

Sygn. akt III Ca 71/17

POSTANOWIENIE

Dnia 27 marca 2018 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Roman Troll (spr.)

Sędziowie: SO Andrej Dyrda

SO Lucyna Morys - Magiera

Protokolant Marzena Makoś

na rozprawie w dniu 27 marca 2018 roku w G. rozpoznał sprawę

z wniosku A. M.

z udziałem L. M., G. M. (1), G. M. (2), Ł. P., I. S., G. M. (3), J. P., N. C., P. H., J. G., S. O., D. K., I. M., M. M., U. S., K. W. (1), E. M., J. H. i S. G.

o zasiedzenie i zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia częściowego Sądu Rejonowego w Zabrze

z dnia 22 września 2016 r., sygn. akt VIII Ns 500/12

postanawia:

1. sprostować w części wstępnej zaskarżonego postanowienia oznaczenie uczestników postępowania poprzez wykreślenie G. M. (4);

2. oddalić apelację.

SSO Lucyna Morys - Magiera SSO Roman Troll SSO Andrej Dyrda

Sygn. akt III Ca 71/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. M. wniósł o stwierdzenie, że G. M. (4) 4 października 2003 r. nabyła w drodze zasiedzenia własność udziału wynoszącego 308/320 części nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), opisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Zabrze nr (...), obejmującej działki numer (...)

i (...). W uzasadnieniu wskazał, że G. M. (4) była jego matką i zmarła 14 lutego 2012 r., a on nabył po niej w całości spadek, zaś nieruchomość jest rolna, zabudowana jednorodzinny domem mieszkalnym, a pierwotnie stanowiła własność C. i F. M. – dziadków G., a po śmierci C. to właśnie G. M. (4) traktowana była jak właścicielka mimo, że na nieruchomości zamieszkiwali G. i M. M. (1) – rodzice G.. Wnioskodawca podał również, że w okresie posiadania nikt nie zakłócał posiadania G. M. (4) ani jej poprzednika.

Uczestnicy postępowania P. H., J. H., J. G., Ł. O., J. P., U. S. i S. G. wnieśli o oddalenie wniosku.

Uczestnicy postępowania Ł. P. i G. M. (1) oświadczyli, że przychylają się do wniosku. Uczestniczka postępowania K. W. (1) zgodziła się z wnioskiem i oświadczyła, że nie zgłasza żadnych uwag.

Pozostali uczestnicy nie złożyli odpowiedzi na wniosek.

Sprawa została połączona ze sprawą o dział spadku i zniesienie współwłasności tej nieruchomości, w której wniosek złożył J. G. (sygn. akt VIII Ns 1080/13).

Postanowieniem częściowym z 22 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Zabrze oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: G. M. (1), L. M., J. (G.) M., G. M. (4), Ł. P., M. M. (3), P. H., J. H., J. G. są współwłaścicielami, wpisanymi w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zabrze, zabudowanej nieruchomości gruntowej obejmującej działki o łącznej pow. 4471 m² o numerach geodezyjnych (...). Nieruchomość stanowiła pierwotnie własność C. M. i F. M.. F. M. zmarł 20 kwietnia 1954 r., a jego spadkobiercami są żona C. oraz zstępni M. M. (3), H. M., G. M. (5), H. P., S. C., Ł. O.. C. M. zmarła 22 stycznia 1967 r., a jej spadkobiercami są M. M. (3), H. M., G. M. (5), H. P., S. C., Ł. O., H. M.. G. M. (5) zmarł 2 października 1973 r., a jego spadkobiercami są jego żona M. M. (1) oraz dzieci G. M. (1), L. M., J. M., G. M. (4) oraz Ł. P.. M. M. (3) zmarła 18 lipca 1976 r., a jej spadkobiercami są Ł. O., H. P., S. C., H. M., i jako następcy prawni G. M. (5) G. M. (1), L. M., J. M., G. M. (4) oraz Ł. P.. H. M. zmarł 22 stycznia 1985 r., a jego spadkobiercami są żona A., która zmarła 20 czerwca 2010 r. oraz dzieci D. K., I. S., D. M.. D. M. zmarł i jego spadkobiercami są E. M., M. M., I. M. oraz G. M.. 17 września 1990 r. zmarła M. M. (1), a jej spadkobiercami są jej dzieci oraz dzieci G. M. (1), L. M., J. M., G. M. (4) oraz Ł. P.. H. P. zmarła 24 marca 2000 r. i pozostawiła następców prawnych U. S. oraz J. P. (uprzednio P.). Zmarła także S. C., a spadek po niej nabyły jej dzieci N. C. oraz K. W. (2). G. M. (4) zmarła 14 lutego 2012 r., a jej jedynym spadkobiercą jest A. M.. Ł. O. zmarła 20 stycznia 2015 r., a jej następcami prawnymi są S. O. i S. G..

