki. Zwracała się też listownie do (...) o przesłanie odpisu aktu zgonu jej męża do sprawy sądowej. W liście tym nadanym w 2002 r. wskazywała również, że I. P. nie odwiedza jej i zamieszkuje pod innym adresem.

I. P. była natomiast jedyną stroną pozwaną w sprawie wszczętej przez lokatora – o wstąpienie w stosunek najmu, toczącej się w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach w 1995r. (sygn. I C 8/95).

J. B. i jego następcy prawni – żona Z. B., córka M. B. nie interesowali się przedmiotową nieruchomością, jej losem, nie bywali tam, mieszkali w innej miejscowości. I. P. nie pytała ich nigdy o zgodę na samodzielne prowadzenie spraw związanych z nieruchomością. Nie umawiała się z nikim na korzystanie z nieruchomości z pominięciem pozostałych współwłaścicieli. J. B. i jego następcy prawni nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości. I. P. od 1983r. uiszcza podatek od nieruchomości, ponosi również samodzielnie koszty ubezpieczenia, opłaty za media, opłaty stałe za ich doprowadzenie do nieruchomości. Kamienica pochodzi z 1905 r. Na przestrzeni lat wymagała początkowo napraw, później remontów, które I. P. podejmowała samodzielnie o nich decydując i je finansując. W latach 80-tych były to drobne kwestie – naprawa okien, desek na podłogach. Następnie z biegiem lat uczestniczka postępowania wymieniła okna, drzwi, instalacje elektryczne, wykonała łazienki, centralne ogrzewanie, wymieniła bramę, dokonała malowania, wymieniała kafelki, panele, kuchnie w mieszkaniach, wyremontowała dach. Od 2003r. I. P. przeprowadziła większą inwestycję – dokonała wyburzenia starych chlewików i szop i wybudowała na podwórku garaże oraz drugi budynek mieszkalny. Nie pytała o zgodę na remonty i rozbudowę współwłaścicieli. Nie domagała się od J. B. ani jego następców prawnych partycypowania w kosztach remontów, ponieważ robiła je sama i czuła się jak wyłączny właściciel tej nieruchomości. Miała przekonanie że skoro dziadek sporządził testament na jej rzecz, to nieruchomość jest jej.

Uczestniczka postępowania wynajmowała lokale w kamienicy. J. B. i jego następcy prawni nigdy nie domagali się uczestniczenia w zyskach z wynajmowania lokali. Nie domagali się również od niej żadnego odszkodowania z tytułu korzystania z nieruchomości ponad swój udział.

I. P. od lat 90-tych prowadzi na tej nieruchomości swoją działalność gospodarczą – biuro rachunkowe. Nie pytała współwłaścicieli o zgodę na prowadzenie tej działalności ani niezbędny remont – przerobienie jednego z lokali mieszkalnych na lokal usługowy. Przed rozpoczęciem działalności wykonała związaną z tym przebudowę – m.in. wyjście z lokalu od strony ulicy.

Strony prowadziły rozmowy dotyczące kupienia przez I. P. udziałów M. B. w nieruchomości. I. P. kontaktowała się z nią w celu nabycia udziałów proponując różne kwoty chcąc uregulować sprawy związane z własnością, wcześniej kontaktowała się w tej sprawie z jej rodzicami. Także matka I. P. domagała się wielokrotnie od matki M. B. aby ta „w końcu się spisała”.

W 2017 r. wnioskodawczyni przesłała uczestniczce pismo, w którym zaproponowała sprzedaż udziałów za kwotę 100.000 zł prosząc o poinformowanie o zajęтым stanowisku do dnia 11 października 2017 r. i wskazując, że jeśli wyznaczony termin na zajęcie stanowiska upłynie bezskutecznie, to wnioskodawczyni złoży wniosek o zniesienie współwłasności.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd uznał za celowe rozstrzygnięcie o zasadności żądania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziałów w prawie własności nieruchomości w drodze postanowienia wstępnego zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c.

Następnie, Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 172 § 1 k.c., 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), a zgodnie z art. 172 § 2 k.c., po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Nadto Sąd wyjaśnił, że dopuszczalne jest również zasiedzenie udziału we współwłasności, przy czym koniecznym jest aby, współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli oraz nie korzysta z domniemania z art. 339 k.c. Sąd zwrócił także uwagę, że o zmianie zakresu samoistnego posiadania mogą świadczyć np. pobierania czynszu najmu, opłacenia podatku, znacznych remontów, napraw i zmian w przedmiocie współwłasności.

