

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2019 r., wydanym w sprawie z wniosku B. O., M. M. (1) i M. O. (1) z udziałem M. K. (1), M. R. (1), Gminy M. C. i K. B. o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Skierniewicach oddalił wnioski, ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie oraz nakazał pobrać z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach od B. O. i M. M. (1) kwoty po 3.800,07 zł, a od trzeciego wnioskodawcy kwotę 3.800,08 zł.

Sąd I instancji ustalił, że objęta wnioskiem nieruchomość jest położona w C. przy ul. (...) i zapisana jest w księdze wieczystej Państwowego Biura Notarialnego w C. pod nr 693/II, gdzie jako właściciela ujawniono J. P. (1). Na nieruchomości znajduje się dwukondygnacyjny wielorodzinny budynek mieszkalny, wzniesiony w 1900 roku. W dniu 16 maja 1919 r. J. P. (1) sporządził w formie aktu notarialnego testament, w którym rozrządzałną część swojego majątku, tj. udział 1/4 części, zapisał żonie J. P. (2), postanawiając jednocześnie, że będzie ona miała prawo do udziału w pozostałej części tego majątku zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. J. P. (1) zmarł w dniu 20 kwietnia 1937 r., miał dwoje dzieci z małżeństwa z J. P. (2), tj. W. O. i D. R. i troje dzieci z wcześniejszego małżeństwa, tj. J. P. (3), H. P. i M. P. (1), który zmarł przed ojcem pozostawiając dwoje dzieci: M. P. (2) i K. P.. Z zapisów dokonanych w księdze wieczystej wynika, że J. P. (2) przyznała prawa do nieruchomości wynikające z dziedziczenia dzieciom zmarłego, tj. W. O., D. R., J. P. (3) i H. P., a także jego wnukom M. P. (2) i K. P.. Na mocy decyzji z dnia 4 czerwca 1962 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w C. stwierdziło wykonanie w latach 1959-1960 ze środków państwowych remontu „kapitalnego – zabezpieczającego” budynku mieszkalnego na nieruchomości, a wierzytelność Skarbu Państwa z tego tytułu została zabezpieczona na tej nieruchomości hipoteką opiewającą na kwotę 487.808,88 zł; wpisu dokonano na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w C. z dnia 12 września 1962 r. Decyzją z dnia 30 listopada 1964 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w C. stwierdziło wykonanie w latach 1962-63 ze środków państwowych kolejnego remontu budynku mieszkalnego na nieruchomości, a wierzytelność Skarbu Państwa z tego tytułu zabezpieczono hipoteką na nieruchomości opiewającą na kwotę 100.096,00 zł i wpisaną w dniu 23 kwietnia 1965 r. W dniu 14 maja 1965 r. z wniosku Liceum Pedagogicznego w C. zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe dotyczące części nieruchomości, tj. gruntu o powierzchni 2.062 m<sup>2</sup>.

Sąd meriti stwierdził dalej, że J. P. (2) zmarła w dniu 28 lutego 1974 r., a jej córka D. R. w dniu 12 listopada 1974 r., pozostawiając męża M. R. (2), który już nie żyje oraz córkę M. R. (1). Sprawami związanymi z zarządem objętą wnioskiem nieruchomością zajmowała się J. P. (2), a po jej śmierci W. O., która niekiedy konsultowała się w kwestiach zarządu z M. R. (2). Na wniosek W. O. w dniu 1 maja 1981 r. nieruchomość została przejęta w zarząd państwowy, a w uzasadnieniu decyzji zapadłej w tym przedmiocie wskazano, że ze względu na fakt, iż W. O. zamieszkuje na stałe w S., ma ona trudności z utrzymaniem posesji w należyтым stanie sanitarnym i porządkowym, jak również z wykonaniem bieżących napraw, co prowadzi do pogorszenia stanu nieruchomości. Od 1990 roku zarząd nieruchomością sprawowała Gmina M. C.. Na podstawie decyzji z dnia 2 marca 1993 r. Urząd Miasta C. stwierdził wykonanie w latach 1987-1991 ze środków państwowych gruntownego remontu nieruchomości i postanowił zabezpieczyć hipotecznie na nieruchomości wierzytelność Gminy M. C. z tego tytułu w kwocie 147.375.651 zł. W. O. wniosła odwołanie od tej decyzji wskazując, że o zamiarze i zakresie planowanych robót remontowych nie została powiadomiona, choć jest jej współwłaścicielem, jednak mimo to postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie wpis hipoteki został dokonany. W. O. zmarła w dniu 13 lipca 1999 r., a spadek po niej, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 4 lipca 2000 r., nabyły jej dzieci: M. O. (2) i M. K. (1) w równych udziałach. Obecnie przedmiotowa nieruchomość, zapisana w księdze hipotecznej nr 693/II, odpowiada działkom ewidencyjnym o numerach: 45/1 o powierzchni 0,1665 ha, 45/2 o powierzchni 0,0046 ha, znajdującej się w posiadaniu Gminy M. C. – IX Liceum Ogólnokształcącego w C., 45/3 o powierzchni 0,0008 ha, znajdującej się w posiadaniu Gminy M. C. oraz 52/4, przy czym ta ostatnia działka objęta jest również księgą wieczystą Nr (...), w której jako właściciel ujawniona jest K. B.. W budynku na posesji przy ul. (...) w C. jest jeden lokal użytkowy i 39 mieszkań. Od stycznia 2013 roku lokatorzy uiszczają czynsz najmu bezpośrednio na rzecz Gminy M. C., wcześniej zaś wpłacali go na rachunek (...) Sp.