Nieruchomość objęta wnioskiem obejmuje działkę łącznie ok. 4000 m² oraz budynek mieszkalny, na jej terenie znajduje się również budynek gospodarczy pełniący rolę garażu. Część nieruchomości zajmuje sad z drzewami owocowymi oraz ogródek warzywny, część nie jest w ogóle zagospodarowana, a część granicząca z nieruchomością uczestników postępowania P. H. oraz J. H. została przez nich zagospodarowana oraz obsadzona drzewami. Początkowo nieruchomość przy ulicy (...) zajmowali F.

i C. M., a pod koniec lat 50. ubiegłego wieku zamieszkała tam rodzina G. M. (5), tj. G. z żoną M. M. (1) oraz ich dzieci G., J., Ł., L. i G.. Wcześniej nieruchomość zajmowała również rodzina O., tj. Ł. O. z mężem J. oraz dzieci: S. G. i S. O., a także jeszcze żyjąca C. M.. W 1957 r. Ł., J. oraz ich dzieci wyprowadzili się. Rodzina M., tj. G.

z żoną M. M. (1) oraz ich dzieci G., J., Ł., L., G. i babcia C. hodowali na nieruchomości owce, kury, kaczki, świny i gęsi. Po śmierci G. M. (5), w 1973 r., w domu pozostała żona M. oraz Ł. P., L. M., G. M. (4). Pozostałe rodzeństwo: J. M. i G. M. (1) już się ożenili i wyprowadzili. Zarządzali tym budynkiem G. M. (4), L. M. i M. M. (1) oraz Ł. P.. A. M. był wtedy jeszcze dzieckiem. Nakłady na nieruchomość czynili głównie L. M. i G. M. (4). O sad i ogród dbał także L. M.. Od kiedy zachorował te części nieruchomości pozostają zaniedbane i zarośnięte. Remonty domu obejmowały wymianę okien, remont poszycia dachowego, wykonywanie elewacji zewnętrznej budynku, wykonanie nowego ogrodzenia oraz remontu instalacji centralnego ogrzewania. W remontach i pracach uczestniczył i pomagał również A. M.. Ł. O. wydzierżawiła P. H. część gruntu na dojazd do swojej posesji w 2000 roku. S. G. uczestniczyła jako pełnomocnik H. M. i K. W. (1) w sprzedaży ich udziałów na rzecz J. G., który przeprowadził wycinkę drzew w sadzie. Swoje udziały Ł. O. zbyła P. H. i jego małżonce J. H..