Mając na względzie powyższe, Sąd uznał, że uczestniczka postępowania wykazała przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Sąd zwrócił uwagę, że samodzielnie podejmowała w stosunku do tej nieruchomości działania o charakterze właścicielskim, a w swoich działaniach nie była ograniczona przez inne osoby. Za przejawy władania nieruchomością wyłącznie dla siebie Sąd uznał następujące działania:

- zawieranie umów najmu z lokatorami, pobieranie czynszu, wnoszenie spraw sądowych przeciwko lokatorom,
- ponoszenie samodzielnie wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości,
- znaczne remonty, przebudowa i samodzielne podjęcie decyzji o tych działaniach – wyburzenie starych komórek i budowa drugiego budynku mieszkalnego i garaży, która stanowi zmianę w przedmiocie współwłasności,
- samodzielne podjęcie decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości i o przerobieniu na ten cel jednego z lokali,
- pomijanie pozostałych współwłaścicieli w procesie podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości.

Nadto Sąd wskazał, że I. P. przez otoczenie (czyli np. lokatorów, osób zamieszkujących w tej samej miejscowości) była postrzegana jak właściciel całej nieruchomości, czego nie może zmienić to, że np. organy nadzoru budowlanego czy sąd zwracały się do pozostałych współwłaścicieli, gdyż takie działanie miało podstawę w treści księgi wieczystej. Nadto Sąd wskazał, że współwłaściciele nigdy nie sprzeciwiali się objęciu całej nieruchomości we władanie przez uczestniczkę postępowania, jak również nie ponosili żadnych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości. Sądowi nie umknęło przy tym, że I. P. kontaktowała się z J. B., a potem jego żoną i wnioskodawczynią wyłącznie w celu odkupienia udziałów, jednakże, podziеляjąc pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 2011r. III CSK 251/10, Sąd wskazał, że samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary.

Uwzględniając powyższe okoliczności, Sąd uznał, że uczestniczka postępowania wykazała, że taki stan rzeczy trwa od 1986r. – od wypadku matki, jednak nie udowodniła konkretnej daty wcześniejszej niż data śmierci A. B.. Dlatego Sąd uznał, że od tej daty (26 października 1987r.), zaczął biec termin zasiedzenia, który ze względu na złą wiarę I. P., wynosił 30 lat i dlatego stwierdził zasadność wniosku o zasiedzenie.

Apelację od tego orzeczenia wniosła wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie w całości.

Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolne przyjęcie, iż:

1. data śmierci A. B. (26 października 1987r.) jest początkiem biegu terminu zasiedzenia i objęcia całej nieruchomości przez I. P. w posiadanie samoistne, podczas, gdy współwłaścicielką nieruchomości na podstawie dziedziczenia ustawowego po A. B. stała się również H. J. (1), która przez cały czas zamieszkiwała na nieruchomości, a swoje udziały darowała dopiero w 2012 roku, co wyklucza, objęcie całej nieruchomości w posiadanie przez I. P. w dacie 26 października 1987 r.,
2. I. P. była postrzegana przez otoczenie jako właściciel całej nieruchomości, podczas gdy brak jest podstaw do przyjęcia, aby była tak traktowana przez współwłaścicieli nieruchomości w osobach J. B., a następnie (...) i M. B.,
3. I. P. mieszkała na nieruchomości praktycznie całe życie, czasowo około 2004r. zamieszkiwała pod innym adresem, podczas gdy z listu H. J. (1) do (...) wysłanego w dniu 26 lutego 2002r. wynika, że I. P. nie mieszkała na nieruchomości, nie przychodziła do matki, która mieszkała przy ul. (...), a taki stan rzeczy trwał od 4 lat, I. P. od 1986r. przejęła prowadzenie całości spraw dotyczących nieruchomości, podczas gdy z kopii wezwania Sądu Rejonowego w

Tarnowskich Górach w sprawie I C 62/97 oraz wzoru oświadczenia sporządzonego przez H. J. (1) dla (...) wynika, że w 2002 roku (i pięć lat wstecz) sprawami nieruchomości zajmowała się H. J. (1),

4. zarządzanie nieruchomością jest równoznaczne z posiadaniem samoistnym zmierzającym do zasiedzenia, podczas, gdy takie czynności mieszczą się w ramach uprawnień wynikających z art. 206 k.c., a fakt nie prowadzenia tych czynności przez innego współwłaściciela nie może prowadzić do zasiedzenia jego udziału,

