

UZASADNIENIE

Dnia 1 grudnia 2015 r., w sprawie z wniosku W. R. z udziałem I. R., E. H., K. H., K. M., A. K., H. W. (1), I. W., K. D., S. D. i M. M. (1) o zasiedzenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi wydał zaskarżone postanowienie, mocą którego stwierdził, że wnioskodawca z mocy samego prawa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 grudnia 2009 r. wynoszący 43/48 udział we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 332 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...) (pkt 1.); zasądził solidarnie od K. D. i S. D. na rzecz wnioskodawcy kwotę 1.800 zł w ramach zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt 2.) oraz nakazał pobrać solidarnie od tych samych uczestników na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od wniosku (pkt 3.).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach:

W okresie międzywojennym nieruchomość znajdująca się w Ł. na ul. (...) należała do Towarzystwa (...) dla niższych pracowników Zarządu Miejskiego w Ł.. Towarzystwo przestało istnieć w 1979 r., a proces likwidacyjny prowadził J. R. (ojciec wnioskodawcy).

Na terenie nieruchomości posadowiono piętrowy budynek mieszkalny, w którym znajdowało się kilka lokali na parterze, piętrze i poddaszu. Wspomniane lokale zajmowali członkowie rodziny Z.. Do ich grona zaliczało się rodzeństwo w osobach Z. Z. (1) (właściciel nieruchomości), I. Z., F. R., H. W. (2) i D. R., aczkolwiek ona z synem P. nigdy nie mieszkała na nieruchomości. Na parterze zamieszkiwali I. Z. oraz H. W. (2) wraz z mężem A. jej pierwszy syn S. W. ze swoją rodziną złożoną z żony K. i syna D. miał do dyspozycji pokój z kuchnią na poddaszu. Z kolei drugi syn A. W. mieszkał razem z żoną H.. Taki stan rzeczy istniał od 1961 r. do połowy lat 70 – tych.

Pod koniec tego okresu D. W. i jego rodzice przeprowadzili się do bloku na osiedlu (...). Dalsze przekształcenia wynikały z faktu śmierci I. Z. i Z. Z. (2). Ten ostatni zmarł jako osoba bezdzietna, dlatego też spadek po nim odziedziczyli jego rodzice.

W 1974 r. wprowadził się pierwszy lokator noszący nazwisko M.. Stopniowo na nieruchomości pojawiali się kolejni lokatorzy, którzy byli tam kierowani przez organy kwaterunkowe prowadzące publiczną gospodarkę lokalami.

J. R. (ojciec wnioskodawcy i syn F.) nie mieszkał wprawdzie na nieruchomości, ale to on najbardziej interesował się jej stanem. W jego gestii leżało płacenie podatków, sprzątanie i odśnieżanie nieruchomości oraz zajmowanie się lokatorami. Oprócz tego prowadził wszelkie sprawy administracyjne i urzędowe związane z nieruchomością.

W 1976 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Przestrzennej (...) wystosował do J. R., jako spadkobiercy zmarłych właścicieli małżonków Z., pismo z żądaniem udzielenia informacji na temat administratora posesji. Pismo to było podyktowane tym, że zasiedleni w budynku lokatorzy nie wiedzieli komu i jak mają przekazywać opłaty za swoje lokale.

W dniu 8 maja 1979 r. ówczesne Państwowe Biuro Notarialne w Ł. dokonało wpisu w dziale II księgi wieczystej KW (...), prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w Ł., na rzecz J. R. – w 5/24 częściach, D. R. – w 5/24 częściach, H. W. (2) – w 10/24 częściach i M. H. (1) w 4/24 częściach, w miejsce Towarzystwa (...) dla niższych pracowników Zarządu Miejskiego w Ł..

W 1979 r. nieruchomość opuściła H. W. (2), która ze względu na zaawansowany wiek i zły stan zdrowia chciała mieszkać w lepszych warunkach. Po zdaniu lokalu została tam zakwaterowana na krótko rodzina O., a następnie rodzina N..

