

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2022 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił wniosek M. J. o zasiedzenie i nie obciążył wnioskodawczyni kosztami postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Właścicielami nieruchomości przy ul. (...) w Ł. są M. J. (w udziale 1/3), J. K. (w udziale 1/3), M. B. (1) (w udziale 7/30) i M. B. (2) (w udziale 1/10). Nieruchomość znajduje się w obrębie ewidencyjnym W – 15 i ma powierzchnię 0,0989 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...).

W operacie szacunkowym nieruchomości wykonanym na polecenie Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim jako właściciele wskazano:

- 1) C. B. w 1/6 części;
- 2) G. W. w 1/6 części;
- 3) J. K. w 4/12 części;
- 4) M. J. w 4/12 części;

Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. została nabyta w latach 30 XX wieku przez M. L. i K. L., którzy w 1933 r. wybudowali dom na przedmiotowej nieruchomości. M. L. i K. L. posiadali dzieci B. K., F. R. i S. L..

S. L. wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości i na niej nie mieszkał. Na miejscu zamieszkała B. K. i F. R., które zajmowały górną część nieruchomości. B. K. zmarła w 1973 roku.

Po śmierci B. K., F. R. w porozumieniu z J. K. ustalili, że F. R. zajmie pomieszczenia po B. K. z obawy na zajęcie pokoi przez lokatorów wskazanych przez zarząd miejski. J. K. wyraził ustną zgodę na przejęcie pokoi.

M. J. płaciła podatki za nieruchomość do czasu przejścia na emeryturę, wtedy podatek zaczęła płacić M. B. (2) do 2014 r.. M. J. po 2014 roku udała się do Urzędu Skarbowego celem uzyskania odpowiedzi, czemu ma płacić cały podatek od nieruchomości.

A. K. składa na strychu nieruchomości swoje rzeczy. M. J. nie zwróciła mu uwagi. Wnioskodawczyni konsultowała się z C. B. odnośnie zatrudnienia dozorecy.

M. J. i J. J. w 1985 r. zawarli z Narodowym Bankiem Polskim – (...) umowę kredytu na kwotę 150.000 zł na remont domu jednorodzinnego, położonego w Ł. przy ul. (...). Umowa została poręczona przez 2 osoby.

M. J. informowała C. B. i M. B. (2) o remontach. C. B. chciała partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości.

M. J. wraz z synem dokonywała drobnych napraw, naprawiała płot i dach, zamiatała ulicę. Wnioskodawczyni założyła doprowadzenie wody na nieruchomość. J. K. wraz z rodziną często przyjeżdżali na przedmiotową nieruchomość.

C. B. w liście do M. J. z 25 lutego 2006 r. poinformowała, że jako współwłaścicielka nieruchomości przy ul. (...) w Ł. chce płacić 1/3 kwoty podatku od nieruchomości.

C. B. w latach 2006 – 2012 płaciła 1/3 kwoty podatku od nieruchomości.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że M. J. wniosła o stwierdzenie, że nabyła w drodze zasiedzenia udziały po 1/3 poprzedników prawnych A. K. i M. B. (2) z dniem 10 września 2003 r., ewentualnie z datą późniejszą w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), o numerze ewidencyjny, 24, w obrębie W – 15, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa przez czas oznaczony w ustawie. Celem zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich, a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Właśnie cel instytucji zasiedzenia przemawia za tym, iż jakkolwiek odbywa się ona na szkodę dotychczasowego właściciela, któremu przysługuje konstytucyjne prawo do ochrony własności, to jednak ma miejsce na skutek jego zaniedbania, przejawiającego się długotrwałym tolerowaniem cudzego posiadania. Zatem w kontekście ogólnego interesu społeczno – gospodarczego upada idea trwałej ochrony prawa własności, uzyskuje zaś przewagę tendencja ciągłego porządkowania stosunków własnościowych. Zadaniem ustawodawcy jest jednak właściwe wyważenie proporcji poprzez nadające się do aprobaty ukształtowanie przesłanek zasiedzenia.