5. w dniu 26 października 1987 roku, I. P. uzewnętrzniła wobec pozostałych współwłaścicieli zakres swojego władania ponad przysługujący jej udział, podczas gdy śmierć jednego ze współwłaścicieli (A. B.) nie jest okolicznością, która na to wskazuje, a poza tym w tej dacie, I. P. nie miała wiedzy czy J. B. przypadnie udział w nieruchomości na podstawie dziedziczenia, ponieważ postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po A. B. zostało wydane dopiero w dniu 2 sierpnia 1990r., a podstawą dziedziczenia była ustawa, a nie testament,

6. pominięcie okoliczności, że inwestycję w postaci przebudowy i zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń gospodarczych na pomieszczenia biurowo-handlowe na działce nr (...) I. P. rozpoczęła dopiero w 2013r., a więc po dokonaniu darowizny udziałów przez jej matkę, co wyklucza, aby mogła być postrzegana jako władająca całą nieruchomością od 1987r.,

7. zeznania H. J. (1) są wiarygodne, podczas gdy stoją one w sprzeczności z listem przesłanym do Z. B. w 2002r., a fakt, że w chwili obecnej świadek nie jest w konflikcie ze swoją córą I. P., nie wyklucza tego konfliktu w latach wcześniejszych, na co wskazuje treść listu H. J.,

8. kontakt I. P. z J. B., a potem jego żoną i wnioskodawczynią w celu odkupienia udziałów nie miał wpływu na charakter posiadania, podczas gdy takie zachowanie przesądza o tym, że I. P. nie traktowała siebie, jako właściciela całej nieruchomości i nie była tak traktowana przez innych współwłaścicieli.

Nadto zarzuciła naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż niewykonywanie posiadania nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli oznacza, że współwłaściciel posiadający nieruchomość rozszerzył swoje władztwo ponad uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów prowadzi do wniosku, że taka okoliczność nie jest wystarczająca do zasiedzenia udziału w nieruchomości.

Na tych podstawach wniosła o zmianę postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie, ewentualnie uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował żądanie sformułowane we wniosku z 8 lutego 2018r. w oparciu o przytoczone podstawy prawno-materialne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia faktyczne mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materialne dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest, wbrew zarzutom apelacji, logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Apelująca podnosi zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, a zatem w pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do ich treści, gdyż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje podstawę do kontroli poprawności zastosowania prawa materialnego.

Przewidziane art. 233 k.p.c., ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd, ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, co ma miejsce w niniejszej sprawie, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r. (I ACa 1404/11), z dnia 14 marca 2012r. (I ACa 160/12), z dnia 29 lutego 2012r. (I ACa 99/12); a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2012r. VI ACa 31/12; i wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 grudnia 2015r., III AUa 1030/15; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 czerwca 2015r. I ACa 221/15).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Wnioskodawczyni w apelacji nie wskazuje uchybieniu przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Jej zarzut opiera się wyłącznie na kwestionowaniu prawidłowości stwierdzenia, w świetle zaferowanych dowodów, zasiedzenia przez uczestniczkę postępowania udziału w wysokości 16/96 części w prawie własności nieruchomości, a to zabudowanej działki gruntu o numerze 466/193 położonej w P. o powierzchni 0,0754 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), który to udział przysługiwał dotychczas M. B..

Mając to na względzie należy zatem wskazać, że celem postępowania w przedmiocie nabycia własności poprzez zasiedzenie jest ustalenie przez Sąd, w sposób nie budzący wątpliwości, spełnienia przez wnioskodawcę przesłanek określonych w art. 172 k.c., stanowiącego materialnoprawną podstawę stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie. Zgodnie z art. 172 k.c., przesłankami zasiedzenia jest zarówno nieprzerwane posiadanie samoistne oraz upływ przepisane prawem okresu tego posiadania, który wynosi odpowiednio 20 lat dla dobrej wiary posiadacza i 30 lat przy ustaleniu złej wiary w posiadaniu.

Wyjaśnić przy tym należy, że instytucja ta, pomimo że ingeruje w prawo własności, nie jest sprzeczna z obowiązującym porządkiem prawnym. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003r., (P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82), odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, stwierdził, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013r., V CSK 488/12, LEX nr 1408230; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010r., IV CSK 152/10, Legalis nr 406138).