z o.o. w C.. Zarząd nieruchomością sprawuje (...) Sp. z .o.o. w C., a w latach 2005-2011 roku nikt ze współwłaścicieli nieruchomości nie kontaktował się z jej zarządcą.

Sąd Rejonowy pominął zeznania świadka R. S., gdyż nie miał on wiedzy o tym, kto, w jakim okresie i w jakim zakresie władał przedmiotową nieruchomością, natomiast zeznania świadka M. P. oceniono jako istotne tylko w pewnej części. Zdaniem Sądu, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje to, że R. S. (2) z propozycją nabycia nieruchomości złożoną w imieniu swojego mocodawcy zwrócił się do M. O. (2), gdyż wynikało to z faktu, że M. O. (2) był spadkobiercą W. O. i podobnie jak ona zamieszkiwał w S.. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. H. został oddalony z uwagi na fakt, że okoliczności na które miałyby ona zeznawać, pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto nie były kwestionowane w toku postępowania.

Sąd I instancji w ramach dalszych rozważań zaznaczył w pierwszej kolejności, że – o ile Sąd odwoławczy właściwie zrozumiał treść tego dość obszernego wyводу – doprecyzowanie stanowiska w sprawie przez pełnomocnika wnioskodawców, dokonane zarówno w piśmie procesowym, jak i podczas rozprawy poprzedzającej wydanie orzeczenia, prowadzi do konieczności przyjęcia, że wnioskodawcy domagali się stwierdzenia zasiedzenia udziałów przysługujących pozostałym współwłaścicielom, wywodzącym swoje prawa od J. P. (1), w działkach Nr (...). Sąd przypomniał następnie, że M. O. (2) przy wykazywaniu istnienia samoistnego posiadania nieruchomości po swojej stronie, a także po stronie swej matki i babki, skupił się na udowodnieniu, że tylko te osoby sprawowały opiekę nad nieruchomością i zajmowały się sprawami związanymi z jej zarządem, jednak za decydujący musi tu zostać uznany element woli, czyli zamiar posiadania nieruchomości dla siebie, z wyłączeniem pozostałych spadkobierców J. P. (1), a w zakresie tej okoliczności wnioskodawca nie sprostował spoczywającemu na nim z mocy art. 6 k.c. ciężarowi dowodu. Już bowiem z treści załączonych do wniosku dokumentów wynika, że J. P. (2) uznała prawa wszystkich pozostałych spadkobierców J. P. (1) do objętej wnioskiem nieruchomości, wobec czego nie sposób przyjąć, że była ona samoistnym jej posiadaczem w zakresie udziałów przysługujących tym spadkobiercom. W późniejszym czasie ani J. P. (2), ani W. O., ani M. O. (2) nie przedsięwzięli działań świadczących o jawnej dla otoczenia i pozostałych współwłaścicieli zmianie kwalifikacji swego posiadania z zależnego na samoistne, w szczególności ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby podjęli jakąkolwiek czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą. W ocenie Sądu takiej czynności nie stanowiło oddanie nieruchomości w zarząd państwowy, gdyż decyzja w tym przedmiocie była konsekwencją realiów ekonomiczno-społecznych gospodarki nakazowo-rozdziałowej, zwłaszcza trudności ze zdobyciem materiałów niezbędnych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie oraz niewielkich zysków, jakie ówczesznie mogły przynosiły nieruchomości, a także sytuacji życiowej W. O.. Zdaniem Sądu, był to jedyny sposób efektywnego sprawowania zarządu nieruchomością i jej utrzymania, zatem oddanie nieruchomości w zarząd państwowy było z korzyścią dla wszystkich jej właścicieli.