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, przywołując regulacje art. 172 k.c. wraz z jej zmianami, art. 206 k.c., art. 195 k.c., a także art. 336 k.c., uznał wniosek za bezzasadny. Zaznaczył przy tym, że posiadanie samoistne wyznaczają dwa elementy: corpus, czyli faktyczne władztwo, które winno być jawne i widoczne na zewnątrz, szczególnie dla właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia oraz animus,

czyli świadomość posiadacza przysługujących uprawnień, odpowiadających prawom właściciela, wiążąca się z zaprzeczeniem praw tego ostatniego. Wskazał, że przedmiotem zasiedzenia może być, między innymi udział we współwłasności nieruchomości przez jednego ze spadkobierców udziału należącego do pozostałych spadkobierców, ale koniecznym jest wówczas zawładnięcie przez spadkobierców całością nieruchomości spadkowej lub udziału należącego do innego spadkobiercy w chwili otwarcia spadku oraz ujawnienie woli posiadania nieruchomości dla siebie w sposób jawny i widoczny dla otoczenia i pozostałych spadkobierców, a to tych, przeciwko którym rozpoczyna się bieg zasiedzenia. Wówczas początkiem biegu zasiedzenia jest chwila otwarcia spadku po danym właścicielu, współwłaścicielu nieruchomości. W innym przypadku, spadkobierca władający nieruchomością spadkową staje się posiadaczem samoistnym w zakresie przypadającego mu prawa oraz dzierżycielem w zakresie pozostałych udziałów (art. 338 k.c.), dzierżenie zaś nie skutkuje zasiedzeniem.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że od 1973 roku G. M. (4), później także z wnioskodawcą byli posiadaczami nieruchomości, lecz nie wyłącznymi, gdyż także L. M. zajmował dom. Nakłady na nieruchomość, remonty inwestycje prowadzili wspólnie G.

i L., a pozostali współwłaściciele wykonywali swoje uprawnienia właścicielskie w ten sposób, że dysponowali swoimi udziałami zbywając je osobom trzecim. Osoby te (P. i J. H. oraz J. G.) zaś zajęły swoje udziały w ten sposób, że korzystają z nieruchomości czyniąc z niej drogę dojazdową do swojej posiadłości (państwo H.) bądź też wycinając drzewa (J. G.). W ocenie Sądu Rejonowego sposób, w jaki poprzedniczka prawna wnioskodawcy manifestowała swoje posiadanie niewątpliwie świadczy o wykonywaniu uprawnień właścicielskich, ale takie same uprawnienia manifestowali inni współwłaściciele nieruchomości w zakresie posiadanych przez siebie udziałów. Wnioskodawca nie wykazał, aby działania G. M. (4) przekraczały zakres jej udziału w prawie własności nieruchomości i by manifestowała ona swoje władztwo w odniesieniu do całej nieruchomości. Jako wyłącznego właściciela nie traktowała G. M. (4) zmarła w toku postępowania Ł. O.. Uczestnik postępowania L. M. przez cały okres posiadania wnioskodawcy i jego poprzedniczki, podejmował działania mające na celu wykonywanie uprawnień właścicielskich, w szczególności uczestniczył w pracach w domu, prowadzeniu remontów

i inwestycji. Przez cały okres zajmował nieruchomość, mieszkał w domu, dbał o sad i uprawiał ogródek. Ponadto do protokołu na terminie oględzin oświadczył, że czuje się właścicielem tej nieruchomości, co również wskazuje, że on nie traktował G. M. (4) jako wyłącznej właścicielki nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał także, że 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. Sama natomiast 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. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bowiem 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. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym,

a ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego i kiedy do tego doszło, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przedmiotu.

Sąd Rejonowy ocenił zachowanie G. M. (4) jako działania charakteryzujące współwłaściciela. Zaznaczył, że wnioskodawca nie wykazał, aby zmiana zakresu posiadania samoistnego była zmanifestowana w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, a także otoczenia, gdyż sąsiedzi nie traktowali G. M. (4) jako jedynej właścicielki całości nieruchomości. Ponadto wnioskodawca nie wykazał, aby G. M. (4) była wskazana jako właścicielka całej nieruchomości przez M. M. (1) i tak traktowało ją rodzeństwo skoro L. M. w dalszym ciągu czuje się współwłaścicielem całości, w ten sam sposób traktuje go również Ł. P.. Uczestniczki postępowania S. G. i Ł. P. wskazywały na