Również w orzecznictwie europejskim przyjmuje się, że regulacje przewidujące nabycie własności nieruchomości kosztem dotychczasowego właściciela w wyniku niezakwestionowanego długoterminowego posiadania, służąc uregulowaniu sposobu korzystania z własności zgodnie z interesem powszechnym, nie naruszają art. 1 Protokołu nr (...) do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności (porównaj: wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie J.A. P. (O.) Ltd v. (...) U. K., nr (...) (LEX nr 292787).

Jak wskazano powyżej, stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wymaga zaistnienia zarówno samoistnego posiadania, jak również upływu określonego czasu.

Dla istnienia pierwszej z przesłanek, tj. samoistnego posiadania, konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (*corpus*), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011r., III CSK 184/10, OSNC - Zb. dodatkowy 2012 nr B, poz. 24, str. 1). Zatem posiadanie cudzej rzeczy, aby mogło być uznane za samoistne, a więc wywołujące skutek prawny zasiedzenia, nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz jego postępowaniem z rzeczą jak właściciel (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2016r., I CSK 504/15, Legalis nr 1488834).

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą włada, jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000r., V CKN 164/00, LEX nr 52668; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002r., III CKN 891/00, LEX nr 54474). Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu samoistnym decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w zamiarze posiadania jak właściciel, to ustalenie charakteru władztwa: czy stanowi ono posiadanie samoistne (konieczne do zasiedzenia), czy też nie, może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie, albowiem zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie ugruntował się pogląd, że zmiana władania o charakterze zależnym we władanie o charakterze właścicielskim (posiadanie samoistne) wymaga uzewnętrznienia, tak, aby zamiar realizacji uprawnień właścicielskich był widoczny, tak dla właściciela nieruchomości, jak i każdego obserwatora z zewnątrz (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z 3 grudnia 2014r., III CSK 329/13, Legalis nr 1213141; postanowienie Sądu Najwyższego z 20 czerwca 2012r., I CSK 561/11, Legalis nr 526798; postanowienie Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2006r., III CSK 71/06, Legalis nr 316267).

W przedmiotowym postępowaniu zasiedzenie dotyczyło udziału we własności, dlatego koniecznym jest również wskazanie, że zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania całej rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Nadto art. 207 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo proporcjonalnie do swych udziałów pobierać z rzeczy pożytki, oraz w takim samym stosunku obowiązany jest ponosić związane z nią wydatki i ciężary.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 września 2012r. (sygn. akt IV CSK 117/12) wyraził pogląd, iż niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Powtórzyć bowiem należy za Sądem Najwyższym, iż zgodnie z treścią przytoczonego powyżej art. 206 k.c. z charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wykluczającym pozostałych współwłaścicieli i prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy, a zatem, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia przy tym do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. O charakterze bowiem władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli. (porównaj: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013r., V CSK 488/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015r., IV CSK 251/14; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2016r., I CSK 504/15; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2018r., II CSK 6/18).

Bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego wielokrotnie podkreślało, że o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza również samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, pobieranie pożytków czy też ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów zmierzających do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym (porównaj: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK

300/09, z dnia 30 stycznia 2015r., [III CSK 179/14](#), i z dnia 10 lutego 2016r., [I CSK 55/15](#)). Sąd Najwyższy w przytoczonym już wcześniej postanowieniu z dnia 20 września 2012r. (sygn. akt IV CSK 117/12) stwierdził, iż posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia, gdyż sama świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna.

W postanowieniu z dnia 5 listopada 2014r., (sygn. akt [III CSK 280/13](#)), Sąd Najwyższy natomiast wyjaśnił, że pobieranie przez współwłaściciela wszystkich przychodów z nieruchomości oraz pokrywanie samodzielnie wszystkich wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością (bez udziału pozostałych współwłaścicieli) nie przesądza samoistności posiadania współwłaściciela, gdyż wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, wchodzi do zasobu wspólnych dochodów, z których pokrywane są wydatki. O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie świadczy natomiast np. samodzielne podjęcie przez posiadającego współwłaściciela decyzji o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010r., [III CSK 300/09](#), z dnia 30 stycznia 2015 r., [III CSK 179/14](#), z dnia 10 lutego 2016 r., [I CSK 55/15](#)).