Sąd meriti przypomniał następnie, że przy badaniu kryteriów nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną praw innych współwłaścicieli, które narażone byłyby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do pozbawienia ich tych praw, powołując się jedynie na zmianę swej woli, a więc elementu subiektywnego. Współwłaściciel jest z mocy art. 206 k.c. uprawniony do posiadania całej rzeczy i do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić z takimi samymi uprawnieniami pozostałych współwłaścicieli, każdy z nich może wykonywać wszelkie czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa, zaś współwłaściciel, któremu przysługuje większość udziałów, jest uprawniony także do samodzielnego podejmowania czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Przyjąć więc trzeba, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje taki zakres władztwa nad rzeczą, jakim dysponuje jedyny jej właściciel, że ma on prawo, a nie obowiązek, korzystać z rzeczy będącej jego własnością i że współwłaściciel, który ze swego prawa nie korzysta, nie powinien, co do zasady, obawiać się jego utraty, dopóki rzecz znajduje się w posiadaniu innego współwłaściciela. To z kolei przywiodło Sąd Rejonowy do ustalonej przez judykaturę konkluzji, że wynikające z art. 339 k.c. domniemanie samoistności posiadania nie może mieć zastosowania w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności rzeczy wspólnej, a niewykonywanie prawa przez niektórych współwłaścicieli nie oznacza, że współwłaściciel wyłącznie władający rzeczą przejmuje ją w posiadanie samoistne także w zakresie przysługujących innym właścicielom

udziałów, gdyż wyłączenie posiadanie przez niego rzeczy oznacza tylko tyle, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Sąd I instancji zważył dalej, że aby doszło do zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest samoistne posiadanie nieruchomości przez czas oznaczony ustawą (art. 172 k.c.), zaś posiadaczem samoistnym jest – jak stanowi art. 336 k.c. – ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W ocenie Sądu przesłanki te na gruncie okoliczności przedmiotowej sprawy nie zostały spełnione, gdyż wnioskodawcy nie wykazali, by M. O. (2) przysługiwał status posiadacza samoistnego udziałów przysługujących w nieruchomości objętej wnioskiem innym spadkobiercom J. P. (1), co skutkowało oddaleniem wniosku. O kosztach postępowania orzeczono w myśl ogólnej reguły rządzącej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. Obowiązkiem zwrotu wydatków wyłożonych w toku postępowania przez Skarbu Państwa Sąd obciążył wnioskodawców, stosownie do art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 785 ze zm.), gdyż to oni byli inicjatorami niniejszego postępowania i w ich interesie procesowym wydatki te były czynione.

Apelację od tego orzeczenia złożyła wnioskodawczyni B. O., zaskarżając je w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie wniosku w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji i zarzucając naruszenie art. 172 § 2 k.c., art. 199 k.c., art. 206 k.c. i art. 336 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji błędne przyjęcie, że M. O. (2) i W. O. nie byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości, jak również nieuwzględnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie skarżącej jej mąż, a przed nim jego matka, mieli wolę posiadania przedmiotowej nieruchomości jak wyłączni jej właściciele, przy czym W. O. nie miała okazji manifestować tej woli wobec przyrodniego rodzeństwa, z którym nie utrzymywała kontaktu, jednak nie poszukiwała również tych osób, by dzielić się z nimi przychodami z nieruchomości, zwracać się do nich o partycypowanie w nakładach, ani też konsultować się z nimi w sprawach związanych z zarządzeniem rzeczą. Zamiar wyłącznego władania nieruchomością jak właściciel był natomiast objawiany wobec pozostałych dzieci i wnuków J. P. (2), dla których oczywiste było, że W. O. nie dzieli się z nimi pożytkami osiąganymi z kamienicy i że nieruchomość do niej właśnie należy. Apelujący nie zgodził się również ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że przekazanie przez W. O. nieruchomości w zarząd państwowy należy ocenić jako czynność zachowawczą i wywiódł, że jego zdaniem, była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu podjęta bez konsultacji z innymi współwłaścicielami i tym samym świadcząca o woli wyłącznego władania rzeczą; podobny charakter przypisał również decyzji M. O. (2) o pozostawieniu nieruchomości w zarządzie Gminy Miasto C. oraz prowadzeniu rozmów o jej sprzedaży z potencjalnym nabywcą.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania Gmina M. C. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych,

Postanowieniem z dnia 7 maja 2019 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach zwolnił z dalszego udziału w postępowaniu uczestniczkę K. B. i wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników K. M. i A. M..

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi wnioskodawca M. O. (1) i uczestniczka postępowania M. K. (1) przyłączyli się do apelacji.

### ***Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:***

W dniu 1 sierpnia 1910 r. J. P. (1) ustanowił na nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta Rep. hip. Nr 693/II, dla sąsiedniej nieruchomości, objętej księgą wieczystą Rep. hip. Nr (...), służebność oparcia budynku o ściany budynków istniejących na nieruchomości służebnej na całej ich długości, oznaczonej na mapie biegłego linią przebiegającą przez punkty 282, 352, 351 i 350. Służebność ta została ujawniona w obu księgach wieczystych (tj. prowadzonych dla nieruchomości władnącej i nieruchomości służebnej), jednak przy przenoszeniu treści księgi Rep. hip. (...) do nowo założonej księgi Kw Nr (...) nie ujawniono tej służebności w dziale I-Sp (pisemna opinia biegłego geodety M. P., k. 546-551).

Pomiar nieruchomości objętej księgami wieczystymi Rep. hip. Nr 693/II i Kw Nr (...) dokonany przy sporządzeniu operatu Nr P. (...) 1964.26 w 1964 r. nie uwzględniał załamania ścian budynku na granicy nieruchomości i wskutek przeoczenia granicę pomiędzy działkami Nr (...) ustalono jako linię prostą łączącą punkty 262 i 142 na mapie biegłego; błąd ten powtarzano w kolejnych pomiarach. Działka Nr (...) wydzielona przez biegłego na tej mapie z działki Nr (...) obejmuje teren o pow. 21 m<sup>2</sup> pomiędzy linią prostą łączącą punkty 142 i 262 oraz linią łamaną przebiegającą wzdłuż tylnej ściany budynków na posesji przy ul. (...) i łączącej punkty Nr 142, 350, 351, 352 i 262 (pisemna opinia biegłego geodety M. P., k. 546-551).

Poprzedniczka prawna K. B. nabyła nieruchomość położoną w C. przy ul. (...) i objętą księgą wieczystą Rep. hip. Nr (...) na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 10 maja 1935 r. W 1954 r. dla nieruchomości opisanej w Rep. hip. Nr (...) założono księgę wieczystą Nr (...) (obecnie (...)). Podstawą wpisu praw własności K. B. do tej księgi wieczystej jest umowa częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności z dnia 12 marca 2001 r. W dniu 14 lutego 2019 r. K. B. zbyła swą nieruchomość na rzecz K. M. i A. M., którzy zostali ujawnieni w jej miejsce jako współwłaściciele do wspólności ustawowej w dziale II księgi wieczystej Nr (...) (odpis aktu notarialnego, k. 582; pisemna opinia biegłego geodety M. P., k. 546-551; treść działu II księgi wieczystej Nr (...) w prowadzonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości portalu (...))

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie dalszych rozważań celowe wydaje się jednoznaczne rozstrzygnięcie problemu stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, gdyż w kontekście przesłanek zasiedzenia nie bez znaczenia jest to, przeciwko komu ono biegnie, w szczególności czy chodzi o zasiedzenie praw własności osoby trzeciej czy też udziałów przysługujących innym współwłaścicielom rzeczy. Nie ulega wątpliwości, że zakresem wniosku objęta jest – jak wskazuje na to w swej apelacji skarżący – zabudowana kamienicą nieruchomość położona w C. przy ul. (...), przy czym po wydaniu opinii przez biegłego geodetę wnioskodawca sformułował swe żądanie, opisując przedmiotowy teren poprzez oznaczenie go numerami działek geodezyjnych (45/1 oraz 52/4) przedstawionych na sporządzonej mapie. W toku postępowania stwierdzono, że działka Nr (...) objęta jest dwiema księgami wieczystymi: Rep. hip. nr 693/II, która obejmuje również działkę Nr (...) i gdzie ujawnieni są jako współwłaściciele następcy prawni J. P. (1) oraz Nr (...), w której jako właściciel ujawniona była K. B., a obecnie są to K. M. i A. M., którzy nabyli nieruchomość objętą księgą już po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji. Oznacza to, że inny stan prawny działki Nr (...) wynika z domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej Nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, inny natomiast z treści Rep. hip. Nr 693/II oraz dokumentów stwierdzających następstwo prawne po osobach w tej księdze ujawnionych. W ocenie Sądu odwoławczego możliwe jest jednak ustalenie rzeczywistego stanu prawnego tego gruntu na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy. Biegły geodeta w swej opinii przekonująco wyjaśnił, że przypisanie do sąsiedniej nieruchomości terenu o pow. 21 m<sup>2</sup> zabudowanego kamienicą posadowioną na posesji przy ul. (...) było skutkiem wyłącznie przeoczenia podczas pomiarów geodezyjnych w 1964 r. (powielanego następnie w operatach sporządzanych w latach późniejszych), kiedy to granicę ustalono jako linię prostą łączącą punkty oznaczone na mapie Nr 262 i 142 bez uwzględnienia wykraczającego poza tę linię załamania tylnej ściany budynków. Ustalenia takie – pozwalające przyjąć, że w rzeczywistości granica pomiędzy nieruchomością objętą księgą wieczystą Rep. hip. Nr 693/II i sąsiednią nieruchomością przebiegała w linii tylnej ściany budynków na posesji przy ul. (...) (czyli zgodnie z granicą pomiędzy działkami Nr (...) z mapy biegłego) – potwierdzone są także faktem ustanowienia w roku 1910 służebności oparcia budynku na nieruchomości objętej księgą Rep. hip. Nr (...) (obecnie objętej księgą Nr (...)) o tylną ścianę budynku na nieruchomości objętej księgą Rep. hip. Nr 693/II na całej jej długości (tj. według granicy działek Nr (...), przebiegającej na mapie przez punkty 262, 352, 351 i 350), która została wpisana do obu tych ksiąg. Wydaje się oczywiste, że nie byłoby powodu do ustanawiania takiej służebności, gdyby ściana budynku mająca służyć oparciem znajdowała się na tej samej nieruchomości, na której miałby zostać posadowiony budynek korzystający z tego oparcia, a więc gdyby właścicielowi nieruchomości sąsiadującej od zachodu z posesją przy ul. (...) przysługiwało prawo własności terenu obecnej działki Nr (...). W konsekwencji tego, przyjmując prawidłowość ustaleń zawartych w opinii