Pismem z dnia 30 listopada 1979 r. kwaterunkowy organ administracyjny nakazał J. R. niezwłoczne wykonanie na posesji nieruchomości przy ul. (...) prac porządkowych, polegających na naprawie ogrodzenia drewnianego, w

terminie do dnia 30 kwietnia 1980 r., pod rygorem wszczęcia postępowania przymusowego w trybie egzekucji administracyjnej w razie niezastosowania się do wezwania w przewidzianym terminie. J. R. dostosował się do treści wezwania i podjął naprawę płotu.

Dnia 8 kwietnia 1981 r. zmarła H. W. (2). Do dziedziczenia ustawowego doszli mąż A. oraz synowie S. i W. po 1/3 części każdy z nich.

Spadek po zmarłym dnia 24 maja 1985 r. M. H. (1) na podstawie ustawy nabyły: żona K. H., z domu S. i córki E. H. i M. H. (2), po 1/3 części.

J. R. zmarł w dniu 2 marca 1986 r., pozostawiając ustawowych spadkobierców w osobach żony I. i syna W., którym przypadły udziały w wysokości 1/2 części.

Wszystkie powyższe postępowania spadkowe zostały przeprowadzone z inicjatywy W. R..

Poczynając od 1986 r. wnioskodawca względem nieruchomości wykonywał czynności i działania identyczne w swym zakresie do tych podejmowanych wcześniej przez jego ojca. W tej sferze regulował podatki od nieruchomości, opłacał składki ubezpieczeniowe, utrzymywał porządek na nieruchomości oraz dyscyplinował lokatorów.

Wnioskodawca zamieszkał na nieruchomości w 1989 r. w lokalu po wyeksmitowanych małżonkach N.. Razem z nim przebywali tam matka I., żona B. i córka. Niedługo potem wnioskodawca zintensyfikował nakłady na nieruchomość. Przejawem tego był remont nieruchomości, który rozpoczął się 1992 r. W jego trakcie stary drewniany płot zastąpiono metalowym ogrodzeniem. Prace budowlane polegały także na doprowadzeniu mediów w postaci instalacji wodociągowej, gazowej i kanalizacyjnej, jak również zmodyfikowaniu instalacji elektrycznej. Oprócz tego miały miejsce inne prace modernizacyjne wyrażające się wymianą drzwi, okien i podłóg, odnowieniem ścian i komina oraz naprawą pokrycia dachowego.

W 1994 r. lokator o nazwisku M. wyprowadził się z ul. (...), przenosząc się do mieszkania przy ul. (...), który w ramach ugody został zapewniony przez W. R..

W 1995 r. na terenie nieruchomości próbowała zamieszkać A. K. (córka H. W. (1)), ale zgody na to nie wyraził W. R..

Spadek po zmarłej D. R. nabył jej syn P. R.. Jedynym spadkobiercą S. W. zmarłego w 2003 r. był zaś jego syn D. W..

Na przełomie 2009 i 2010 r. zainteresowanie zakupem udziałów w nieruchomości wyrazili małżonkowie K. i S. D.. Wstępne rozmowy w tym przedmiocie prowadzili z P. R. i D. W., którzy nic nie wspomnieli, że pretensje do całej nieruchomości rości sobie W. R.. Z tym ostatnim w ogóle się nie kontaktowali. Na ich zlecenie małżonków D. stan prawny nieruchomości sprawdził A. M., który zapoznał się z księgą wieczystą. Oprócz tego próbował on zasięgnąć dalszych informacji u mieszkańców, ale mu się to nie udało.

Sprzedaż własnych udziałów przez P. R. i D. W. na rzecz małżonków D. nastąpiła odpowiednio w dniach 13 czerwca 2013 r. i 19 lipca 2013 r. Obaj zbywcy w formie notarialnej rozporządzili swoimi udziałami po 5/24 (10/48) części.