rozmowy o sposobie spłaty udziałów pozostałych spadkobierców, które jednak nie przynosiły rezultatu, dlatego pozostali spadkobiercy pierwotnych właścicieli w dalszym ciągu czuli się współwłaścicielami nieruchomości. Matka wnioskodawcy nie uważała siebie za właścicielkę całości nieruchomości, gdyż odesłała uczestników postępowania P. H. i J. H. do Ł. O., aby to od niej odkupili udział w nieruchomości. G. M. (4) pozwoliła również na sprzedaż udziałów i na zagospodarowanie części działki przez uczestników postępowania P. i J. H., a gdyby czuła się właścicielem całości niewątpliwie wnosiłaby stanowczy sprzeciw co do tej transakcji.

Nadto Sąd Rejonowy zaznaczył, że wnioskodawca we wniosku wskazał, iż objęta wnioskiem nieruchomość była wykorzystywana jako gospodarstwo rolne, ale tej okoliczności nie wykazał, jak również przydatności tej nieruchomości na te cele. Okoliczność ta nie wynikała również z dokumentów złożonych przez wnioskodawcę, zaś w postanowieniach o stwierdzeniu nabycia spadku nie rozważano osobno dziedziczenia tej nieruchomości w sposób przewidziany dla gospodarstwa rolnego. Dlatego nie rozważano zastosowania przepisów dotyczących gospodarstw rolnych, albowiem brak było ku temu podstaw.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca zaskarżając je w całości i zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, która mogła mieć wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, polegającą na przyjęciu, że: G. M. (4) nie uważała siebie za właścicielkę całości nieruchomości skoro odesłała uczestników P. H. i J. H. do Ł. O., aby to od niej odkupili udział w nieruchomości, podczas gdy ze zbranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań wnioskodawcy wynika, że G. M. (4) skierowała P. H. do Ł. O. w celu przeprowadzenia przez niego postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po C. i F. M.; sąsiedzi nie traktowali G. M. (4) jako właściciela całości nieruchomości, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności zeznań świadka M. S. oraz wnioskodawcy wynika, że G. M. (4) była postrzegana przez otoczenie jako jedyna właścicielka nieruchomości przy ulicy (...) w Z.. Nadto zarzucił naruszenie: art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne uznanie, że G. M. (4) nie manifestowała zmiany zakresu swojego samoistnego posiadania w sposób widoczny dla osób trzecich i pozostałych współwłaścicieli, podczas gdy swobodna ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż poprzedniczka prawna wnioskodawcy rozszerzyła zakres swojego posiadania na udziały pozostałych współwłaścicieli ujawniła swoją wolę wobec nich oraz otoczenia; art. 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na oddaleniu wniosku o zasiedzenie w sytuacji, zostały spełnione przesłanki konieczne do stwierdzenia zasiedzenia, a zatem istniały podstawy do uwzględnienia tego wniosku; art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawca nie wykazał, by zmiana zakresu posiadania samoistnego G. M. (4) była zmanifestowana w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, a także otoczenia.

Z ostrożności procesowej zarzucił również naruszenie art. 610 § 1 k.p.c. w związku z art. 670 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i zaniechanie zbadania z urzędu kto nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie.

Przy tak postawionych zarzutach wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie, że G. M. (4) nabyła 4 października 2003 r., przez zasiedzenie, własność udziału wynoszącego 308/320 we współwłasności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych (...) i (...), dla których Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą numer (...), a nadto z ostrożności procesowej wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie, że G. M. (4) i L. M. nabyli 4 października 2003 r., przez zasiedzenie, własność udziału wynoszącego 148/320 we współwłasności tej nieruchomości. Ponadto wniósł o pozostawienie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego Sądowi Rejonowemu w Zabrzu do orzeczenia kończącego w sprawie.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania J. P., P. H., J. G. i J. H. wnieśli o oddalenie apelacji jako bezzasadnej oraz o zasądzenia od wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego.