biegłego, stwierdzić należy, że błędne wyznaczenie linii granicznej nieruchomości w roku 1964 nie mogło zmienić stanu prawnego gruntu o pow. 21 m<sup>2</sup>, stanowiącego obecnie działkę Nr (...), a objęcie tego terenu księgą wieczystą Nr (...) (obecnie Nr (...)) – w powiązaniu z treścią wpisów w dziale II tej księgi – doprowadziło do ujawnienia tam stanu prawnego niezgodnego z rzeczywistością. Od 1935 r. właścicielką nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta Rep. hip. Nr (...), a potem Nr (...), była M. C., następnie prawo własności przeszło na jej spadkobierców, by wreszcie w wyniku zawarcia umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności w księdze została ujawniona K. B., która w dniu 14 lutego 2019 r. sprzedała nieruchomość K. M. i A. M.. Ponieważ każdy z kolejnych następców M. C. nie mógł nabyć więcej praw niż ona sama posiadała – a bezsprzecznie instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy dla nieruchomości (lub jej części) prowadzona jest więcej niż jedna księga wieczysta – oznacza to, że także obecnie prawo własności działki Nr (...) nie przysługuje K. M. i A. M., ale – podobnie jak w odniesieniu do działki Nr (...) – następcom prawnym spadkobierców J. P. (1). Dalszą tego konsekwencją jest konieczność przyjęcia, że w przypadku obu tych działek ewentualne zasiedzenie nieruchomości przez osoby wskazane we wniosku biegło przeciwko innym współwłaścicielom tego gruntu, a przedmiotem potencjalnego zasiedzenia mogły być udziały we współwłasności rzeczy przysługujące tym współwłaścicielom.

Rozważając zawartą w apelacji argumentację w kontekście spełnienia przesłanek zasiedzenia, przyznać trzeba słuszność Sądowi meriti, że jeśli to współwłaściciel nieruchomości ubiega się o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności przysługującego innej osobie, to z pewnością nie jest w tym celu wystarczające udowodnienie, że władał on rzeczą jak właściciel przy jednoczesnym niewykonywaniu faktycznego posiadania przez innych współwłaścicieli. Prawo własności przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom, więc każdy z nich ma prawo wykonywać swoje uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. w stosunku do całej rzeczy i już z tej przyczyny okoliczności składające się na element corpus współwłaściciela rzeczy mogą w praktyce nie różnić się od sprawowania władztwa przez jedynego jej właściciela. Jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości nieruchomości wykonywał swoje prawo własności wobec przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części automatycznie uzyskiwał przymiot niebędącego właścicielem posiadacza samoistnego. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela, niezbędne do zasiedzenia pozostałych udziałów, wymaga bowiem, żeby korzystający z niej współwłaściciel, żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego uprawnionego, dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i że odtąd nie akceptuje aktualnego status quo polegającego na wyłącznym użytkowaniu rzeczy przez niego za wyraźną lub milczącą zgodą innych uprawnionych, którzy bynajmniej nie zrezygnowali z posiadania właścicielskiego, choć faktycznie go nie wykonują. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby osoba ta uczyniła to jawnie, czyli zmanifestowała tę zmianę w sposób widoczny dla innych współwłaścicieli i otoczenia. W zakresie animus possidendi musi mieć wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie i z zamiarem odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz ujawnić tę wolę wobec nich i innych osób. Sama jednak 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 bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania, mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na wyłącznie na nieujawnioną zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego przy dalszym wykonywaniu elementu corpus w zakresie odpowiadającym uprawnieniom z art. 206 k.c. Spełnienie tych wymagań musi znaleźć swoje odzwierciedlenie w postępowaniu dowodowym, a ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z ewentualnymi niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem tego przymiotu w sprawie o zasiedzenie.

Skarżąca wywodzi w apelacji, że do takiej zmiany zakresu posiadania – z władania rzeczą jak współwłaściciel na samoistne posiadanie odpowiadające w sferze faktycznej prawom wyłącznego właściciela – doszło z chwilą śmierci J. P. (2), gdyż z tym jakoby momentem doszło do faktycznego objęcia nieruchomości w wyłączne władanie o charakterze właścicielskim przez W. O. za zgodą jej siostry oraz z pominięciem uprawnień dzieci J. P. (1) z pierwszego małżeństwa i bez jakiegokolwiek uwzględnienia ich woli w tej kwestii. Autorka apelacji twierdzi, że od śmierci J. P. (2) D. R. i M.

