

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 12 maja 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w punkcie 1 sentencji oddalił wniosek o zasiedzenie, a w punkcie 2 sentencji stwierdził, że strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni B. G.. Wnioskodawczyni zaskarżyła je w całości i zarzuciła naruszenie Sądowi Rejonowemu błędne ustalenie stanu faktycznego w postaci, że nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości, o której zasiedzenie wносиła. Ponadto apelująca stwierdziła, że w 1978 r. jej ojciec wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości i zamieszkał z drugą żoną. Od tego czasu odwiedzał ją, ale jego odwiedziny miały charakter przyjazdu ojca do córki. Wskazała także, że bieżące utrzymanie nieruchomości obciążało tylko ją. Opłacała media i dokonywała niezbędnych napraw i remontów. Odwiedziny rodzeństwa w jej domu miały charakter wizyt gościnnych w domu siostry. Podniosła także, że ojciec do chwili śmierci nie wymeldował się z domu, ale jego centrum życia znajdowało się w miejscu, gdzie zamieszkiwał z drugą żoną.

Powołując się na powyższe, skarżąca wniosła o uwzględnienie wniosku o nabycie nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne i rozważania prawne przeprowadzone przez Sąd Rejonowy, dlatego nie ma obowiązku ich ponownej analizy w dalszej części uzasadnienia.

Mimo powyższego, przypomnieć należy, że istota instytucji zasiedzenia polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest więc eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się z kolei do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Istotnym skutkiem zasiedzenia w sferze prawnej dotychczasowego właściciela rzeczy jest utrata przez niego prawa własności, z równoczesnym nabyciem prawa do rzeczy przez posiadacza. Orzeczenie stwierdzające zasiedzenie ma charakter deklaratoryjny i wywołuje skutki *ex tunc* (z mocą wsteczną). Przesłankami nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości jest łączne ziszczenie się dwóch warunków: upływu oznaczonego przez ustawę czasu i nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania). W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Stawiając taki warunek, ustawodawca odsyła do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte tytułem własności, gdyż chodzi o nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego „nie będącego jej właścicielem”. Tak więc elementem stanu faktycznego, który stanowi podłoże zasiedzenia, jest samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel (art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest, zatem – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r., I CKN 430/98, opubl. OSNC Nr 11/1999 poz. 198) – wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych i prawnych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innych osób stan władztwa. Mówiąc inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze *animus domini* (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Wola posiadania rzeczy w zakresie własności oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie stosownym do najszerszej pojętych uprawnień

do rzeczy. Czynniki woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem charakterystycznym dla własności, czy też zależnym, decydują więc zewnętrzne (czyli widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą, wyrażające się jednoznacznym manifestowaniem dla otoczenia władania jak właściciel.

Przekładając te cywilistyczne rozważania na realia niniejszej sprawy należy zaznaczyć, że dla stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym było zatem ustalenie, czy rzeczywiście istniało posiadanie przedmiotowej części nieruchomości przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia (B. G.), czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela oraz czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce.

Sąd Rejonowy zasadnie stwierdził, że posiadanie wnioskodawczyni nie miało charakteru posiadania samoistnego w stosunku do całej nieruchomości jak i do udziałów w nieruchomości należących do pozostałych współwłaścicieli.

Skarżący zarzucił Sądowi I instancji bezzasadne przyjęcie, że B. G. nie jest samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł.. Z uwagi na to, że posiadanie samoistne jest jedną z przesłanek instytucji zasiedzenia, Sąd Okręgowy postanowił odnieść się do powyższego zarzutu poprzez analizę wszystkich przesłanek zasiedzenia współwłasności, których niespełnienie, skutkowało oddaleniem wniosku i spowodowało oddalenie apelacji.

Współwłasność jest prawem własności przysługującym niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Innymi słowy jest to szczególna postać prawa własności polegająca na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności dwóch lub więcej osób, których prawa są, co do istoty jednakowe. Niepodzielność prawa wyraża się tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, a zatem z faktu posiadania przez współwłaściciela całej rzeczy wynika jedynie, że korzysta z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (art. 206 k.c.). Kwestia zasiedzenia udziału w prawie współwłasności rzeczy była wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (por. postanowienia z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09; z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12; z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 oraz z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). W orzecznictwie tym, ugruntowany jest pogląd dopuszczający możliwość zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami przy spełnieniu jednak ściśle określonych warunków.

Po pierwsze należy zauważyć, że odmiennie, niż w przypadku zasiedzenia własności całej rzeczy, w przypadku zasiedzenia udziału nie znajduje zastosowania domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c. Takie stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13) wskazując, że konieczne jest wykazanie posiadania samoistnego przez osobę faktycznie władającą rzeczą. Sąd argumentował to w następujący sposób: „Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem”. Takie surowe wymagania podyktowane są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną praw pozostałych współwłaścicieli, którzy byliby narażeni na utratę prawa własności, gdyby współwłaściciel – uprawniony do współposiadania całości – mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. W efekcie ciężar dowodu przechodzi na zainteresowanego współwłaściciela, który musi wykazać, że posiadał rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Po drugie, w odniesieniu do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami, warunek posiadania samoistnego jest postrzegany dość restrykcyjnie. W powołanym już postanowieniu z dnia 2 marca 2012 r. Sąd Najwyższy uznał, że konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi (w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia), a jednocześnie z wolą odsunięcia pozostałych od władztwa. Wynika to z faktu, że prawo własności jest w swej istocie niepodzielne, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, skutkiem czego posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i stanowi realizację niepodzielnego prawa do rzeczy (art. 206 k.c.). Nie jest zatem