I. W., A. K. i K. M. są córkami H. W. (1) i jej zmarłego męża A..

W ramach sprawy o podział majątku wspólnego toczącej się pod sygn. III Ns 413/03 z wniosku B. R. z udziałem W. R., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi określił wartość nakładów poczynionych przez W. R. na nieruchomość przy ul (...) w okresie od 1992 r. do 2002 r. na kwotę 42.000 zł netto według poziomu cen z 2005 r.

W 2011 r. nie został uiszczony podatek od nieruchomości, a związane z tym upomnienie wysłano do H. W. (1). Podczas wizyty w urzędzie wyjaśniła, iż że nie mieszka przy ul (...), a jest tylko współwłaścicielką. Z kolei adresatami decyzji w sprawie podatku od tej nieruchomości za 2014 r. byli I. R. i W. R..

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) jest obecnie oznaczona jako działka (...) w obrębie P-27 o powierzchni 0,0332ha. Posadowiony jest na niej murowany budynek mieszkalny oznaczony w ewidencji numerem 156 o powierzchni zabudowy 67m². Działka posiada instalacje: wodociagową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną, telefoniczną, oraz ciepłej wody i centralnego ogrzewania.

Aktualnie w księdze wieczystej (...) jako właściciele ujawnieni są: H. W. (2) w udziale do 10/48, M. H. (1) w udziale do 8/48, I. R. w udziale do 5/48, W. R. w udziale do 5/48 oraz K. i S. małżonkowie D. w udziale do 20/48 na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

W ramach oceny dowodów Sąd Rejonowy wskazał, że dał wiarę twierdzeniom W. R. na temat tego, że samodzielnie i z wyłączeniem innych osób kompleksowo zajmował się nieruchomością. W szczególności podkreślone zostało, że wnioskodawca przeprowadził duży remont nieruchomości, dzięki czemu wzrósł jej standard. Natomiast Sąd I instancji negatywnie ustosunkował się do zapatrywań małżonków K. i S. D., którzy próbowali dowieść, że wnioskodawca nie rozszerzył swojego władztwa nad nieruchomością ponad uprawnienia wynikające z art. 206 k.c..

Na gruncie poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy uwzględnił wniosek uznając, że w świetle art. 172 k.c. doszło do zasiedzenia przedmiotowego udziału w nieruchomości przez W. R..

Analizując główną przesłankę zasiedzenia w postaci nieprzerwanego samoistnego posiadania nieruchomości, Sąd I instancji zauważył, że możliwym jest również zasiedzenie udziału we współwłasności, co jednak wymaga wyraźnego zamanifestowania woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla pozostałych uczestników obrotu. Takie działania wystąpiły zaś ze strony W. R., który ponad swój udział w wysokości 5/48 części posiadał jeszcze w sposób samoistny pozostałą część nieruchomości. Mianowicie wykonywał on w stosunku do nieruchomości władztwo w zakresie wykraczającym poza jego udział i obejmującym udziały przysługujące pozostałym współwłaścicielom nieruchomości. W stosunku do władz, urzędów i osób trzecich W. R. (a wcześniej jego ojciec J. R.) występował jako wyłączny właściciel całej nieruchomości i za taką był traktowany i uznawany. Wyrazem tego było zaś kierowanie do nich wszelkich pism natury urzędowej. Oboje podejmowali przy tym kluczowe decyzje odnośnie nieruchomości, jak również dbali o utrzymanie jej w należyтым stanie. Do nich należało też załatwienie spraw związanych z nieruchomością oraz regulowanie danin publicznoprawnych (np. podatek od nieruchomości). Ponadto w okresie od 1992 r. do 2002 r. W. R. własnym sumptem wykonał na nieruchomości szereg poważnych prac budowlanych, remontowych i modernizacyjnych. Dodatkowo zadbał jeszcze o zlikwidowanie skutków wcześniej prowadzonej względem nieruchomości kwaterunkowej gospodarki lokalami. W tym zakresie namawiał bowiem poszczególnych lokatorów do przenosin w inne proponowane przez niego miejsca. Z kolei pozostali współwłaściciele nie przejawiali zainteresowania nieruchomości. Nie bez znaczenia było też to, że na skutek szeregu wyprowadzek słabły ich więzi z nieruchomością. Co więcej inni współwłaściciele i ich spadkobiercy nigdy nie zgłaszali roszczeń do nieruchomości, ani nie wykazywali w stosunku do niej aktywności. Tym samym wnioskodawca względem nieruchomości wykonywał samodzielnie pełnię uprawnień wyczerpujących wszystkie aspekty posiadania właścicielskiego, z wyłączeniem innych osób i podmiotów, przez co wyraźnie i dobitnie ukazywał swoją wolę nakierowaną na zasiedzenie całej nieruchomości.