R. (1) w oczywisty sposób akceptowały manifestowaną wobec nich wolę samoistnego posiadania całości udziałów w nieruchomości przez ich siostrę i ciotkę. Zgromadzony w aktach materiał dowodowy jednak tych tez nie potwierdza, a i sama apelująca stawia dość ogólnikowy zarzut nieuwzględnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, nie precyzując, z jakich dowodów fakty te miałyby wynikać i na czym ewentualnie polegała błędna ocena tych dowodów przez Sąd Rejonowy. Przypomnieć trzeba, że o charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego własne zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli. Z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo żadne ułatwienia w spełnieniu przesłanek zasiedzenia, gdyż konieczne jest wykazanie konkretnych okoliczności potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Wskazać zatem należy, że w istocie M. R. (1) nie oponowała w żadnej mierze w toku niniejszego postępowania przeciwko żądaniom wnioskodawców, niemniej jednak dla uwzględnienia wniosku o zasiedzenie decydujące są przede wszystkim udowodnione w toku postępowania okoliczności składające się na ustawowe przesłanki tej instytucji prawnej, nie zaś aktualna akceptacja współwłaścicieli dla stanowiska procesowego wnioskodawców. Odnotować trzeba więc, że żaden z przesłuchiwanym uczestników nie relacjonował okoliczności, które świadczyłyby o istnieniu po stronie W. O. woli posiadania nieruchomości jak jej wyłączny właściciel – czy to w efekcie uzgodnień poczynionych z siostrą czy też wbrew woli jej albo jej następców prawnych.

Bez wątplenia, wszyscy zgodnie wyjaśnili, że W. O. zajmowała się sprawami związanymi z nieruchomością i do chwili przekazania administrowania nią podmiotowi zewnętrznemu sprawowała nad nią bieżący zarząd [B. O.: „W. O. jeździła do C. i tam zarządzała tą kamienicą. Potem oddała ją w zarząd Miasta C.. (...) Teściowa zajmowała się tą kamienicą, tj. jak lokatorzy mieli jakiś problem z dachem, prądem” – k. 594 odwrót; M. M.: „(...) wiem, że była kamienica w C.. Wiem, że babcia tam jeździła (...)” – k. 594 odwrót; M. O.: „(...) wiem, że babcia tam jeździła (...) że jeździła tam w sprawach związanych z kamienicą.” – k. 595; M. K.: „dopóki żyła mama, to ona zajmowała się tą nieruchomością (...)” – k. 595; M. R.: „(...) nieruchomością zajmowała się W. O.” – k. 595 w związku z jej informacyjnymi wyjaśnieniami, k. 368 odwrót], jednak – jak powiedziano już wyżej – sprawowanie bieżącego zarządu rzeczą przez jednego ze współwłaścicieli nie jest bynajmniej wystarczające dla uznania, że ma on wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie, nawet jeśli pozostali współwłaściciele z rzeczy nie korzystają i faktycznie nie wykonują czynności związanych z takim zarządem. Co więcej, uczestnicy twierdzili, że istniały sprawy dotyczące nieruchomości, co do których W. O. podejmowała decyzje wspólnie z M. R. (2) jako następcą prawnym zmarłej siostry (córka D. R. prawie do końca lat 80-tych XX w. była osobą małoletnią) [B. O.: „Czasami teściowa konsultowała swoje decyzje z M. R. (2) – mężem jej nieżyjącej siostry (...) To miało miejsce wtedy, gdy UM C. przeprowadził remont i chciał zwrotu kosztów (...)” – k. 594 odwrót; M. M.: „Nic mi nie wiadomo, aby J. P. (2) lub W. O. konsultowały się z kimkolwiek w sprawach tej nieruchomości – być może z wujkiem R. po śmierci ciotki” – k. 594 odwrót; M. R.: „Ona (W. O.) często telefonowała do mojego taty w sprawach zarządu tą nieruchomością” – k. 595 w związku z informacyjnymi wyjaśnieniami, k. 368 odwrót, „Często toczyły się dyskusje o tej kamienicy między W. O. i moim ojcem M. R. (2) (...)” – k. 595]. Z powyższego wynika jasno, że o ile faktyczne czynności bieżącego zarządu przedsiębrała w istocie W. O., o tyle przy podejmowaniu konkretnych decyzji związanych z nieruchomością, być może o większej wadze, istotne było zdanie M. R. (2), z którym się konsultowała w sprawach zarządu; sytuacje takie zdarzały się jeszcze wówczas, gdy bieżące administrowanie zostało przekazane Miastu C., bo także w 1993 roku, kiedy W. O. uzgadniała ze szwagrem swe stanowisko odnośnie roszczeń Miasta związanych z przeprowadzeniem remontu budynku na nieruchomości. W ocenie Sądu II instancji trudno o dobitniejszy przykład uznawania cudzych praw do rzeczy niż akceptowanie uprawnień innej osoby do współdecydowania w sprawach związanych z tą rzeczą, a opisywane przez uczestników postępowanie W. O. w żadnym razie nie stanowi dowodu uzewnętrznienia wobec innych współwłaścicieli, w szczególności M. R. (2) i jego córki, woli władania nieruchomością jak wyłączny właściciel.

Sąd odwoławczy nie podziela przekonania skarżącej, że przekazanie przez W. O. zarządu nieruchomości terenowemu organowi administracji państwowej było okolicznością jednoznacznie świadczącą o jej woli samoistnego posiadania rzeczy jak wyłączny właściciel. Choć W. O. rzeczywiście samodzielnie złożyła wniosek w trybie art. 18 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (Dz. U. Nr 14 z 1974 r., poz. 84 ze zm.), nie jest to jeszcze dowodem tego, że samodzielnie też podjęła decyzję w tej kwestii, pomijając uprawnienia wszystkich innych współwłaścicieli, w

szczególności M. R. (2), do współdecydowania w sprawach dotyczących nieruchomości. W ustalonych okolicznościach sprawa taka wersja wydarzeń wydaje się wątpliwa, zważywszy na opisane powyżej zgodne twierdzenia dotyczące konsultowania się ze szwagrem w ważniejszych sprawach dotyczących nieruchomości, nie sposób też przywiązywać decydującego znaczenia do faktu, że jedynie W. O. złożyła wniosek o przejęcie zarządu, gdyż nie ulega wątpliwości, że to ona właśnie, zajmując się sprawami nieruchomości, reprezentowała współwłaścicieli „na zewnątrz”, nie tylko zawierając umowy najmu z lokatorami w ramach bieżącego zarządu, ale także wobec organów administracyjnych. Świadczy o tym chociażby załączone do wniosku odwołanie W. O. (k. 22 akt) od decyzji Urzędu Miasta C. z dnia 2 marca 1993 r. o ustaleniu kosztów remontu budynku i ustanowieniu zabezpieczenia hipotecznego należności z tego tytułu – także i pod tym pismem podpisała się wyłącznie W. O., ale jednak – jak wynika z wyjaśnień uczestników – konsultowała się w tej kwestii ze szwagrem, a w treści pisma powołuje się na uprawnienie wszystkich współwłaścicieli do decydowania w sprawach przedmiotowej nieruchomości. Nawet jeśli organy administracyjne w pewnym okresie czasu postrzegały W. O. jako wyłącznie uprawnioną do rozporządzania rzeczą, nie oznacza to jeszcze, że po jej stronie istniała wola władania nieruchomością jak wyłączny właściciel, a tym bardziej, by taką wolę rzeczywiście objawiła któremukolwiek z pozostałych współwłaścicieli. Z pewnością nie może też przesądzać o zaistnieniu przesłanki posiadania prowadzącego do zasiedzenia udziałów należących do współwłaścicieli fakt, że W. O. – w czasie, gdy jeszcze bieżący zarząd sprawowała samodzielnie – nie dzieliła się z innymi uprawnionymi dochodami z wynajmu lokali. Okoliczności sprawy nie dają podstaw, by przyjąć, iż osiągnana była znacząca, nadająca się do podziału, nadwyżka przychodów z nieruchomości nad koniecznymi wydatkami – M. O. (2) w swych informacyjnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 17 października 2014 r. (k. 368 akt) zaznaczał, że czynsze były bardzo niskie, zdarzało się, iż wykonanie koniecznych remontów nie było możliwe bez partycypacji lokatorów w części związanych z tym kosztów, a okresowo pobierane dochody wręcz nie wystarczały nawet na zakup obiadu dla dwóch osób. Problemy z pokrywaniem koniecznych nakładów z osiągniętych przychodów potwierdza też treść uzasadnienia decyzji o przejęciu nieruchomości w zarząd państwowy, gdzie zaznaczono, że stan techniczny budynku ulega pogorszeniu. Doświadczenie życiowe pozwala przyjąć, że w sytuacji gdy to jeden ze współwłaścicieli zajmuje się zarządzaniem niezbyt dochodową nieruchomością, to w rzadkich sytuacjach osiągnięcia nieznacznej nadwyżki przychodów nad koniecznymi wydatkami traktuje się ją milcząco, zwłaszcza w zgodnych stosunkach rodzinnych, jako rekompensatę należną zarządcy za jego starania związane z zarządem; fakt ewentualnego zatrzymywania takiej nadwyżki sam w sobie nie jest z pewnością wystarczający, by przyjąć, że ów zarządca włada rzeczą z wolą jej posiadania jak wyłączny właściciel.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu II instancji, ustalone w toku postępowania fakty nie dają wystarczających podstaw, by na ich gruncie możliwe było przyjęcie, iż W. O. do swojej śmierci w sposób jawny dla otoczenia, a zwłaszcza dla innych współwłaścicieli, zmieniła swój charakter posiadania nieruchomości i że jej władztwo nad rzeczą było tożsame ze sprawowaniem posiadania jak jej jedyny właściciel z wolą wyłączenia od współwładania nią wszystkich innych współwłaścicieli. Tego rodzaju corpus i animus possidendi nie może być też przypisany M. O. (2), który również nie zmanifestował innym współwłaścicielom zamiaru wyłącznego wykonywania praw właścicielskich wobec nieruchomości – przesłuchiwani w charakterze uczestników współwłaściciele nie zrelacjonowali takiego zachowania, zaś jeszcze w 2013 lub 2014 roku, gdy pojawiła się oferta kupna nieruchomości, w rozmowach na ten temat brała udział także siostra M. O. (2), co wskazywałoby na akceptację przez niego przynajmniej jej praw do współdecydowania o losach rzeczy. Dostrzec też trzeba, że gdyby nawet po śmierci W. O. uczestnicy postępowania wraz z nieżyjącym już M. R. (2) podjęli w pewnym momencie decyzję o faktycznym przekazaniu M. O. (2) wszelkich swych praw do nieruchomości – na co mogło wskazywać ich stanowisko zajęte w toku niniejszego postępowania – to żadnym dowodem nie zostało wykazane, kiedy to zdarzenie nastąpiło, a tym samym, kiedy rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia. Ponadto zauważyć należy, że władanie rzeczą przez M. O. (2) – które, według jego własnych twierdzeń, rozpoczęło się z chwilą śmierci jego matki – nie trwało przez lat 30, a dopiero z upływem takiego terminu mogłoby dojść do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie (art. 172 § 2 k.c.); zła wiara wnioskodawcy nie budziła żadnych wątpliwości, gdyż wiedział on, że nie jest wyłącznym właścicielem rzeczy.

W rezultacie dotychczasowych rozważań zarzuty i wnioski apelacyjne muszą zostać uznane za niezasadne. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy i Sąd odwoławczy akceptuje te ustalenia w całości, przyjmując je za własne, choć uznał za konieczne dokonanie w tym zakresie pewnych uzupełnień. Nie można też się zgodzić, że Sąd

I instancji nie uwzględnił wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, stosując w sprawie przepisy prawa materialnego. Jak już podniesiono wyżej, Sąd meriti właściwie zastosował art. 206 k.c., wywodząc z jego treści znajdujący oparcie w poglądach doktryny i judykatury wnioszek, że w sytuacji, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia udziałów we współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli, jego animus possidendi musi być równoznaczny ze świadomością posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c., a współwłaściciel winien mieć wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie i z zamiarem odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz ujawnić tę wolę wobec nich i innych osób. Z podobnych względów nie sposób mówić o naruszeniu art. 336 k.c., gdyż Sąd I instancji trafnie wywiódł, że w rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie dla zapadłego rozstrzygnięcia sprawy ma nie tyle to, czy współwłaścicielowi ubiegającemu się o stwierdzenie zasiedzenia udziałów przysługujących innym osobom można przypisać posiadanie samoistne – gdyż bezspornie zachodzi ono po stronie współwłaściciela rzeczy – ale czy istniejący po jego stronie animus possidendi należy odczytywać jako wolę władania całą rzeczą wyłącznie dla siebie czy też jako zamiar posiadania właścicielskiego wykonywanego wspólnie z innymi współwłaścicielami. Zarzut naruszenia art. 339 k.c. jest oczywiście chybiony, gdyż powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że w sprawie o zasiedzenie pozostałych udziałów przez współwłaściciela nie jest wystarczające powołanie się na domniemanie przewidziane w tym przepisie, ale konieczne jest wykazanie, że zakres samoistnego posiadania został rozszerzony o zakres udziałów pozostałych współwłaścicieli – co jednak w rozpoznawanej sprawie nie zostało udowodnione. Wreszcie nie ma podstaw do przyjęcia, że Sąd Rejonowy przy ocenie przesłanki samoistnego posiadania niewłaściwie odczytał treść art. 140 k.c., gdyż – jak powiedziano już wyżej – dla uwzględnienia wniosku nie dość było udowodnić, że współwłaściciel wykonuje wobec rzeczy przysługujące mu uprawnienia wynikające z prawa własności, ale także należało przedstawić dowody, że czynił to z wolą władania jako jej właściciel wyłączny. W efekcie zgodzić się należy z zastosowaniem przez Sąd meriti art. 172 k.c., gdyż bezspornie nie zostały wykazane przesłanki nabycia przez M. O. (2) (lub jego następców prawnych) w drodze zasiedzenia całości praw do rzeczy w postaci samoistnego posiadania nieruchomości w zakresie udziałów innych współwłaścicieli przez wymagany ustawą okres czasu. Apelacja zostaje oddalona na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., gdyż Sąd II instancji nie dostrzegł uzasadnionych podstaw do odstąpienia przewidzianej w tym przepisie zasady rozliczania kosztów postępowania nieprocesowego.