Także uczestnicy postępowania G. M. (6) /k. 770/, a także S. G., N. C., D. K., E. M., G. M. (3), I. M., M. M., S. O., I. S. oraz K. W. (1) wniosli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Apelujący stara się wykazać, że G. M. (4) samodzielnie, ewentualnie łącznie z L. M. traktowali siebie jako jedynych współwłaścicieli nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Trzeba jednak w tym miejscu zauważyć, że P. H. wspólnie z żoną mieli zamiar odkupić kawałek tej nieruchomości (ostatecznie go zrealizowali), a wówczas – wg ich zeznań – G. M. (4) skierowała go (wraz z jego żoną J.) do Ł. O. - współwłaścicielki nieruchomości. Ponadto sam wnioskodawca twierdził, że jego matka nie chciała zasiadywać tej nieruchomości, bo nie chciała mieć problemu z resztą rodziny (to wskazuje, że nie miała woli jej zasiadywania, a o takiej możliwości powiadomił ją – wg wnioskodawcy – adwokat P. H.). Dodać należy, że także świadek M. S. nie wnikała w stosunki właścicielskie /k. 439/, a sam wnioskodawca wskazywał, że nie całej nieruchomości używali, bo część jego matka w latach 90. wydierżawiła panu H.. Nie było więc żadnych podstaw, aby co do sprzedaży części działki kierować go do Ł. O., jeżeli – jak twierdzi wnioskodawca – G. M. (4) czuła się właścicielką całości nieruchomości. Skoro jednak skierowała P. H. do Ł. O. i on z nią zawarł umowę dzierżawy z wyszczególnionym czynszem, to G. M. (4) nie mogła sama siebie traktować jako właściciela nieruchomości. Z tego wniosek, że nie chciała ona zasiedzieć tej nieruchomości i nie czuła się jej jedyną właścicielką. Trzeba zaznaczyć, że na wizji L. M. wskazywał, iż on traktuje siebie jako właściciela, bo również on zasiedział nieruchomość, przy czym ojciec, matka i dzieci posiadali całą działkę, a podatki płaciła matka, zaś potem siostra G. M. (4) i on za całą nieruchomość /k. 514-514v./ L. M. nie traktował więc matki wnioskodawcy jako jedynej właścicielki. Natomiast żadne z nich nie sprzeciwiło się sprzedaży części udziałów na rzecz pozostałych uczestników postępowania.

Sąd Rejonowy w sposób właściwy ocenił skierowanie przez matkę wnioskodawcy P. H. do Ł. O. po to, aby odkupił udziały w nieruchomości. Twierdzenie wnioskodawcy, że było to tylko z uwagi na okoliczności, że Ł. O. zajmowała się sprawami dotyczącymi stwierdzenia nabycia spadku jest niewiarygodne, biorąc pod uwagę także powyżej wskazane okoliczności dotyczące tego, że jego matka nie chciała zasiadywać gruntu przeciwko pozostałym właścicielom nieruchomości i miała świadomość, że oni istnieją. To oznacza, że nie czuła się jej właścicielką. W tym miejscu dodać należy, że dziadek wnioskodawcy - G. M. (5) - zmarł 2 października 1973 r., a jego żona (M. M. (1)) zmarła 17 września 1990 r. i do czasu jej śmierci to ona i jej dzieci Ł., L. oraz G. zarządzali tą nieruchomością. Nie ma żadnych wskazań dotyczących tego, że M. M. (1) zasiadywała również udziały pozostałych spadkobierców. Jednocześnie Ł. O. w 2000 roku wydierżawiła część gruntu na dojazd P. H., a matka wnioskodawcy, L. M. czy też ktokolwiek inny nie kwestionowali jego prawa do korzystania z tego gruntu, którego mu nie wydierżawiali. To wszystko wskazuje, że nie traktowali oni siebie jako jedynych właścicieli nieruchomości, a informacje o prowadzeniu postępowania spadkowego wyraźnie wskazują na to, że wiedzieli o innych spadkobiercach i nie chcieli ograniczać ich praw. Nie mieli więc woli zasiadywania nieruchomości przeciwko nim.