Odnośnie daty początkowej biegu zasiedzenia Sąd przyjął, iż nastąpiło to w dniu 1 grudnia 1979 r., kiedy J. R. został wezwany przez administracyjny organ mieszkalnych do uporządkowania terenu nieruchomości oraz postawienia ogrodzenia. Wówczas większość współwłaścicieli zamieszkiwała już gdzie indziej, pozostawiając tym samym zajmowanie się nieruchomością J. R.. Zdaniem Sądu Rejonowego, wspomniane posiadanie samoistne miało też charakter nieprzerwany, co dodatkowo wzmacniało ustawowe domniemanie ciągłości posiadania. W tej sferze najpierw J. R., a potem jego syn W. znajdowali się bowiem w takiej sytuacji, która pozwalała im na korzystanie z nieruchomości w taki sposób jakby mieli do niej prawo własności. Obrazu rzeczy nie zmieniała przy tym ich świadomość przynależności reszty udziałów do innych osób, albowiem chcieli je posiadać samoistnie tak jak właściciele.

Dalej Sąd przyjął, że J. R. i W. R. działali w złej wierze, ponieważ doskonale wiedzieli, iż w rzeczywistości służy im mniejsze prawo aniżeli to faktycznie wykonywane. Ze względu na zmianę przepisów okres posiadania w złej wierze uległ przedłużeniu na okres 30 lat, kończąc swój bieg z dniem 1 grudnia 2009 r. Następnie Sąd Rejonowy zbadał regulację zawartą w art. 176 k.c. traktującą o możliwości doliczenia do własnego posiadania okresu posiadania przez poprzednika prawnego. Wedle Sądu W. R. niewątpliwie mógł to uczynić, z racji tego, że był jedynym spadkobiercą J. R., który przecież objął udziały w nieruchomości w posiadanie samoistne.

Na koniec Sąd I instancji odniósł się do sprzedaży udziałów w nieruchomości przez P. R. i D. W., dochodząc do wniosku, że nie było to przeszkodą dla stwierdzenia zasiedzenia, z racji zrealizowania transakcji po upływie biegu zasiedzenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach zapadło na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Występująca sprzeczność interesów pomiędzy wnioskodawcą a K. D. i S. D., uzasadniała zasądzenie kosztów od uczestników postępowania. Jednocześnie małżonkowie D. zostali zobligowani do uregulowania opłaty od wniosku, która nie została uiszczona przez wnioskodawcę korzystającego z dobrodziejstwa zwolnienia od kosztów.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżyli apelacją uczestnicy S. D. i K. D., którzy w ramach zarzutów apelacyjnych podnieśli naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 172 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich bezzasadne zastosowanie i przyjęcie, iż W. R. jako posiadacz samoistny zasiedział udział 43/48 we własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł., z uwagi na to, że był traktowany przez urzędy jako wyłączny właściciel nieruchomości, samodzielnie podejmował decyzje co do zarządzania nieruchomością wspólną, pobierał czynsze od lokatorów, utrzymywał nieruchomość w należytym stanie, wykonywał niezbędne remonty i naprawy, opłacał podatki i ponosił inne opłaty od nieruchomości, podczas gdy zachowania te noszą znamiona czynności zachowawczych współwłaściciela (art. 209 k.c.), względnie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 201 k.c.), co wyklucza przyjęcie, iż wnioskodawca był posiadaczem samoistnym nieruchomości;

2. art. 339 k.c. poprzez jego bezzasadne zastosowanie i przyjęcie, iż z faktu faktycznego władania rzeczą przez W. R. wynika domniemanie jego samoistnego posiadania, podczas gdy przepis ten nie znajduje zastosowania w przypadku zasiedzenia udziału współwłaściciela nieruchomości z uwagi na to, iż w myśl art. 206 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do posiadania całej nieruchomości, a zatem nie jest to cecha charakterystyczna posiadania samoistnego współwłaściciela, lecz wykonywania jego ustawowych uprawnień.

Z kolei zgłoszone z ostrożności zarzuty ewentualne sprowadzały się do:

3. naruszenia przepisów postępowania tj. art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i zaniechanie zbadania z urzędu kto nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie;

4. naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 176 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i doliczenie wnioskodawcy, jako spadkobiercy W. R., okresu posiadania samoistnego poprzednika, podczas gdy z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd wynika, że W. R. współdziedziczył spadek po swoim ojcu ze swoją matką – I. R..

W konkluzji apelujący zwrócili się o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku oraz zasądzenie na własną rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację W. R. wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od skarżących uczestników kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i jako taka zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie 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*. 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 kc 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 najszerzej 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 powyższe uwagi natury ogólnej na realia niniejszej sprawy, należy zauważyć, 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 i czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela oraz czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce. Na tak postawione pytania Sąd Rejonowy udzielił odpowiedzi twierdzącej, jednakże tego poglądu z racji jego błędności nie sposób podzielić. W tej sferze w całej rozciągłości przychylić się bowiem należy do zapatrywań skarżących, którzy słusznie zarzucili Sądowi I instancji naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 339 k.c. wskutek niewłaściwej interpretacji tych unormowań prawnych. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji błędnie ocenił całokształt okoliczności sprawy, nie przykładając należytej uwagi do tego, że zasiedzenie udziału w nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli, w zakresie oceny przesłanek, istotnie różni się od zasiedzenia nieruchomości przez osobę trzecią. W pierwszym przypadku pojawia się bowiem jeszcze dodatkowy czynnik znacznie rzutujący na sposób postrzegania zasiedzenia, jakim jest węzeł współwłasności.

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 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 zaimanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, a więc 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 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.

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.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał wystarczających podstaw do stwierdzenia, że nastąpiło zasiedzenie przez W. R. udziału w nieruchomości wynoszącego 43/48 części. Co prawda ojciec wnioskodawcy J. R. dość wcześnie zaczął korzystać z całej nieruchomości i roztoczył nad nią swoją pieczę, wykorzystując kolejne wyprowadzki pozostałych współwłaścicieli, niemniej jednak jego postępowanie nie wykroczyło poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Podejmowane przez J. R. w tej sferze działania skupiały się przeciw na bieżącym administrowaniu nieruchomości, załatwianiu spraw natury urzędowej, pośredniczeniu w pobieraniu opłat od lokatorów kwaterunkowych oraz dbaniu o należyty stan nieruchomości pod względem funkcjonalnym, technicznym oraz porządkowym. W istocie rzeczy można więc powiedzieć, że były 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 wnioskodawca nie udowodnił, że takie czynności wykonywał tylko i wyłącznie dla siebie. Zakres obowiązków, które przyjął na siebie wnioskodawca oraz poszczególne role, w jakich występował bynajmniej nie przekreślają tego ogólnego schematu. W ocenie Sądu Okręgowego o wykroczeniu ponad uprawnienia wynikające ze swojego udziału nie świadczy chociażby fakt ponoszenia ciężarów i opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, skoro wnioskodawca korzystał z nieruchomości, dzięki czemu czerpał też określone profity. Obrazu rzeczy nie zmienia ponadto regulowanie danin publicznoprawnych, ponieważ odpowiedzialność współwłaścicieli z tytułu podatku od nieruchomości jest solidarna a więc organ podatkowy był uprawniony do domagania się całości należności od każdego ze współwłaścicieli. Identycznie trzeba też spojrzeć na fakt rzekomego traktowania J. R. za właściciela nieruchomości przez organy i instytucje państwowe. Stoi to w sprzeczności z ówczesnymi realiami ustrojowymi, zdecydowanym prymatem własności państwowej. W kontekście tej uwagi nie można odczytywać kierowanych przez organy administracyjne do J. R. wezwań jako pism wysyłanych do właściciela. Biorąc pod uwagę wskazane w wezwaniach podstawy prawne, na co słusznie zwrócili uwagę skarżący, z punktu widzenia wspomnianych organów adresatem wezwań był zarządca czy też administrator nieruchomości.

Na koniec dla porządku trzeba jednak wspomnieć, że wnioskodawca przynajmniej dwukrotnie dobitnie zmanifestował pozostałym współwłaścicielom, że trzeba się liczyć z jego zdaniem i respektować suwerenne decyzje podejmowane względem nieruchomości. Przykładem tym jest sytuacja z 1995 r., kiedy to W. R. nie wyraził zgody na zamieszkanie na terenie nieruchomości przez jedną ze swoich krewnych w osobie A. K. (córka H. W. (1)). Ponadto należy też wskazać na wykonany przez wnioskodawcę w okresie od 1992 r. do 2002 r. generalny remont nieruchomości. Na tej płaszczyźnie można się zgodzić z kwalifikacją i oceną tych działań wyrażoną przez Sąd Rejonowy. Nie chodziło tutaj bowiem o drobne bieżące remonty i naprawy związane z usuwaniem niewielkich usterek czy niesprawności lecz o poważną i daleko idącą modernizację nieruchomości zwiększającą standard i komfort życia mieszkańców. Poczynione w tym zakresie nakłady obejmowały różnego rodzaju prace budowlane dotyczące poszczególnych fragmentów nieruchomości, które stopniowo w zależności od potrzeb i uwarunkowań były wymieniane lub ulepszane. Czynności te można ocenić jako przekraczające zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 k.c., przez podjęcie których wnioskodawca zmanifestował, że posiadał przedmiotową nieruchomość ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Obie te sytuacje nie mogły jednak wywołać korzystnego dla wnioskodawcy skutku, ponieważ nawet przyjmując najwcześniejsze możliwe daty początkowe biegu terminu zasiedzenia tj. odpowiednio 1992 r. lub 1995 r., nie upłynął jeszcze wymagany przez ustawę do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie okres czasu (30 lat).

Reasumując stwierdzić należy, że zdaniem Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na przyjęcie, że bieg terminu zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. rozpoczął się z dniem 1 grudnia 1979 r., gdyż wnioskodawca zgodnie z treścią art. 6 k.c. nie wykazał konkretnych faktów świadczących o rzeczywistym przejęciu przez jego ojca J. R., z tą datą, praw i obowiązków pozostałych współwłaścicieli i to w sposób pozwalający im na dostrzeżenie tej zmiany.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił apelację na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalając wniosek o zasiedzenie oraz orzekł o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Interesy uczestników postępowania były sporne dlatego też należało zasądzić od wnioskodawcy na rzecz obojga skarżących solidarnie kwotę 1.817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania – kosztów zastępstwa prawnego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata wynikała zaś z § 8 pkt 1 z zw. z § 6 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

Na analogicznej podstawie orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego, z tym że wysokość wynagrodzenia pełnomocnika uczestników postępowania została ustalona na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia w związku z w zw. z § 21, § 22 i § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800). Poczynione przez skarżących wydatki to koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, wobec czego z tego tytułu od przegranego wnioskodawcy przysługiwała im kwota 900 zł.