Stosownie do aktualnego brzmienia przepisu art. 172 k.c., posiadacz nieruchomości, nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat trzydziestu choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nabycie własności przez zasiedzenie następuje więc ex lege na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia przez podmiot niebędący jego właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. Aktualna regulacja wprowadzająca odpowiednio 20 – i 30 – letnie terminy zasiedzenia własności nieruchomości wprowadzona została ustawą z 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny. Obowiązujące od 1 stycznia 1965 roku przepisy kodeksu cywilnego w zakresie regulującym zasiedzenie ulegały wielokrotnie zmianom. Art. 172 k.c. w pierwotnym brzmieniu stanowił, iż posiadacz samoistny nieruchomości, który w chwili uzyskania posiadania był w dobrej wierze, nabywał własność nieruchomości już po upływie 10 lat posiadania, a posiadacz samoistny, który w chwili uzyskania posiadania był w złej wierze – po upływie 20 lat posiadania. Zgodnie zaś z art. 9 ustawy nowelizacyjnej, regulującym kwestie międzyczasowe, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy. W konsekwencji jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie kodeksu cywilnego (1 stycznia 1965 roku), ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 roku, zastosowanie znajdą terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonej powołaną ustawą, czyli będą dalej z zastosowaniem nowych, wydłużonych terminów.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że posiadanie przez wnioskodawczynię udziału uczestników było w złej wierze toteż ma do niego zastosowanie 30-letni termin zasiedzenia. Jedyne tytułem wyjaśnienia zauważyć należy, że zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Przy czym dobrą wiarę bada się na moment objęcia rzeczy w posiadanie.

Wnioskodawczyni jako początek biegu zasiedzenia wskazała rok 1973. W danym roku zmarła B. K.. Zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawczyni, po śmierci B. K. w przedmiotowym mieszkaniu przebywała jedynie ona oraz jej rodzina. W tym samym roku ponadto doszło do połączenia dwóch lokali w jeden.

Prowadzące do nabycia własności przez zasiedzenie posiadanie musi być posiadaniem samoistnym. Stosownie do treści art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c. Do przejawów posiadania o charakterze właścicielskim należą używanie rzeczy, czerpanie z niej pożytków, a także dysponowanie nią. Ustalenie czy posiadanie

w danej sprawie ma charakter samoistny czy zależny następuje poprzez ocenę manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Dokonywana ocena zawsze musi następować z uwzględnieniem szczegółowo ustalonych okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych. Nadto wskazać należy, iż posiadanie samoistne zachodzi nie tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności, ale także wówczas, gdy wie, że nie jest właścicielem, ale posiada rzecz i włada nią tak, jakby był jej właścicielem.

Zarówno w judykaturze jak i w doktrynie nie budzi wątpliwości dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie przez jednego ze współwłaścicieli udziałów we współwłasności nieruchomości, bowiem samoistne posiadanie nieruchomości, o którym mowa w art. 336 k.c., może się odnosić do pełnego prawa lub jego idealnej części. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności posiadanie może być wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli w stosunku do całej nieruchomości lub w granicach podziału *quad usum*. W pierwszym przypadku posiadanie jest wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli (np. spadkobierców jak w przedmiotowym przypadku) w stosunku do całej nieruchomości, gdy jeden z nich zawłaszcza nieruchomość lub jej część wyłącznie dla siebie. Jak podkreśla się w orzecznictwie, ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza stosowanie domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Skoro bowiem każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, to z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest jej samoistnym posiadaczem.

Konieczne jest zatem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (gdy zarządza nieruchomością w ich imieniu) w posiadanie samoistne. Nie jest więc wystarczające powołanie się na domniemanie z art. 339 k.c., ale konieczne jest wykazanie, że zakres samoistnego posiadania został rozszerzony o zakres udziałów pozostałych współwłaścicieli i zmiana ta została uzewnętrzniona nie tylko w stosunku do osób trzecich, ale w sposób widoczny w stosunku do współwłaścicieli, których udziały są objęte wnioskiem o zasiedzenie.

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, że surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego są uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności zwłaszcza, że powołanie się przez współwłaściciela na zmianę woli, czyli elementu subiektywnego mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli. Potwierdzeniem tego poglądu jest stanowisko wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, 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.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności dążący do zasiedzenia współwłaściciel musi wykazać, iż rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz, że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrzniał tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał.

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. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

Czynnik woli pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, przy czym rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Aby można było mówić o posiadaniu samoistnym, posiadacz musi w sposób ciągły znajdować się w sytuacji pozwalającej na dokonywanie czynności, których mógłby dokonywać właściciel.

Wskazać należy, że manifestacja taka może nastąpić np. poprzez dokonywanie inwestycji o większym charakterze, które mają na celu nie tylko utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, ale mają na celu jej ulepszenie, istotną zmianę jej substancji.

W ocenie Sądu Rejonowego, analizując zachowanie wnioskodawczynie, brak było podstaw do przyjęcia, że w sposób nieprzerwany i samoistny przez 30 lat posiadała ona przedmiotową nieruchomość jako wyłączna właścicielka. W szczególności, brak jest podstaw do uznania, iż doszło do zmanifestowania przed innymi współwłaścicielami posiadania nieruchomości w sposób wyłącznego władania. Zgodnie z zeznaniami złożonymi przez wnioskodawczynię, połączenie lokali i przejęcie nieruchomości przez matkę wnioskodawczynie odbyło się za zgodą innego współwłaściciela – J. K.. Wnioskodawczynie w zeznaniach wskazywała również na sytuację, w której chciała porozumieć się z innymi współwłaścicielami w sprawie zatrudnienia dozorca. Po 2014 roku M. J. udała się do Urzędu Skarbowego z pytaniem, czemu ma płacić cały podatek jeżeli jest współwłaścicielką nieruchomości. Wnioskodawczynie nie oponowała również, gdy inny współwłaściciel – A. K. przynosił swoje rzeczy na przedmiotową nieruchomość celem przechowania. Wnioskodawczynie ponadto konsultowała się z innymi współwłaścicielami w kwestiach przeprowadzanych remontów na przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy zauważył, że wnioskodawczynie w 1973 roku połączyła dwa lokale w jeden lokal oraz doprowadziła bieżącą wodę w latach 80 XX - wieku, jednakże czynności te zostały dokonane z uwzględnieniem opinii innych, żyjących wówczas współwłaścicieli. Podnieść należy również, że w latach 2006 – 2012 wnioskodawczynie nie płaciła pełnej kwoty podatku za nieruchomość, bowiem C. B. płaciła 1/3 danej kwoty. Trudno zatem przyjąć by takie zachowania stanowiły manifestację zmiany charakteru posiadania ze współwłaścicielskiego na właścicielskie. Z zeznań samej wnioskodawczynie wynika jasno, że nie czuła się ona jedyną właścicielką nieruchomości, a współwłaścicielką.

Z tych względów Sąd I instancji oddalił wniosek.

Działając z mocy art. 102 k.p.c. Sąd Rejonowy nie obciążył wnioskodawczynie obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczynie, zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości.

Skarżąca zarzuciła orzeczeniu:

1. nie rozpoznanie istoty sprawy - treści żądania wniosku o zasiedzenie udziału 1/3 w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) po poprzednikach prawnych uczestniczki postępowania M. B. (2), gdyż wniosek dotyczył stwierdzenia zasiedzenia tej części nieruchomości „z datą 10 września 2003r ewentualnie z datą wcześniejszą” a Sąd I instancji w ogóle nie rozpoznał okresu sprzed daty 10 września 2003 r. błędnie uznając, że żądanie wniosku dotyczyło stwierdzenia zasiedzenia z datą 10 września 2003 r., ewentualnie z datą późniejszą;
2. pominięcie zeznań świadka K. J., a w sprawie zeznawał syn wnioskodawczynie K. J. oraz wnuk wnioskodawczynie K. J., nie wskazanie zeznaniom którego ze świadków Sąd dał wiarę, a którego zeznaniom odmówił wiarygodności i z jakich przyczyn;

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania zaskarżonego postanowienia polegający na wadliwym uznaniu, że wnioskodawczyni w sposób niedostateczny uzewnętrzniała zmianę w stosunku do współwłaścicieli do których należały udziały po 1/3 części;
4. nie wzięcie pod uwagę przy wydawaniu zaskarżonego postanowienia remontu wykonanego wyłącznie przez wnioskodawczynię instalacji wodno-kanalizacyjnej i zaciągnięcia kredytu w celu jej wykonania, co było inwestycją o większym charakterze i świadczy o wyłącznym władaniu nieruchomością przez wnioskodawczynię;
5. nie wzięcie pod uwagę umów zawartych z gestorami sieci wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej wyłącznie z wnioskodawczynią i opłacanych przez nią przez ponad 30-ci lat, co świadczy o władaniu przez nią nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...);
6. dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wybiegającą poza ramy art. 233 k.p.c..

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie, ewentualnie zaś o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto apelująca wniosła o zasądzenie od uczestników na swoją rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, jako bezzasadna.

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny sprawy należy poczynić następującą uwagę o charakterze formalnym.

Zgodnie z obowiązującym od dnia 2 lipca 2021 r. art. 15zszs⁽¹⁾ ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2021 r. poz. 1090), w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu (...)19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów kodeksu postępowania cywilnego w pierwszej i drugiej instancji sąd rozpoznaje sprawy w składzie jednego sędziego. Zasada ta, zgodnie z art. 6 powołanej ustawy z dnia 28 maja 2021 r. znajduje zastosowanie do wszystkich spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem jej wejścia w życie. Taki stan prawny, zważywszy na datę wydania niniejszego orzeczenia, uzasadniał rozpoznanie przedmiotowej sprawy w składzie jednego sędziego.

Wobec faktu zaś, że ani w apelacji ani w odpowiedzi na apelację strony nie złożyły wniosku o przeprowadzenie rozprawy, Sąd Okręgowy uznając, że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne, rozpoznał apelację na posiedzeniu niejawnym (art. 374 k.p.c.).

Przechodząc do oceny wywiedzionej w sprawie apelacji, wskazać należy, że zdaniem Sądu Okręgowego, zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako takie musi się ostać.

Podniesione przez apelującą zarzuty błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne.

Bezzasadnym jest najdalej idący zarzut apelacji a mianowicie zarzut nierozpoznania istoty sprawy.

Wbrew wywodom apelacji wskazać należy, że Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sprawy.

Pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialno-prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że do nie rozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. W szczególności chodzi zaś tutaj o

różnego rodzaju zaniedbania, które w ogólnym rozrachunku polegają na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo pominięciu merytorycznych zarzutów stron przy jednoczesnym bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialno-prawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok SN z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, opubl. OSNC Nr 1/1999 poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, opubl. baza prawna LEX Nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, opubl. baza prawna LEX Nr 519260 oraz wyroki SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, opubl. OSP Nr 3/2003 poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, opubl. baza prawna LEX Nr 178635.; z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, opubl. OSNP Nr 1-2/2009 poz. 2 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2007 r., I ACa 209/06, opubl. baza prawna LEX nr 516551 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. I ACa 486/12). Inaczej mówiąc "nierozpoznanie istoty sprawy" oznacza uchybienie procesowe sądu I instancji polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego, przez co rozumie się nie wniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy. Oceny, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się zaś na podstawie analizy żądań pozwu, stanowisk stron i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy. Sam fakt wydania rozstrzygnięcia nieodpowiadającego woli skarżącej nie może być równoznaczny ze stwierdzeniem, że sąd orzekający nie rozpoznał istoty sprawy.

Wbrew argumentacji zawartej w apelacji Sąd Rejonowy odniósł się zarówno do kwestii zasiedzenia sprzed daty 10 września 2003 r., jak i po tej dacie. Sąd I instancji podkreślił, że wnioskodawczyni, sama jako początek biegu zasiedzenia wskazała rok 1973, bowiem w danym roku zmarła B. K.. Następnie Sąd I instancji zaznaczył, że w przedmiotowym przypadku bezspornym jest, że posiadanie przez wnioskodawczynię udziału uczestników było w złej wierze toteż ma do niego zastosowanie 30-letni termin zasiedzenia. Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, natomiast w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że skarżąca od początku miała świadomość, że nie przysługuje jej prawo własności całej nieruchomości.

Przechodząc z kolei do podniesionego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy przypomnieć, że jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut taki może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie.

Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Takiego działania skarżącej zabrakło w rozpoznawanej sprawie. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Po pierwsze należy podkreślić, że wbrew twierdzeniom skarżącej Sąd Rejonowy nie odmówił wiarygodności, ani nie pominął zeznań K. J.. Wręcz przeciwnie Sąd I instancji oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wyraźnie wskazał, że oparł się na zeznaniach świadków E. B. i K. J., oraz na dowodach z przesłuchania samej wnioskodawczynie i uczestniczki M. B. (2). Zeznania te wzajemnie się uzupełniały i znajdowały oparcie w znajdujących się w aktach sprawy dokumentach, a ponadto brak było podstaw do odmówienia im wiarygodności w jakimkolwiek zakresie. Rzecz jednak w tym, że ustalenie stanu faktycznego sprawy w powyższy sposób nie dawało podstaw do uwzględnienia wniosku.

Sąd Rejonowy nie naruszył również przepisów prawa materialnego.

Sąd Okręgowy uznał za w pełni prawidłową oceną Sądu Rejonowego, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że wnioskodawczynie w sposób nieprzerwany i samoistny przez 30 lat posiadała przedmiotową nieruchomość jak wyłączna właścicielka.

Apelująca zamieszkując na spornych gruntach wszelkie najważniejsze decyzje związane z przedmiotowymi nieruchomościami podejmowała wspólnie z powstałymi współwłaścicielami, co również potwierdza okoliczność, że respektowała ona prawa pozostałych współwłaścicieli.

Dla stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym było ustalenie, czy rzeczywiście istniało posiadanie przedmiotowej części nieruchomości przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia i czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela oraz czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce. W przedmiotowej sprawie pojawia się jeszcze dodatkowy czynnik znacznie rzutujący na sposób postrzegania zasiedzenia, jakim jest węzeł współwłasności istniejący pomiędzy uczestnikami postępowania.

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 Najwyższy argumentował, że „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 nawet 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 zaimplementowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, a więc w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia, a jednocześnie z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli 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 uzewnętrzniał tę zmianę wobec współwłaścicieli. Natomiast jak wskazuje SN 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.

Natomiast w okolicznościach przedmiotowej sprawy M. J. informowała C. B. i M. B. (2) o remontach. C. B. chciała partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości. Co więcej C. B. w latach 2006 – 2012 płaciła 1/3 kwoty podatku od nieruchomości. A. K. składał na strychu nieruchomości swoje rzeczy, zaś M. J. nie zwróciła mu uwagi, ani nie zabroniła dalej tego robić. Wreszcie również wnioskodawczyni konsultowała się z C. B. odnośnie zatrudnienia dozorca. J. K. wraz z rodziną często przyjeżdżali na przedmiotową nieruchomość również nie pytając apelującej o pozwolenia na odwiedzin. Wszystkie powyższe okoliczności jednoznacznie świadczą o tym, że skarżąca latami respektowała prawa pozostałych współwłaścicieli, co samo z siebie wyklucza możliwość uznania, iż była ona samoistną posiadaczką całej nieruchomości. Powyższej oceny nie jest w stanie również zmienić fakt, że M. J. wraz z synem dokonywała drobnych napraw oraz założyła doprowadzenie wody na nieruchomość. Albowiem jest to za mało, aby uznać, że w ten sposób skarżąca dokonała wyzucia z posiadania pozostałych współwłaścicieli i zaimplementowała zmianę charakteru swojego posiadania przedmiotowej nieruchomości na taki, który mógł prowadzić do nabycia własności przez zasiedzenie.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7) oraz § 10 ust. 1 pkt 1 oraz w zw. z § 5 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. 2015 r. poz. 1800 ze zm.) zasądając od skarżącej M. J. na rzecz uczestników A. K. i M. B. (2) kwotę 2.700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie pomiędzy wnioskodawczynią, a uczestnikami postępowania zachodziła ewidentna sprzeczność interesów. W judykaturze przyjmuje się, że sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c. występuje wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie wywiera wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie a dla innych na zmniejszenie ich praw (zob. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 maja 2019 r. sygn. III CSK 232/18). W postępowaniu nieprocesowym do spraw, w których interesy uczestników są sprzeczne należą np. sprawy o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, o ustanowienie służebności albo w niektórych sprawach o ubezwłasnowolnienie

lub z zakresu prawa rodzinnego. W sprawach tych powstaje bowiem wyraźna kontradycja co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik jego oddalenia (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 03.12.1959 r., 2 CR 859/58, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 roku, III CZ 46/10).