Gdyby matka wnioskodawcy traktowała siebie jako właścicielkę nieruchomości to reagowałaby wówczas, gdy P. H., bez pytania o zgodę w 2000 roku wydierżawił część działki nr (...), o powierzchni 800 m² od Ł. O. - takich okoliczności zaś nie wskazywano.

Dodatkowo należy wskazać, że także Ł. P. /k. 469v.-470v./- siostra matki wnioskodawcy - wyraźnie wskazywała, że były prowadzone rozmowy na temat podziału, a to wskazuje, że matka wnioskodawcy i jej brat nie czuli się współwłaścicielami całej nieruchomości – gdyby tak było nie prowadziliby jakichkolwiek rozmów na temat podziału tej nieruchomości z innymi współwłaścicielami. To też wskazuje na brak woli zasiadywania nieruchomości przeciwko pozostałym współwłaścicielom.

Trzeba też zaznaczyć, że przesłuchani w sprawie świadkowie, będący sąsiadami bądź dzierżawcami część nieruchomości od G. M. (4), wskazywali, że nie wiedzieli, jaka jest struktura własnościowa. Co prawda byli przekonani,

że właścicielami są G. M. (4) i L. M., lub jedno z nich, ale się tym nie interesowali. Co więcej S. K. nie wiedział nawet o dzierżawie tej nieruchomości. To tylko wskazuje na stopień zainteresowania osób trzecich stosunkami własnościowymi. Bezsporne jest zaś, że G. M. (4), L. M., Ł. P. – do 1979 r., a teraz jej córka, zamieszkiwali na tej nieruchomości.

Sama okoliczność, że pozostali współwłaściciele nieruchomości, w szczególności mieszkający poza granicami kraju, nie wykonywali fizycznie żadnych uprawnień związanych z zagospodarowaniem nieruchomości nie oznacza, że w jakikolwiek sposób wyzbyli się do niej praw, czy też tych praw zostali pozbawieni przez matkę wnioskodawcy i jej brata. G. M. (4) i L. M. tylko zajmowali się tą nieruchomością, wiedzieli o tym, że są inni współwłaściciele i potrafili ich skonkretyzować chociażby w postaci Ł. O.; tam też G. M. (4) wysłała przecież P. H..

Zgodnie z orzecznictwem współwłaściciel nieruchomości powołujący się na nabycie przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli powinien udowodnić posiadanie nieruchomości wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i współkorzystania. Władanie rzeczą wspólną przez współwłaściciela musi zatem wykraczać poza granice przysługującego mu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej (art. 206 k.c.). Przy czym współwłaściciel może czasowo nie wykonywać władztwa w stosunku do rzeczy wspólnej i mimo to nie utracić jej posiadania. (Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 8 maja 2014 r., sygn. akt V CSK 324/13, LEX 1491333). Samo też władanie nieruchomością przez współwłaściciela nie uzasadnia uznania tego władania za posiadanie samoistne, mogące prowadzić do nabycia przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli, na podstawie domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Art. 206 k.c., przyznając uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej każdemu z współwłaścicieli, uchyla stosowanie ustanowionego w art. 339 k.c. domniemania posiadania samoistnego

w stosunkach między współwłaścicielami. Posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania, istotne jest bowiem nie to czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania, np. powództwa o przywrócenie posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi więc w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy i to w taki sposób, jakby miała do niej prawo własności. Trzeba dodać, że możliwa jest jawna dla otoczenia zmiana kwalifikacji posiadania z zależnego na samoistne, gdyż w prawie polskim nie przyjęto zasady *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Zmiana taka nie może odbywać się jednak wyłącznie w sferze przeżyć psychicznych posiadacza, konieczne jest jej zmanifestowanie w sposób zewnętrznie dostrzegalny. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, w której właściwość lub przeznaczenie tej nieruchomości nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał. (Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 1 kwietnia 2011 r., sygn. akt III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012/2/24 i powołane tamże orzecznictwo).

Trzeba jeszcze raz wyraźnie podkreślić, że sam wnioskodawca wskazuje, iż jego matka (G. M. (4)) skierowała P. H. do Ł. O., gdy wyraził chęć zakupu działki, gdyż Ł. O. miała być wnioskodawcą w sprawie spadkowej i miała kontakt z rodziną po stronie niemieckiej oraz największą wiedzę, kto może jeszcze uczestniczyć w spadku. Twierdzenia, że nie kierowano go do Ł. O. po to, aby zawarł umowę dzierżawy, ale po to, by była prowadzona sprawa spadkowa są zupełnie bezzasadne, albowiem skoro P. H. zainteresowany był zakupem działki, to oczywistym jest, że kierowano go do osoby, która może mu w tym pomóc. Jeżeli G. M. (4) czuła się jedyną właścicielką, to ona mogła sprzedać mu części działki natomiast, jeżeli nie czuła się nią (tylko współwłaścicielką), gdyż od urodzenia zajmowała dom, to zasadnym było wysłanie go do osoby, która reprezentowała pozostałych współwłaścicieli.

P. H. w 2000 roku zawarł umowę dzierżawy 800 m² tej nieruchomości z Ł. O. /k. 179/ i od tego czasu korzysta z tego terenu.

Nie ma żadnych podstaw do tego, aby sądzić, że P. H. byłby zainteresowany jakąkolwiek sprawą spadkową po wstępnym wnioskodawcy, gdyby nie wyrażał woli zakupu działki. Jeżeli zaś zależało mu na tym, aby móc swobodnie dojeżdżać do swoich nieruchomości, to robił wszystko, aby uzyskać uprawnienie do korzystania z niej. Podpisanie umowy

z Ł. O. trafnie wskazuje na to, że to ją traktował jako współwłaścicielkę i uprawnioną do podpisania tej umowy, a nie G. M. (4). Ta jego ocena musiała być dokonana na podstawie twierdzeń maki wnioskodawcy, gdyż nie ma żadnych tez wskazujących na to, że wcześniej wiedział o istnieniu Ł. O.. Gdyby było inaczej to z G. M. (4) zawarłby taką umowę - tak jednak się nie stało, a w umowie został zawarty również czynsz. Trzeba jeszcze raz wyraźnie podkreślić, że do Ł. O. został on skierowany właśnie przez G. M. (4). Bezsensowne byłoby jego postępowanie, gdyby G. M. (4) czuła się jedyną właścicielką całości i wyrażała zgodę na korzystanie przez niego z nieruchomości. On zawarł zaś umowę z Ł. O.. G. M. (4) musiała poinformować go o tym, że nie jest jedyną właścicielką nieruchomości i to Ł. O. może podjąć decyzje w tej części. To zaś wskazuje na to, że nie czuła się ani ona, ani jej brat jedynymi właścicielami nieruchomości, a co za tym idzie nie zasiadywali tej nieruchomości przeciwko pozostałym współwłaścicielom tylko wykonywali swoje uprawnienia wynikające z art. 206 k.c.

Istotne jest również to, że Ł. O., do której matka wnioskodawczyni skierowała P. H., wyprowadziła się z tej nieruchomości z rodziną w 1957 roku, a pomimo tego matka wnioskodawcy traktowała ją jako współwłaścicielkę. To tylko wskazuje i podkreśla dodatkowo, że matka wnioskodawcy, ani jej brat nie traktowali siebie jako jedynych współwłaścicieli nieruchomości wiedząc o tym, że są jeszcze inni spadkobiercy, którzy są współwłaścicielami. A co za tym idzie nie zasiadywali oni przeciwko nim tejże nieruchomości - nie zmienili podstawy swojego posiadania nieruchomości w sposób widoczny dla pozostałych współwłaścicieli.

Skarżący w apelacji nie wykazał sprzeczności z materiałem dowodowym, wyciągnął tylko z zebranego w sprawie materiału dowodowego odmienne wnioski niż Sąd Rejonowy. Natomiast ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Rejonowy mieści się w granicach określonych art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., nie została przekroczona granica swobodnej oceny dowodów, a wnioski co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści dowodów zgromadzonych w sprawie. Równocześnie Sąd Rejonowy poddał ocenie

w sposób kompleksowy i właściwy cały materiał dowodowy zebrany w sprawie, a skarżący nie wykazała, aby uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tymczasem tylko takie uchybienia mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów, nie jest bowiem wystarczające samo przekonanie strony

o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Z materiału dowodowego nie wynika, aby G. M. (4) samodzielnie, bądź też

z bratem L. M. wspólnie zasiadywali nienależące do nich udziały we współwłasności tejże nieruchomości. Zasadnie również Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawca nie wykazał, aby jego matka zmieniła zakres posiadania samoistnego, a dodatkowo, iż zmanifestowała to w stosunku do pozostałych właścicieli oraz otoczenia.

W tych okolicznościach sprawy nie było możliwości ustalenia z urzędu kto nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości (w tym miejscu apelacja zmierza do wskazania, że także L. M. zasiadywał udziały w tej nieruchomości). Dlatego też Sąd Rejonowy prawidłowo nie zwracał uwagi na taką możliwość uczestnikom postępowania, bo ustalenia stanu faktycznego nie prowadzą do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz G. M. (4) lub L. M. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 19 października 2017 r., sygn. akt III CZP 49/17, Lex 2374777). Wynika to z braku dowodów wskazujących na zmanifestowanie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości widocznego dla pozostałych współwłaścicieli. Przeprowadzone dowody nie prowadzą do oceny, że do takiej zmiany doszło ani kiedy to miało miejsce. To zaś wnioskodawcę obciąża ciężar dowodowy w tym zakresie, gdyż on z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Trzeba też zaznaczyć, że w toku prowadzonego postępowania przed Sądem Rejonowym wnioskodawca nie podnosił twierdzeń, że także L. M. nabył część udziałów w prawie własności nieruchomości przez zasiedzenie, zmieniło

się to w apelacji, wcześniej jednak nie złożono żadnego wniosku w tym zakresie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2015 r., sygn. akt III CZP 112/14, OSNC 2015/11/127 i wywody jej uzasadnienia, które Sąd Okręgowy w pełni akceptuje). To tylko prowadzi do wniosku, że twierdzenia te są artykułowane jedynie na potrzeby postępowania. Natomiast Sąd Rejonowy zasadnie zwrócił uwagę, że gdy doszło do sprzedaży części udziałów w nieruchomości w 2008 r., to zarówno G. M. (4) ani L. M. nie protestowali przeciwko temu, a to przecież wskazuje na ich stan psychiczny co do uważania siebie za właścicieli (a więc także kwestii zmanifestowania tego pozostałym współwłaścicielom) – twierdzenia podnoszone w toku postępowania pozostają w tym zakresie w sprzeczności z zachowaniem tych osób przed złożeniem wniosku.

Zastosowana przez Sąd Rejonowy regulacja prawna jest prawidłowa.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Trzeba jednak zaznaczyć, że w postanowieniu częściowym Sąd Rejonowy wskazał jako uczestniczkę tego postępowania także G. M. (4), ale ona zmarła pozostawiając jednego spadkobiercę - wnioskodawcę. Dlatego też, nieżyjąca od 14 lutego 2012 r. G. M. (4), nie mogła być uczestniczką tego postępowania. To spowodowało, że w tym zakresie należało sprostować część wstępną zaskarżonego postanowienia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie:

- a) art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 361 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w pkt. 1. sentencji,
- b) art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w pkt. 2. sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego zapadnie w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Lucyna Morys-Magiera SSO Roman Troll SSO Andrzej Dyrda