Nie można przy tym pominąć, że ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił się zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim, gdyż stosownie do art. 232 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. to na stronach ciąży obowiązek przedstawienia dowodów dla stwierdzenia faktów z których wywodzą skutki prawne, a nieprawidłowe wykonanie tego obowiązku przez wnioskodawcę, nie może stanowić podstawy do usprawiedliwienia swojego zaniechania poprzez przerzucanie odpowiedzialności za postępowanie dowodowe na Sąd.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 2 marca 2012r. wydanego w sprawie o sygn. akt II CSK 249/11 Sąd Najwyższy, powołując się na opisany tam dorobek orzeczniczy uznał, że surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel - uprawniony do współposiadania całości - mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego.

Potwierdzeniem tego poglądu jest stanowisko wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003r., P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82, w którym odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 roku, V CSK 488/12, Lex 1408230). Konieczne jest zatem wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innego współwłaściciela, i to w sposób, co wymaga podkreślenia, pozwalający mu dostrzec tę zmianę.

Uwzględniając powyższe rozważania, Sąd Okręgowy miał na względzie, że Sąd I instancji wskazał, że samoistność posiadania zawiadywanego udziału w nieruchomości przez uczestniczkę postępowania, wskazują następujące zachowania: zawieranie umów najmu z lokatorami, pobieranie czynszu, wnoszenie spraw sądowych przeciwko lokatorom, samodzielne ponoszenie wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości, poczynienie znacznych remontów, przebudowa i samodzielne podjęcie decyzji o tych działaniach – wyburzenie starych komórek i budowa drugiego budynku mieszkalnego i garaży, która stanowi zmianę w przedmiocie współwłasności, samodzielne podjęcie decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości i o przerobieniu na ten cel jednego z lokali, a także pomijanie pozostałych współwłaścicieli w procesie podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości.

Wskazany powyżej szereg czynności (zawieranie umów najmu z lokatorami, pobieranie czynszu, wnoszenie spraw sądowych przeciwko lokatorom, samodzielne ponoszenie wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości)

rzeczywiście wskazuje, że uczestniczka postępowania w sposób aktywny wykonywała swoje uprawnienia wynikające ze stosunku współwłasności. W przytoczonym już postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010r., III CSK 300/09 Sąd Najwyższy wskazał, że za wykroczeniem poza uprawnienia wynikające z udziału we współwłasności może przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji dotyczących znacznych remontów i zmian w przedmiocie współwłasności. Niemniej jednak, zakres czynności, podejmowanych przez uczestniczkę był znacznie szerszy, a w szczególności przybierał on charakter czynności wskazanych m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2020r. (II CSK 655/19), w którym stwierdził, że o wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można mówić wtedy, gdy posiadający współwłasność podejmuje sam decyzje o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności. Taki charakter niewątpliwie wyburzenie starych chlewików i szop i wybudowania na podwórku garaży jak również drugiego budynku mieszkalnego. Poczynienie przez nią takich czynności samodzielnie i własnymi środkami finansowymi, niewątpliwie wskazuje, że podejmowała ona czynności które wykraczały poza uprawnienia współwłaścicielskie. Oceny tej nie może zmienić również podnoszona w apelacji okoliczność, że I. P. kontaktowała się z J. B., a potem jego żoną i wnioskodawczynią w celu odkupienia udziałów, co w ocenie wnioskodawczynie, „odejmowało” uczestniczkę status samoistnego posiadacza. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 2011r., III CSK 251/10, Legalis nr 465601) samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia.

Nadto, w toku postępowania, na podstawie zeznań świadków, Sąd I instancji, prawidłowo stwierdził, że uczestniczka postępowania była przez sąsiadów postrzegana jako jedyny właściciel nieruchomości (patrz: zeznania świadków: V. S. (k. 62 – 63), R. P. (k. 63 – 64), S. B. (1) (k. 64 – 65), W. G. (k. 65 – 66), S. B. (2) (k. 73 – 74), J. P. (k. 74), H. J. (1) (k. 72 – 73).

Uwzględniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznać należało, że I. P. wykazała również zmanifestowanie na zewnątrz zmiany charakteru swego posiadania w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy prawidłowo również stwierdził, że I. P. status taki uzyskała z dniem 26 października 1987r., a w więc w chwili śmierci A. B..

Skoro, w świetle tego co wskazano powyżej, Sąd I instancji prawidłowo uznał, że uczestniczka postępowania skutecznie dokonała zasiedzenie udziału wskazanego w zaskarżonym postanowienie, apelacja wnioskodawczynie podlegała oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Andrzej Dyrda