wystarczający fakt, że pozostali współwłaściciele nie wykonują swojego prawa posiadania. Należy ponadto wykazać, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Natomiast jak wskazuje Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/1 „o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek”. Z kolei w innym postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09) SN uznał, że nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie jest wystarczający do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości. Z praktyki orzeczniczej wynika, że o rozszerzeniu posiadania samoistnego na udziały pozostałych współwłaścicieli może świadczyć dokonywanie takich czynności, jak podejmowanie samodzielnych decyzji o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, czy zatrzymywanie dla siebie dochodów, jakie nieruchomość ta przynosi.

Po trzecie nieco inaczej rozpoczyna się bieg okresów zasiedzenia. W przypadku posiadacza, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze do zasiedzenia dojdzie po upływie 20 lat, zaś w przypadku posiadaczy w złej wierze, po 30 latach. Jednakże należy pamiętać, że termin zasiedzenia będzie liczony od dnia, w którym współwłaściciel rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c., a więc od dnia, w którym stał się on posiadaczem samoistnym całej rzeczy. Takie stanowisko doktryny potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06 wskazując, że zasiedzenie części nieruchomości należącej do współwłaściciela jest możliwe po upływie wystarczająco długiego okresu posiadania samoistnego.

Idąc dalej nie można przeoczyć, że ustawodawca nie wprowadził katalogu zachowań czy też czynności, które mogłyby świadczyć o zaimanifestowaniu przez współwłaściciela woli posiadania całej rzeczy tylko dla siebie. Co więcej przydatnych wskazówek brakuje też ze strony judykatury. Z tej też przyczyny każdorazowo decydujące znaczenie mają okoliczności konkretnej sprawy.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Rejonowego wyrażonym w uzasadnieniu do przedmiotowego rozstrzygnięcia, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał wystarczających podstaw do stwierdzenia, że nastąpiło zasiedzenie przez B. G. spornej nieruchomości. Postępowanie wnioskodawczyni nie wykroczyło poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Podejmowane w tej sferze działania skupiały się przeciwieństwo na zamieszkiwaniu w nieruchomości, dbaniu o nią, przeprowadzaniu remontów (przyłącze wodociągowe w 1992 r., wymiana okien i parapetów w 2001 r., wymiana grzejników i drzwi w 2011 r.), zawieraniu umów dotyczących dostawy wody i prądu, opłacaniu podatku od nieruchomości. W istocie rzeczy można więc powiedzieć, że wszystkie te czynności, to czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) nakierowane na zachowanie i ochronę wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Czynności zachowawcze mogą być podejmowane indywidualnie przez jednego ze współwłaścicieli lub w porozumieniu z innymi. Współwłaściciel podejmujący czynność zachowawczą może domagać się pomocy pozostałych współwłaścicieli, gdyż każdy ze współwłaścicieli ma obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Konstrukcja upoważnienia każdego ze współwłaścicieli do podejmowania czynności zachowawczych nie opiera się jednak na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, tylko na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Charakterystyczne dla tej reprezentacji jest to, że dany współwłaściciel dokonuje czynności zachowawczej we własnym imieniu, ale czyni to w interesie wszystkich współwłaścicieli (tak SN w uchwale z 25 września 1960 r., 1 CO 16/60, opubl. II/61 poz. 31). Nie inaczej było w niniejszej sprawie, ponieważ wnioskodawczyni nie udowodniła, że takie czynności wykonywała tylko i wyłącznie dla siebie. Zakres obowiązków, które przyjęła na siebie skarżąca oraz poszczególne role w jakich występowała bynajmniej nie przekreślają tego ogólnego schematu. Wbrew twierdzeniom wyrażonym w apelacji, w ocenie Sądu Okręgowego o wykroczeniu ponad uprawnienia wynikające ze swojego udziału nie świadczy chociażby fakt ponoszenia ciężarów i opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości (media, naprawy i remonty), skoro wnioskodawczyni korzystała z

nieruchomości, dzięki czemu czerpał też określone pożytki (mieszkanie we odnowionej nieruchomości z dostępem do mediów). Obrazu rzeczy nie zmienia ponadto regulowanie danin publicznoprawnych, ponieważ odpowiedzialność współwłaścicieli z tytułu zobowiązań podatkowych jest solidarna, a więc organ podatkowy był uprawniony do domagania się całości należności od każdego ze współwłaścicieli.

Reasumując stwierdzić należy, że zdaniem Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że wnioskodawczyni zasiedziała przedmiotową nieruchomość.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

Wynagrodzenie fachowego pełnomocnika wnioskodawczyni będącego adwokatem w wysokości 1.660,50 zł (1.350,00 zł + 23% podatku od towarów i usług), ustalonej na podstawie § 8 pkt 6, § 11 pkt 1, §4 ust. 1 pkt 3 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016. (...), ze zm.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 3 sentencji na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., jako że w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które uzasadniałyby odstępianie od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego.