

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 4 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w punkcie 1 sentencji stwierdził, że B. Ż. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 roku udział, wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) znajdowała się w rękach rodziny R. S. od czasów przed II Wojną światową. Była to rodzina zamożna i dobrze sytuowana majątkowo. R. S. (wówczas Z.) kupiła nieruchomość w 1938 roku od osoby o nazwisku W. S., który wybudował dom. Podczas II wojny nieruchomość zajęli Niemcy, a lokale w niej przeznaczone były na mieszkania dla niemieckiej kadry znajdujących się opodal zakładów tytoniowych. Właścicielka wróciła po wojnie i odzyskała posiadanie nieruchomości, spłaciła też przedwojenne obciążenia. Po II wojnie światowej nieruchomość została objęta publiczną gospodarką lokalami, co oznaczało, że właściciel nie mógł wynajmować lokali na rynku a lokale były przydzielane w najem decyzjami przez urząd kwaterunkowy (lokalowy). Stawki czynszu ustalane były przez państwo i nie wystarczały na bieżące utrzymanie nieruchomości. Własność nieruchomości przez cały okres od 1945 roku pozostała przy R. S..

Według Sądu I instancji, R. S. urodziła się w (...) roku. Miała trzy siostry – M. (M.), późniejszą K., W., późniejszą T. i P., późniejszą K.. Z pierwszego związku nie miała dzieci. K. S. był jej drugim mężem. Związek małżeński zawarli dnia 7 lutego 1941 roku, nie mieli dzieci. Rodzice jej zmarli przed nią.

Od 1963 roku K. S. był pozbawiony wolności w związku z prowadzonymi przeciwko niemu postępowaniami karnymi. W czasie trwania postępowania spadkowego po R. S. przebywał w Więzieniu K.-Śledczym w W.-B.. R. S. I voto Z., z domu G., zmarła w Ł. w dniu 1 lipca 1964 roku. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po R. S. wszczęte zostało wnioskiem z dnia 28 sierpnia 1964 roku i przeprowadzone było przed Sądem Powiatowym dla m. Łodzi w Ł. pod sygnaturą akt V Ns II 788/64. Wnioskodawczyniami były M. K. (1), zamieszkała w G. i W. T., zamieszkała w Ł. przy ul. (...). Uczestniczka E. C. (1) mieszkała w Ł. przy ul. (...), zaś uczestnik K. S. przebywał w Więzieniu K.-Śledczym w B.. R. T. nie miała dzieci. R. S. nie pozostawiła testamentu. W czasie sprawy spadkowej mąż zmarłej przez cały czas był pozbawiony wolności.

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 15 września 1964 roku Sąd Powiatowy zabezpieczył spadek po R. S. oraz zlecił komornikowi wykonanie postanowienia o zabezpieczeniu spadku, pozostawiając mu decyzję co do zastosowania środków zabezpieczenia. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Powiatowy wskazał, że „z treści wniosku wynika, że mąż zmarłej przebywa w więzieniu i mieszkanie nr (...) znajduje się bez dozoru. Ponieważ w tych warunkach zachodzi niebezpieczeństwo usunięcia rzeczy pozostałych po zmarłej, należało zabezpieczyć spadek”. Komornik dokonał spisu inwentarza majątku ruchomego. Spisany majątek został oddany pod dozór Z. P.. Postanowieniem z dnia 11 marca 1965 roku spadek po R. S. I voto Z., z domu G., na podstawie ustawy nabyli: mąż K. S. w 1/2 części, siostry W. T. i M. K. (2) po 1/6 części każda nich i siostrzenica (córka siostry zmarłej P. K. z domu G.) E.-M. C. w 1/6 części.

Według Sądu I instancji, w budynku przy ul. (...) jest 9 lokali mieszkalnych. W lokalu nr (...) mieszkali od 1945 roku aż do śmierci K. i R. małżonkowie S.. Wnioskodawca mieszka w tym lokalu od dnia 5 grudnia 1978 roku. W lokalu nr (...) mieszkał przez całe życie A. T.. Lokal nr (...) zajmował od 1945 roku do śmierci J. P. (1). Oprócz K. S. nikt ze spadkobierców po R. S. nigdy nie mieszkał w domu przy ul. (...). J. P. (1) był przewodniczącym komitetu domowego. Sprawdzał on wszystkie rachunki za zakup opału do ogrzewania nieruchomości. W latach 60-tych i 70-tych XX wieku administratorem nieruchomości był Z. P..

Sąd Rejonowy stwierdził, że od śmierci R. S. nieruchomością zajmował się wyłącznie K. S., nikt inny ze spadkobierców po R. S. nie zajmował się nieruchomością. K. S. płacił podatki, zawierał umowy ubezpieczenia budynku, kontaktował się z władzami i urzędami, przez które traktowany był jako wyłączny i jedyny właściciel nieruchomości. Pisma

dotyczące nieruchomości były kierowane wyłącznie do K. S. i tylko od niego wymagano ich wykonania. Przeprowadzał remonty nieruchomości, wymienił instalację wodociągową i kanalizacyjną. Od 1966 do 1971 roku podjął starania w celu wykonania remontu torowiska tramwajowego w ulicy (...), gdyż przejeżdżające tramwaje wpływały na stan posesji. W 1967 roku przeprowadził na posesji prace blacharsko-dekarskie. W 1968 roku wykonano roboty malarskie. W 1968 roku wystąpił o przyłączenie posesji do miejskiej sieci ciepłej. W 1969 roku spowodował wycięcie drzewa i likwidację komina na sąsiedniej nieruchomości, należącej do Zakładów (...), które oddziaływały na przedmiotową nieruchomość. Dysponował kluczem od bramy wyjazdowej do nieruchomości. Zajmował się zapewnieniem opału na zimę. Według Sądu Rejonowego, wówczas mniej ważne było kto jest właścicielem, a bardziej czy dom jest w dobrym stanie i czy jest porządek na posesji i tego przede wszystkim wymagano od K. S.. Wówczas nieruchomość była w dobrym stanie technicznym. Nikt ze współspadkobierców po R. S. nie zgłaszał pretensji odnośnie nieruchomości wobec K. S.. Nie żądał jej wydania ani rozliczenia. Część kosztów utrzymania ponosił z czynszów, część dokładał z własnej kieszeni.

Sąd I instancji zaznaczył ponadto, że w lipcu 1978 roku K. S. poszedł do szpitala. Wówczas przekazał prowadzenie spraw nieruchomości B. Ż.. Przekazał mu dokumenty związane z nieruchomością: kwitariusze, książkę meldunkową, korespondencję. K. S. przekazał nieruchomość B. Ż., gdyż był on zorientowany w jej sprawach i wcześniej już pomagał K. S. przy ich prowadzeniu. Pobyt K. S. w szpitalu miał trwać nie dłużej niż miesiąc, szedł on na planowaną wcześniej operację. Przed udaniem się do szpitala (...) uprzedził Urząd (...), że sprawami nieruchomości będzie się zajmował B. Ż.. Testamentem z dnia 11 grudnia 1978 roku, sporządzonym w obecności trzech świadków, K. S. oświadczył, że na wypadek jego śmierci cały swój majątek ruchomy i pół nieruchomości w Ł. przy ul. (...) wraz z jego mieszkaniem nr (...), zapisuje na wyłączną własność B. Ż.. Testament został otwarty i ogłoszony w dniu 10 marca 1979 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł.. K. S. zmarł w dniu 12 grudnia 1978 roku w Ł., gdzie ostatnio stale zamieszkiwał. Zmarł jako rozwiedziony. Nie miał dzieci. Ze spadkobierców ustawowych pozostawił siostrę J. P. (2), brata E. S. (1), dzieci zmarłej siostry A. W. Z. i B. Ż. oraz syna zmarłej siostry K. J. S.. Postanowieniem z dnia 30 czerwca 1979 roku Sąd Rejonowy w Łodzi, w sprawie o sygn. akt V Ns II 1073/79 stwierdził, że spadek po K. S. nabył w całości na podstawie testamentu z dnia 11 grudnia 1978 roku B. Ż. w całości.

Według Sądu I instancji, B. Ż. zajmował się sprawami kamienicy od lipca 1978 roku. Mieszkał na nieruchomości. Pobierał czynsze od lokatorów. Lokatorzy widzieli, że czynsze należy płacić wnioskodawcy. Wnioskodawca kontaktował się z urzędami i załatwiał sprawy związane z nieruchomością. Występował jako zarządca i właściciel całej nieruchomości. Nikt nie kwestionował, że formalnie nie ma tytułu prawnego do całej nieruchomości. B. Ż. z racji zajmowania się nieruchomością był w stałym i bieżącym kontakcie z tymi jednostkami (...), które zajmowały się sprawami lokalowymi. Otrzymywał dyrektywy co do wysokości czynszów. Musiał zdawać tam sprawozdanie z czynszów. Uzgadniał kwestie związane z opalem, w szczególności uzyskania przydziału koksu na zimowe ogrzewanie domu. Sprawował funkcje właścicielskie i zarządcze. Nie miał jednak wpływu na to, komu kwaterunek przydziałał mieszkania. B. Ż. płacił podatki od całej nieruchomości. Nigdy nie było takiej sytuacji, żeby urząd skarbowy zakwestionował, że wnioskodawca nie jest właścicielem całej nieruchomości. Nie odmawiał przyjęcia całej kwoty podatku. Wnioskodawca zawierał umowy ubezpieczenia budynku. W 1979 roku zawarł umowę o dostawę wody do nieruchomości z sieci miejskiej oraz o odprowadzanie ścieków. Przeprowadzał remonty i nakłady na budynek, czasami otrzymywał na ten cel niewielkie dotacje z urzędu, np. 140.000 złotych na remont dachu z tzw. funduszu remontowego. Nikt z rodziny nie kwestionował czynności podejmowanych przez wnioskodawcę w związku z nieruchomością, nie żądał od niego wydania nieruchomości. B. Ż. dysponował kluczem od bramy wyjazdowej do nieruchomości. Nie było sporów, jeśli ktoś chciał parkować samochód na podwórku wewnątrz posesji. Wnioskodawca zlecał roboty porządkowe na nieruchomości, jak zamiecenie, umycie, prace w ogrodzie, wysprzątanie klatki schodowej, zimowe odśnieżanie posesji. Był też palacz. Wynajmował ludzi do prac porządkowych. Na nieruchomości był też dozorca. Wykonywane były drobne bieżące naprawy czy usuwanie awarii. Płacił za to wnioskodawca z różnych środków, czasami z pieniędzy nieruchomości, czasami z własnej kieszeni. Dochody z czynszów pokrywały średnio około jedną trzecią wydatków, jakie pociągało za sobą utrzymanie nieruchomości. Resztę wnioskodawca finansował z własnej kieszeni, o ile miał pieniądze. Wnioskodawca nigdy nie domagał się zwrotu poniesionych wydatków od pozostałych współwłaścicieli. Nie miał z nimi żadnych relacji. Wnioskodawca nie znał osobiście współwłaścicieli.

Książkę meldunkową prowadził B. Ż.. Do 1983 roku właściciel nieruchomości miał obowiązek jej prowadzenia. Winny się w niej znajdować wszelkie zdarzenia związane z lokatorami (wprowadzenie się, wyprowadzka, zgon, zmiana nazwiska) i powinno być potwierdzane przez organ kwaterunkowy. Potem już nie było obowiązku jej prowadzenia przez właściciela, urząd miał swój wykaz, ale B. Ż. nadal ją prowadził aż do lat 90-tych XX wieku. Księga ta jest obecnie bezużyteczna dla urzędu, ale miał znaczenie dla wnioskodawcy, starał się ją prowadzić.

Sąd Rejonowy ustalił, że największym wydatkiem związanym z nieruchomością był zakup opału na zimę. Nie wolno było egzekwować pełnych kosztów ogrzewania od lokatorów. Wnioskodawca zużywał do 35 ton koksu w sezonie zimowym. Dom posiadał własne ogrzewanie węglowe. Nawet, jak wnioskodawca uzyskał z urzędu przydział koksu, to i tak trudno było go kupić. B. Ż. jeździł kupować koks na (...), a zdarzało się też, że kupował opał „na lewo”. Konieczność zabezpieczenia opału na ogrzewanie nieruchomości zajmowało dużo czasu. Trzeba było też pokryć koszty transportu i wyładunku opału oraz wynagrodzenie palacza. Miał już dosyć związanej z tym „szarpaniny”. Z tych powodów wnioskodawca podjął decyzję zamontowania na nieruchomości instalacji gazowej, tak aby każdy z lokatorów miał własny piecyk gazowy. Przypuszczał, że to zmobilizuje lokatorów do płacenia, gdyż gazownia będzie wystawiała rachunki za zużycie gazu i każdy będzie płacił we własnym zakresie, a on nie będzie miał już kłopotów z opalaniem koksem. B. Ż. nie miał kłopotów z niepłaceniem czynszu przez lokatorów. Kłopoty pojawiły się w latach 80-tych i 90-tych, kiedy przestali płacić lokatorzy z mieszkania nr (...), państwo S., oni mieli ciągle zaległości i płacili z opóźnieniem. Kilkakrotnie występował przeciwko nim z pozwami o zapłatę zaległości czynszowych. B. Ż. był na nieruchomości w latach 70-tych XX wieku. Podejmowane przez niego działania spotykały się z negatywną oceną lokatorów. Ich zdaniem doprowadził on do zdewastowania nieruchomości, która była w latach 60-tych w dobrym stanie. B. Ż. powycinał drzewa w ogrodzie. Doprowadził do wymiany centralnego ogrzewania, z czego miał się nie rozliczyć.

Według ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji, w stosunku do nieruchomości stanowiących własność prywatną ówczesne organy administracji państwowej nie posiadały uprawnień do powierzenia administrowania taką nieruchomością osobom fizycznym. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 roku – Prawo lokalowe (Dz. U. nr 14, poz. 84, z późn. zm.), istniała możliwość na podstawie decyzji administracyjnej, przejęcia, budynków niestanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej, w zarząd organów administracji państwowej (od 1990 roku – organów Gminy) – art. 23 ust. 1 ustawy, lub na wniosek właściciel, przywrócenia mu zarządu budynkiem - § 5 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 roku w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. nr 37, poz. 222). W stosunku do budynku położonego w Ł. przy ul. (...) opisane sytuacje nie występowały, a budynek ten nigdy nie był zarządzany przez jednostki administracji państwowej ani gminnej.

Sąd Rejonowy stwierdził także, że M. K. (3) z domu G. zmarła w dniu 20 lipca 1982 roku w G., gdzie ostatnio stale zamieszkiwała. Spadek po M. K. (2) nabyła na podstawie ustawy w całości jej siostra W. M. (1), z domu G..

Do lat 90-tych A. T. nie kwestionował opłacania czynszu z tytułu zajmowania lokalu w nieruchomości.

E. C. (2) z domu K. zmarła w Ł. w dniu 30 kwietnia 1994 roku. Spadek po niej na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia 20 lutego 1994 roku, otwartego i ogłoszonego w sprawie o sygn. akt III Ns 278/02 nabył mąż J. C. (1) w całości.

W. M. (2) z domu G., zmarła w Ł. w dniu 2 marca 1998 roku. Spadek po niej na podstawie ustawy nabył w całości Skarb Państwa.

K. B. (1), z domu K., córka M. (M.) K. z domu G., ostatnio stale zamieszkała w G., zmarła w dniu 17 marca 2000 roku w J.. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli jej synowie A. B. i K. B. (2) po 1/2 części każdy z nich.

Sąd I instancji ustalił także, że wnioskiem z dnia 4 grudnia 2002 roku B. Ż. wystąpił o zasiedzenie udziału w przedmiotowej nieruchomości. Treść żądania, jego uzasadnienie oraz wskazana podstawa faktyczna były tożsame z treścią żądania wniosku w niniejszej sprawie. Sprawa prowadzona była przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-

Śródmieścia w Łodzi pod sygn. akt III Ns 1385/02. Postępowanie w powołanej sprawie zostało umorzone postanowieniem z dnia 23 lipca 2008 roku, wobec upływu trzyletniego okresu zawieszenia postępowania.

Według Sądu Rejonowego, do grudnia 2002 roku A. T. był jedynie lokatorem. Mieszkał w mieszkaniu nr (...). Do tego czasu nie płacił podatków od nieruchomości. Umową z dnia 19 grudnia 2002 roku J. C. (1) całość należących do niego udziałów we własności nieruchomości przy ul. (...), wynoszących 1/6 część, sprzedał na rzecz A. T. (umowa sprzedaży zawarta przed notariusz M. K. (4) w Ł. za rep. A nr 8262/2002). A. T. mieszkał w nieruchomości przy ul. (...) przez całe życie, to jest od 1938 roku. B. T. zamieszkała przy ul. (...) w 2002 roku. W 2006 roku zawarła związek małżeński z A. T.. O wcześniejszych sprawach dotyczących nieruchomości wiedziała od męża.

Sąd I instancji stwierdził ponadto, że podatek od nieruchomości za lata 2003-2007 roku zapłacił w całości A. T.. Była to łącznie kwota 2.808,10 złotych. Pozwem z dnia 19 lutego 2008 roku A. T. jak ówczesny współwłaściciel do 1/6 części wystąpił przeciwko B. Ż. o zwrot połowy uiszczzonej kwoty, tj. 1.404,05 złotych, na podstawie art. 207 k.c. Nakazem zapłaty z dnia 22 sierpnia 2008 roku, w sprawie o sygn. akt III Nc 378/08 tut. Sąd uwzględnił powództwo w całości. Nakaz zapłaty uprawomocnił się z dniem 4 sierpnia 2008 roku wobec niezłożenia sprzeciwu.

A. T. zmarł w dniu 19 marca 2012 roku. Spadek po nim na podstawie testamentu nabyła w całości jego żona B. T..

Sąd Rejonowy podkreślił, że dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość zgodnie ze stanem w księdze wieczystej jest opisana jako plac „A,B,C,D,A” o obszarze 754,3m², po przeniesieniu z dawnej księgi wieczystej Rep. hip. (...). W ewidencji gruntów nieruchomość obecnie stanowi działkę nr (...) w obrębie P-18 o powierzchni 0,0770ha, rodzaj użytku B.

Sąd I instancji ustalił, że od 2005 roku B. Ż. nie płaci podatków od nieruchomości przy ul. (...). Powodem zaprzestania płacenia jest brak środków, wynikający z pogarszającej się sytuacji majątkowej wnioskodawcy. P. pewien czas pozostawał on bez pracy, był osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Podatki te w tym czasie płacił do swojej śmierci A. T..

Jak stwierdził Sąd Rejonowy, B. Ż. jest od kilkunastu lat skonfliktowany z niektórymi lokatorami kamienicy. Przed tutejszym Sądem pod sygn. akt III Ns 473/15 prowadzona jest sprawa z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. o ustanowienie zarządcy sądowego nad nieruchomością przy ul. (...) w Ł. z powodu nienależytego sprawowania zarządu nad tą nieruchomością przez B. Ż.. Postanowieniem z dnia 23 lipca 2015 roku Sąd Rejonowy zabezpieczył wniosek poprzez ustanowienie dla przedmiotowej nieruchomości zarządcy tymczasowego w osobie M. J., legitymującego się licencją zawodową nr 630, w miejsce dotychczas sprawującego zarząd B. Ż., do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w niniejszej sprawie. Zażalenie na to postanowienie, złożona przez B. Ż. zostało przez Sąd Okręgowy w Łodzi oddalone. Przedmiotowa sprawa nie została dotychczas prawomocnie zakończona.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału, Sąd Rejonowy stwierdził, że należy mieć na uwadze, że przedmiotem wniosku w niniejszej sprawie jest stwierdzenie przez Sąd nabycia własności udziałów w określonej nieruchomości w drodze zasiedzenia (art.172 i nast. k.c.). Przedmiot żądania determinuje więc zakres i charakter postępowania dowodowego w ramach sprawy sądowej wszczętej w celu realizacji norm wynikających z prawa materialnego. Sąd ma obowiązek działania z urzędu jedynie co do ustalenia kręgu uczestników, w szczególności właściciela nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie oraz - w granicach materiału przedstawionego przez strony - w zakresie ustalenia początku i końca biegu terminu (okresu) przedawnienia. W pozostałym zakresie inicjatywa procesowa, a w szczególności dowodowa, zależy wyłącznie od stron.

Ciążar wykazania zaistnienia przesłanek zasiedzenia, wskazanych w art. 172 k.c., spoczywa na wnioskodawcy, przy czym wnioskodawca ma o tyle ułatwioną sytuację, iż w związku z instytucją zasiedzenia ustawodawca wprowadza domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.), domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) oraz domniemanie posiadania zgodnego ze stanem prawnym (art.341 k.c.).

Domniemania te, zgodnie z art. 234 k.p.c., mogą zostać obalone, jednakże ciężar obalenia tych domniemań spoczywa na tym uczestniku postępowania, który twierdzi, że w rzeczywistości było inaczej. Wskazane domniemania nadają posiadaniu określone kwalifikacje, mające szczególne znaczenie dla kwestii zasiedzenia przy ustalaniu posiadania samoistnego i przy obliczaniu czasu posiadania. Istnienie tych domniemań ma takie znaczenie na gruncie postępowania dowodowego, iż zwalnia ono posiadacza (wnioskodawcę) od konieczności przeprowadzenia dowodu i przerzuca ciężar jego przeprowadzenia, w celu wykazania, że w danych realiach konkretnego stanu faktycznego zaistniał stan przełamujący domniemanie, na podmiot, który z tego twierdzenia wyprowadza skutki prawne, a więc twierdzi w szczególności iż istniejące władztwo nie miało charakteru posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia. Odnosząc się natomiast bliżej do domniemania ciągłości posiadania, Sąd I instancji wskazał, iż jego istnienie powoduje w sferze postępowania ten skutek, iż dla wykazania twierdzenia, że posiadanie było ciągłe czy nieprzerwane, w istocie „wystarczy” wykazać sam początek oraz koniec biegu zasiedzenia i uzyskać żądany efekt, korzystając z dobrodziejstw tego domniemania, przy jednoczesnym braku jego wzruszenia.

Sąd Rejonowy przywołał treść przepisów art. 6 k.c. oraz art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c. Pierwszy z nich stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Art. 3 k.p.c. wskazuje, że strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Z kolei zgodnie z art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla twierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa więc na stronach/uczestnikach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 6 k.c. i 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zasady te rządzą obecnym postępowaniem cywilnym, i mają w pełni zastosowanie również w postępowaniu nieprocesowym, w którym rozpoznawane są sprawy o zasiedzenie. Na gruncie spraw o zasiedzenie szczególną doniosłość ma w zasygnalizowanym kontekście podjęcie przez występujące w postępowaniu podmioty sprzeciwiające się uwzględnieniu wniosku o zasiedzenie inicjatywy dowodowej w kierunku przełamania wskazanych domniemań, zwłaszcza związanych z posiadaniem.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji oparł się przede wszystkim na zeznaniach wnioskodawcy B. Ż., zaproponowanych przez niego świadków oraz na przedstawionych dokumentach. Wnioskodawca wykazał, przy uwzględnieniu wskazanych domniemań i wobec nieprzełamania jego twierdzeń przez uczestników, że K. S. od śmierci żony posiadał nieruchomości przy ul. (...) ponad przysługujący mu udział w prawie własności, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a od 1978 roku posiadał ją w tym samym zakresie wnioskodawca. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom wnioskodawcy odnośnie do okoliczności, w jakich w 1978 roku nastąpiło przeniesienie posiadania nieruchomości, przysługującego K. S., na jego rzecz. Wersja wnioskodawcy znalazła potwierdzenie w obszernej dokumentacji dotyczącej nieruchomości, jaka została złożona do akt sprawy. Istotnie, zarówno K. S., jak i B. Ż. zbierali czynsz od lokatorów, opłacali podatki od nieruchomości, dokonywali ubezpieczenia posesji, zajmowali się bieżącymi sprawami nieruchomości, decydowali (na ile było to możliwe w ówczesnych warunkach społeczno-gospodarczych) o losie nieruchomości. Do nich, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, zwracali się lokatorzy w sprawach dotyczących nieruchomości. Oni traktowani byli przez władze, urzędy oraz inne podmioty jako wyłączni właściciele i dysponenci nieruchomości. Treść ujawnionych dokumentów pozwoliła także na odtworzenie z jakimi problemami związanymi z nieruchomością musieli borykać się w analizowanym okresie wnioskodawca i jego poprzednik; wśród nich na pierwsze miejsce wybija się kwestia zabezpieczenia opału na zimę oraz odnoszenie się do bieżących spraw lokatorów wynikłych z codziennej eksploatacji lokali.

Świadek M. K. (5) potwierdziła, że K. S., a od 1978 roku B. Ż. kontaktowali się w sprawach nieruchomości z ówczesnym Urzędem (...). Wyłącznie oni załatwiali wszelkie sprawy urzędowe dotyczące nieruchomości przy ul. (...).

Sąd I instancji ponadto ocenił, że uczestnicy: J. C. (1) oraz Skarb Państwa zajęli w toku postępowania całkowicie bierną postawę, nie wykazując żadnej inicjatywy procesowej, w szczególności dowodowej. Każdy z nich złożył jedynie standardowe oświadczenie procesowe, iż wnosi o oddalenie wniosku o zasiedzenie. J. C. (1) stawił się na jednym terminie rozprawy, w 2011 roku, gdzie wskazał, że przyłącza się do stanowiska A. T.. Z kolei uczestnik Skarb Państwa podniósł, że wnioskodawca nie przedstawił dowodów samoistnego posiadania spornej

nieruchomości przez okres wymagany prawem. Stanowisko to nie zostało w żaden sposób rozwinięte w całym toku postępowania. Postawa procesowa tych uczestników, sprowadzająca się jedynie do formalnego zanegowania wniosku, bez przedstawienia merytorycznych dowodów na poparcie swoich stanowisk, nie mogła w żaden sposób podważyć twierdzeń wnioskodawcy. W ocenie Sądu Rejonowego, merytoryczne stanowisko w sprawie zajął uczestnik A. T.. Wdał się w spór co do istoty żądania, umotywowował swoje racje, jak również zaproponował środki dowodowe dla wykazania bezzasadności żądania. Zaproponowane przez niego dowody z zeznań świadków Z. H., E. S. (2) i K. W. zostały przeprowadzone, i zostaną zanalizowane w dalszej części uzasadnienia. Z uwagi na zgon uczestnika, Sąd Rejonowy nie odebrał zeznań od niego.

Stanowisko A. T. poparła i w późniejszym toku postępowania rozwinęła B. T.. Nie zaoferowała już jednak sądowi dalszych dowodów oprócz dowodu z własnych zeznań.

Tak więc, merytorycznie wnioskowi sprzeciwili się jedynie A. T. i B. T. przy biernej postawie pozostałych uczestników postępowania.

W ocenie Sądu I instancji dowody zaproponowane przez uczestniczkę B. T. i jej zmarłego męża nie doprowadziły do zanegowania wersji przedstawionej przez B. Ż..

Przede wszystkim Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom B. T. w takim zakresie, w jakim dotyczyły one zdarzeń, które miały miejsce w czasie do momentu wprowadzenia się przez nią do mieszkania w spornej nieruchomości, czyli do 2002 roku. Sama uczestniczka przyznała, że własną wiedzę na temat nieruchomości, ludzi i zdarzeń, posiada dopiero od tego momentu. Cała wiedza do momentu wprowadzenia się na ul. (...), a zwłaszcza z okresu biegu zasiedzenia pochodzi od jej męża A. T., od lokatorów i z dokumentów. Zeznania te dotyczą więc wyłącznie wiedzy uzyskanej pośrednio, a nie drogą bezpośredniego uczestnictwa w relacjonowanych zdarzeniach.

Dokonując oceny zeznań uczestniczki Sąd I instancji miał na względzie, że podczas ich składania, mimo zwrócenia uwagi przez powyższy Sąd, korzystała z dokumentów. Nadto pytanie inaugurujące jej zeznania, sformułowane przez jej pełnomocnika, brzmiało: „Przysłuchiwała się Pani przed chwilą zeznaniom pana Ż.. Czy w pani ocenie, ogólnie odpowiadają one prawdzie?” W tym kontekście wskazać zaś należy, iż zeznania powinny polegać na zrelacjonowaniu sądowi swojej wiedzy w sprawie, nie zaś na dokonywaniu własnej oceny zdarzeń. To rolą sądu a nie uczestnika postępowania jest dokonywanie oceny składanych zeznań. Strona zaś winna jedynie przedstawić swoją wiedzę. Niestety, zeznania uczestniczki w znacznej mierze sprowadziły się do oceny samej osoby wnioskodawcy oraz jego zachowania. Uczestniczka nie kryła niechęci osobistej do wnioskodawcy i krytycznej oceny całokształtu jego działań podejmowanych w związku z nieruchomością przy ul. (...) i ten motyw dominuje w jej zeznaniach, z pokrzywdzeniem dla ich rzeczowości.

Niezależnie od powyższego, zeznania B. T. według Sądu Rejonowego cechują się generalizowaniem oraz wynikającą z negatywnej oceny wnioskodawcy jednoznacznością i stanowczością. Jej zdaniem „wszyscy” mieli wiedzieć, że wnioskodawcy przysługuje tylko połowa udziałów w nieruchomości. (...) sprzeciwiali się jego działaniom. Popadł w konflikt ze „wszystkimi”, którzy byli w tej kamienicy. Stwierdzenia te pozostają w sprzeczności z zeznaniami występujących w sprawie w charakterze świadków mieszkańców nieruchomości J. S. i W. W., którzy nie potwierdzili tak jednoznacznie negatywnego postrzegania działań i osoby wnioskodawcy wśród społeczności nieruchomości. Co więcej, świadek W. W. wprost wskazał, że traktował B. Ż. jako właściciela nieruchomości.

Według Sądu Rejonowego, uczestniczka uwypuklała w swoich zeznaniach, że po śmierci R. S. nieruchomością zajmowała się E. C. (1). Uczestniczka odwołała się do treści akt postępowania spadkowego o sygn. akt V Ns II 788/64, w szczególności faktu zabezpieczenia spadku po zmarłej w czasie pobytu K. S. w więzieniu. Po raz kolejny uczestniczka dokonała więc własnej oceny dokumentów, przedstawiając jako zaistniałe fakty korzystną dla swojego stanowiska ich ocenę. Jednocześnie zapytana przez pełnomocnika wnioskodawcy, czy lokatorzy kiedykolwiek zwracali się ze sprawami nieruchomości do E. C. (1), uczestniczka nie była w stanie udzielić konkretnej odpowiedzi, sprawę tę uznała za „drobne szczegóły” następnie zaznaczyła, że nie może mieć takiej wiedzy, gdyż nie mieszkała wówczas w nieruchomości, z kolei odwołała się do jakichś pism, jakie miały być pisane przez lokatorów do nadzoru budowlanego,

potem sprostowała, że chodziło jej o to, że lokatorzy zwracali się do J. P. (1), a na końcu oświadczyła, że „nie musi pamiętać” czy lokatorzy zwracali się do p. C.. W świetle powyższej treści zeznań Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniu uczestniczki, jakoby po śmierci R. S. nieruchomością zajmowała się E. C. (1), a lokatorzy zwracali się do niej w sprawach nieruchomości.

Co jednak szczególnie istotne według Sądu I instancji, to fakt, że B. T. w swoich zeznaniach skoncentrowała się na wskazywaniu przejawów nieudolności w działaniach B. Ż., które miały doprowadzić do pogorszenia stanu nieruchomości. Wnioskodawca według twierdzeń uczestniczki zaniedbał kamienicę, nie stosował się do zaleceń pokontrolnych kierowanych przez władze i urzędy, nie przeprowadzał obowiązkowych przeglądów corocznych i pięcioletnich. Jednocześnie wprowadzał na nieruchomości własne porządki, zamykał pomieszczenia, nie udostępniał lokatorom pomieszczeń użytkowych, strychu, nie pozwalał korzystać z ogrodu, nie pozwalał parkować samochodów wewnątrz posesji. Jednym słowem całym swoim zachowaniem utrudniał życie i, jak to określiła uczestniczka, szykanował lokatorów. Ponadto miał być niesympatyczny i konfliktowy.

Tym samym w ocenie Sądu Rejonowego, mimowolnie i wbrew odmiennej intencji składania zeznań o takiej właśnie treści, B. T. potwierdziła, że wnioskodawca przez cały czas był na nieruchomości, posiadał ją, wypełniał funkcje właścicielskie, decydował o nieruchomości jak wyłączny właściciel z wyłączeniem innych osób. Niezależnie bowiem od oceny cech charakteru, zachowania wnioskodawcy i skutków jego działań dla substancji nieruchomości, z zeznań uczestniczki wynika, że to on był osobą do której należał decydujący głos w sprawach związanych z nieruchomością. Uczestniczka przyznała przy tym, że B. Ż. zbierał od lokatorów czynsze, jak również przyznała, że nie ma wiedzy, czy którykolwiek z innych współwłaścicieli kiedykolwiek się interesował nieruchomością i ingerował w działania wnioskodawcy.

Według Sądu I instancji, zeznania B. T. są wiarygodne odnośnie do zdarzeń dotyczących okresu po jej wprowadzeniu się do nieruchomości. Istotnie, wnioskodawca w 2003 roku przestał opłacać podatek od nieruchomości, co sam wprost przyznał. Okoliczność ta została też potwierdzona faktem wydania przeciwko B. Ż. nakazu zapłaty w sprawie z powództwa A. T., rozpoznawanej przed Sądem Rejonowym pod sygn. akt III Nc 378/08. Nie budzi też żadnej wątpliwości, iż obecnie zarząd nad nieruchomością został wnioskodawcy odjęty. Wnioskodawca nie zaprzeczał, że z uwagi na brak środków finansowych i skonfliktowanie z częścią mieszkańców kamienicy przestał dbać o nieruchomość. Okoliczności te nie mają jednak znaczenia dla istoty żądania, a to z uwagi na to, że doszło do nich po 1985 roku, a więc po chwili, gdy nastąpiło zasiedzenie.

Sąd I instancji zajął stanowisko, że z zeznaniami B. T. korelują zeznania świadków E. L. i J. G.. Także i te osoby wszelkie czynności podejmowane w stosunku do nieruchomości przez wnioskodawcę oceniały negatywnie, wskazując iż skutkowały one dewastacją nieruchomości. Jednocześnie przyznały, że wnioskodawca był na nieruchomości od lat 70-tych, mieszkał, pobierał opłaty od lokatorów, podejmował odnośnie do nieruchomości szereg działań, z tym że były one negatywnie przez świadków oceniane.

Sąd I instancji reasumując stwierdził, że stanowisko procesowe B. T. i treść jej zeznań stanowiły zdaniem Sądu wyraz braku akceptacji do aktualnych poczynań wnioskodawcy i negatywną ocenę osoby wnioskodawcy, a nie rzeczywistą relację o wydarzeniach z czasu, kiedy zgodnie z żądaniem wniosku, biegł termin zasiedzenia. Sąd Rejonowy zwrócił przy tym uwagę, że uczestniczka praktycznie nie odniosła się do osoby ani działań K. S., koncentrując się na krytyce wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy uznał, że wniosek jest zasadny i podlega uwzględnieniu w całości.

Sąd I instancji dokonał analizy instytucji zasiedzenia. Stwierdził, że prawno-materialną podstawę żądania wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie stanowi przepis art. 172 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie), po upływie zaś lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Wobec tego, do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia muszą być łącznie spełnione dwie przesłanki:

- posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany jako posiadacz samoistny;
- wykazanie odpowiednio długiego, określonego ustawowo okresu (terminu) posiadania samoistnego.

Kwestia dobrej (bądź złej) wiary posiadacza w momencie wejścia w posiadanie nie jest przesłanką zasiedzenia, lecz czynnikiem wpływającym na długość okresu (terminu) zasiedzenia. Przedmiotem zasiedzenia może być każda nieruchomość bez względu na osobę właściciela, przeciwko któremu ono biegnie, jak i rodzaju nieruchomości. Zasiedzenie może dotyczyć zarówno całej własności, jak i udziału w prawie własności. Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy, w szczególności możliwe jest zasiedzenie idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami (por. Postanowienie z dnia 2 marca 2012 roku, sygn. akt II CSK 249/11, *legalis* 526799, i przywołane w nim dalsze orzecznictwo w tej kwestii). Podkreśla się przy tym, że zasiedzenie udziału we współwłasności wymaga jednak wyraźnego zaimanifestowania woli władania *cum animo rem sibi habendi*, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla pozostałych uczestników obrotu.

Pierwszą ustawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie nieruchomości w sposób nieprzerwany jako posiadacz samoistny. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Zakres treści posiadania samoistnego odpowiada treści prawa własności, a więc posiadaczem samoistnym jest taki posiadacz, który może korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, w szczególności może pobierać pożytki i inne przychody z rzeczy, może również rzeczą rozporządzać (art. 140 k.c.). Posiadacz samoistny wykonuje więc swoje władztwo faktyczne o treści odpowiadającej prawu własności (*cum animo rem sibi habendi*). Posiadanie, które nie nosi cech posiadania samoistnego jest posiadaniem zależnym (posiadaczem jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą). Elementami posiadania są *corpus* czyli faktyczne, fizyczne „widzialne” władztwo posiadacza nad rzeczą oraz *animus*, to jest wola tego posiadania, element psychiczny, określający stosunek posiadacza do rzeczy.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w realiach ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego wyłącznym posiadaczem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) był od śmierci swojej żony K. S., a z kolei od chwili śmierci K. S. wnioskodawca B. Ż.. Zarówno wnioskodawcy, jak i jego poprzednikowi przysługiwał udział w prawie własności tej nieruchomości, wynoszący połowę, natomiast wyniki postępowania dowodowego pozwalają na konstatację, że posiadali oni samoistnie, z wyłączeniem innych osób całą nieruchomość, tj. wykonywali w stosunku do niej władztwo w zakresie wykraczającym poza udział każdego z nich obejmującym udziały przysługujące pozostałym współwłaścicielom nieruchomości. W stosunku do władz, urzędów i osób trzecich B. Ż. (a wcześniej K. S.) występował jako wyłączny właściciel całej nieruchomości i za taką był traktowany i uznawany. K. S. od 1966 do 1971 roku podejmował starania w celu spowodowania remontu torowiska tramwajowego w ulicy (...), albowiem przejeżdżające nią tramwaje wpływały na stan posesji. W 1967 roku przeprowadził prace blacharsko-dekarskie. W 1968 roku wykonano na posesji roboty malarskie. W 1968 roku wystąpił o przyłączenie posesji do miejskiej sieci ciepłej. W 1969 roku spowodował wycięcie drzewa i likwidację komina na sąsiedniej nieruchomości, należącej do Zakładów (...), które oddziaływały na przedmiotową nieruchomość. Z kolei wnioskodawca w 1979 roku zawarł umowę o dostawę wody do nieruchomości z sieci miejskiej oraz o odprowadzanie ścieków. Obaj przez cały czas zbierali czynsz od lokatorów i opłacali podatki od nieruchomości, co rocznie ubezpieczali posesję, zajmowali się bieżącymi sprawami nieruchomości, decydowali (na ile było to możliwe w ówczesnych warunkach społeczno-gospodarczych) o losie nieruchomości. Do nich, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, zwracali się lokatorzy w sprawach dotyczących nieruchomości. Oni też i tylko oni traktowani byli przez władze, urzędy oraz inne osoby prawne i fizyczne, w tym przez podmioty dostarczające media, jako wyłączni właściciele i dysponenty nieruchomości.

Powyższe władztwo nad nieruchomością przez cały okres od śmierci R. S. dokonywane było przy całkowitej bierności pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Żadna osoba z grona współwłaścicieli nigdy nie wystąpiła z żadnymi roszczeniami w stosunku do K. S. ani do B. Ż., nie wnosiła o wydanie nieruchomości, o rozliczenie, o dopuszczenie do

współposiadania, itp. Co więcej, z okoliczności sprawy wynika, że pozostali współwłaściciele czy też ich spadkobiercy nie tylko nie podejmowali żadnych kroków prawnych, lecz w ogóle nie interesowali się przedmiotową nieruchomością, jej sprawami, losami itp.

Sąd I instancji także zwrócił uwagę, że spadkobierczyni po R. S. – jej siostra M. (M.) K. już od 1964 roku do śmierci (w lipcu 1982 roku) mieszkała stale w G., co z natury rzeczy co najmniej ograniczało jej władztwo nad nieruchomością. Nikt ze współwłaścicieli oprócz wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego, nie mieszkał w przedmiotowej nieruchomości. Sama ta okoliczność nie przesądza oczywiście o zasadności wniosku, ale stanowi dodatkowy element na potwierdzenie słuszności konstatacji, iż współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie posiadali. Nawet sprzeciwiająca się zasiedzeniu uczestniczka B. T. potwierdziła fakt, że wnioskodawca mieszkał na nieruchomości i podejmował w stosunku do niej szereg działań i zaniechań, przy całkowitym i wieloletnim braku zainteresowania nieruchomością przez pozostałych współwłaścicieli. Kwalifikując władztwo i więź, jakie łączyły K. S., a następnie B. Ż. z nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) należy mieć na uwadze, że posiadacz samoistny ma włączyć rzecz „jak właściciel”, czyli jego władztwo nad rzeczą uzależnione jest nie tylko od własnej woli, lecz także od uwarunkowań zewnętrznych. Posiadacz może bowiem w stosunku do rzeczy przejściowo nawet nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Istotne jest bowiem nie to, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy i to w taki sposób, jakby miała do niej prawo własności (por. tezę 2 postanowienia SN z dnia 7 kwietnia 1994 roku, sygn. akt III CRN 18/94, lex 137701). Skoro bowiem posiadanie samoistne jest stanem, w którym posiadacz włada rzeczą jak „właściciel”, a więc winno odpowiadać ono treści prawa własności, od właściciela zaś nie wymaga się pozytywnych aktów czy działań demonstracyjnie manifestujących jego prawo, uzewnętrzniających to prawo, nadużyciem jest wymaganie analogicznych działań w stosunku do rzeczy od posiadacza. Przejściowo bez żadnych konsekwencji może nie robić z rzeczą „nic”. Poszczególne czynności składające się na posiadanie rzeczy mogą być wykonywane w pewnych, a nawet znacznych odstępach czasu, jeśli tego rodzaju korzystanie z rzeczy jest zwyczajnym, typowym, oczywistym czy normalnym korzystaniem z rzeczy.

Istnienie domniemania ciągłości posiadania powoduje w sferze postępowania ten skutek, iż dla wykazania twierdzenia, że posiadanie było ciągle czy nieprzerwane, w istocie „wystarczy” wykazać sam początek oraz koniec biegu zasiedzenia i uzyskać żądany efekt, korzystając z dobrodziejstw tego domniemania, przy jednoczesnym braku jego wzruszenia. To jest, nie musi zaistnieć cały ciąg konkretnych zachowań, działań, czynności podejmowanych nieprzerwanie z większą lub mniejszą częstotliwością, aby wypełniona została przesłanka „ciągłości posiadania”

Mając powyższe na uwadze, w świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że tak właśnie należy określić istotę relacji wiążących K. S., a następnie jego spadkobiercę testamentowego B. Ż. z posiadaną przez nich nieruchomością przy ul. (...) ponad udziały wynikające z przysługującego im prawa własności. Jak wskazano „wystarczy” ono do uznania tej relacji za posiadanie o charakterze samoistnym, prowadzącym do zasiedzenia. Zarówno K. S., jak i od 1978 roku wnioskodawca mieszkali na nieruchomości, od nich zależały losy tej nieruchomości. To oni z wyłączeniem innych osób, w szczególności pozostałych współwłaścicieli i ich spadkobierców, podejmowali decyzje odnośnie do nieruchomości, płacili podatki, utrzymywali porządek, przedsięwzięli inne czynności i działania szczegółowo wskazane we wcześniejszej części uzasadnienia.

Wskazać również należy, że o posiadaniu samoistnym można mówić zarówno wtedy, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, jak i wówczas, gdy wie o tym, że nie jest właścicielem, lecz chce posiadać i posiada, tak jak by nim był, czyli samoistnie (por. teza 1 Postanowienia SN z dnia 7 kwietnia 1994 roku, sygn. akt III CRN 18/94, lex 137701). Co więcej, posiadacz nieruchomości może korzystać z zasiedzenia, choćby przez cały czas posiadania był świadomy tego, że prawo mu nie przysługuje, inaczej mówiąc, że prawo które on wykonuje, służy komuś innemu (por. Postanowienie SN z dnia 28 maja 1997 roku, sygn. akt III CKN 79/97, lex 50799). Świadomość posiadacza odnosząca się do jego uprawnień co do przedmiotu posiadania może być decydująca przy ocenie dobrej wiary, a więc

w konsekwencji wpływać na długość okresu zasiedzenia, ale nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od posiadania zależnego, nie określa samego charakteru posiadania.

Odnosząc się jeszcze raz do treści zeznań B. T. Sąd I instancji wskazał na dwa jej aspekty.

Po pierwsze, jak już szczegółowo przedstawiono we wcześniejszej części uzasadnienia, uczestniczka skoncentrowała się na wskazywaniu przejawów nieudolności w działaniach B. Ż., które miały doprowadzić do pogorszenia stanu nieruchomości. Podnosiła też te cechy jego charakteru, które spotkały się z jej dezaprobatą. Tymczasem, co też już wcześniej zasygnalizowano, skoro od osoby, na rzecz której ma nastąpić stwierdzenie zasiedzenia, wymaga się spełnienia przesłanek zasiedzenia z art. 172 k.c., w tym posiadania samoistnego, a posiadanie samoistne jest stanem, w którym posiadacz włada rzeczą jak „właściciel”, a więc winno odpowiadać ono treści prawa własności, od właściciela nie wymaga się zaś działań skutecznych, racjonalnych, „udolnych” itp., to nie można skutecznie zarzucać, że władztwo B. Ż. nie było posiadaniem samoistnym, gdyż czynności podejmowane przez niego były nieudolne, nieskuteczne czy też skutkowały pogorszeniem się stanu nieruchomości. Chodzi tu bowiem, co należy uwypuklić, o każde zachowanie, które w danych okolicznościach może być zakwalifikowane jako samoistne, gdyż posiadacz wykonuje je „jak właściciel”, a nie o zachowania oceniane jako pozytywne, korzystne, utrzymujące substancję nieruchomości w należyтым stanie, i dokonywane przy tym przez osobę o akceptowanych cechach charakteru. Tak więc nie skutki czynności, ale sam fakt ich podejmowania przesądza o samoistnym charakterze posiadania.

Po drugie, zarzuciła B. T., iż wnioskodawca wziął się znikąd, pojawił się, jak to określiła, „jak spadochroniarz”, jak również, że nie należał do kręgu rodziny K. S.. Pomijając już fakt, że w istocie rzecz B. Ż. jest siostrzeńcem K. S., co bezspornie wynika chociażby z akt sprawy o sygn. V Ns II 1073/79, to zaakcentować należy, że warunkiem uzyskania przez posiadacza cechy posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia, nie jest aby należał od do najbliższej rodziny osoby, po której wnosi on o zasiedzenie. I w tym aspekcie podnoszone przez uczestniczkę okoliczności są bez znaczenia dla ustalenia samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez B. Ż..

W oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego uprawnionym jest w ocenie Sądu I instancji wniosek, iż pozostałe osoby będące współwłaścicielami nieruchomości, bądź ich spadkobiercy, nigdy nie zgłaszały roszczeń do nieruchomości, ani nie wykazywały w stosunku do niej żadnej aktywności.

Powyższe ustalenia przekonują, że władztwo K. S., a następnie B. Ż. w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w Ł. miało charakter właścicielski, samoistny, prowadzący do zasiedzenia, i uzewnętrzniało się ono oraz zmanifestowało wobec wszystkich w zakresie przekraczającym przysługujący im udział w prawie własności.

Kolejną kwestię nad którą pochylił się Sąd I instancji to ustalenie daty początku biegu zasiedzenia, to jest wskazać moment w którym zasadnie można twierdzić, iż pomiędzy K. S. a przedmiotową nieruchomością zaistniała wieź stanowiąca już posiadanie samoistne (art. 336 k.c.) prowadzące do zasiedzenia. W ocenie Sądu Rejonowego w ustalonych okolicznościach sprawy o stanie takim należy mówić w odniesieniu do udziałów ponad udział we własności już od dnia śmierci R. S., czyli od dnia 1 lipca 1964 roku. Sąd I instancji uznał, że wspomniana data może stanowić cezurę charakteru władztwa przysługującego K. S.. Z tą chwilą K. S. odziedziczył udziały w nieruchomości po żonie, jako jej spadkobierca ustawowy, a w pozostałym zakresie objął nieruchomość w posiadanie. W ocenie Sądu nie ma tu znaczenia, że akurat w dacie zgonu R. S. przebywał w więzieniu karnym w B.. Był zainteresowany sprawą spadkową, brał w niej udział poprzez ustanowionego adwokata, a po zwolnieniu powrócił do tej właśnie nieruchomości, która stanowiła nieprzerwanie jego mieszkanie, centrum spraw życiowych, jego „dom”.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługuje na uwzględnienie zarzut sformułowany przez B. T., iż K. S. faktycznie nie objął nieruchomości w posiadanie, a przesądzać ma o tym dokonanie zabezpieczenia spadku postanowieniem z dnia 15 września 1964 roku, w toku postępowania spadkowego po R. S.. Istotnie, Sąd zabezpieczył spadek, ale przyczyną tego było, jak wynika z akt sprawy V Ns II 788/64 obawa usunięcia nieruchomości stanowiących wyposażenie mieszkania spadkodawczyni oraz fakt ukrycia kosztowności „u niejakej Z. T. zam. w Ł. ul. (...)”. Objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło więc w dacie zgonu spadkodawczyni.

W niniejszej sprawie, uprawnionym jest wniosek, że zarówno K. S., jak i B. Ż. byli świadomi co do stanu prawnego nieruchomości przy ul. (...). Wiedzieli więc na jakiej podstawie i jaki udział we własności każdemu z nich przysługuje, wiedzieli również kto jest współwłaścicielem w pozostałej części.

Sąd I instancji ponadto stwierdził, że kwestia dobrej lub złej wiary posiadacza przy objęciu przedmiotu zasiedzenia w posiadanie samoistne nie jest przesłanką zasiedzenia, lecz okolicznością mającą wpływ na długość terminu zasiedzenia.

Z całokształtu okoliczności towarzyszących objęciu w posiadanie samoistne udziałów współwłaścicieli w nieruchomości stanowiącej przedmiot zasiedzenia przez wnioskodawcę według Sądu I instancji nie wynika, aby nastąpiło to w dobrej wierze. Art. 172 k.c. łączy wymagany do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia wpływ czasu z kwalifikacją posiadania według dobrej lub złej wiary posiadacza. Kwalifikacja ta przesądza o długości terminów zasiedzenia. Decydująca jest przy tym tylko chwila uzyskania posiadania samoistnego. Pojęcia „dobrej wiary” i „złej wiary” mają charakter tzw. klauzul generalnych i jako takie nie zostały zdefiniowane przez ustawodawcę. Ocena więc, czy w realiach danej sprawy zachodzi objęcie w posiadanie „w dobrej wierze” czy „w złej wierze” zależy więc zawsze od ustaleń faktycznych konkretnej sprawy. Decydująca dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza jest przede wszystkim jego świadomość. Przy ocenie czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo, jakie faktycznie wykonuje (por. Postanowienie SN z dnia 7 maja 1971 roku, sygn. akt I Cr 302/71, opubl. w NP 1973, z. 4, s. 580; Uchwałę 7 sędziów SN z dnia z dnia 6 grudnia 1991 roku, sygn. akt III CZP 108/91, opubl. OSNCP z 1992 roku, nr 4, poz. 45). W złej wierze jest zaś posiadacz, który wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, iż do rzeczy pozostającej w jego posiadaniu nie przysługuje mu prawo

Zdaniem Sądu Rejonowego K. S. w niniejszej sprawie powyższych przesłanek „dobrej wiary” nie wypełnił. Jak już wspomniano, miał świadomość, że przysługuje mu prawo „mniejsze”, niż wykonuje. Doskonale zdawał sobie sprawę ze stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości, nabył tylko udział w niej, wiedział iż formalnie jest tylko jednym ze współwłaścicieli, znał okoliczności związane z nabyciem nieruchomości i wiedział kto jest współwłaścicielem. Okoliczności te wyłączają dobrą wiarę K. S. przy objęciu udziałów w nieruchomości należących do pozostałych współwłaścicieli.

Drugą przesłanką zasiedzenia jest wpływ czasu przez wskazane w przepisie okresy. Do nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest bowiem, aby władający nieruchomością był jej samoistnym posiadaczem przez czas określony w ustawie.

Sąd I instancji przyjął, iż o uzyskaniu przez władztwo K. S. w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w zakresie ponad udział wynikający ze współwłasności cech posiadania samoistnego można już mówić od dnia zgonu jego żony R. S., czyli od dnia 1 lipca 1964 roku. Tak więc początek biegu zasiedzenia przez K. S. rozpoczął się z dniem 1 lipca 1964 roku, w czasie obowiązywania dekretu z dnia 11 października 1946 roku - Prawo rzeczowe (Dz. U. R. P. nr 57, poz. 319, ze zm.). Art. 50 Prawa rzeczowego przewidywał do zasiedzenia nieruchomości 20 letni okres posiadania nieruchomości, jeżeli w chwili objęcia posiadania posiadacz był w dobrej wierze i 30 letni w razie złej wiary posiadacza z chwili objęcia nieruchomości w posiadanie. Termin zasiedzenia nie zakończył swojego biegu do dnia 31 grudnia 1964 roku.

Z dniem 1 stycznia 1965 roku wszedł w życie kodeks cywilny, który uchylił Prawo rzeczowe. Zgodnie z art. XLI § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Przepisy wprowadzające Kodeks Cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 94 ze zm.) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Oznacza to, że bieg zasiedzenia rozpoczyna się na nowo od dnia 1 stycznia 1965 roku.

Pierwotna regulacja art. 172 k.c., obowiązująca od 1 stycznia 1965 roku do dnia 1 października 1990 roku przewidywała, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywał własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie

od lat 10 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat 20 posiadacz nieruchomości nabywał jej własność, choćby uzyskał jej posiadanie w złej wierze.

Oznacza to na gruncie niniejszej sprawy, że w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w zakresie ponad udział wynikający ze współwłasności bieg 20 letniego okresu zasiedzenia w złej wierze przez K. S., rozpoczęty w dniu 1 stycznia 1965 roku zakończył swój bieg z upływem 20 lat od tej daty, czyli z dniem 1 stycznia 1985 roku.

Przy upływie okresu zasiedzenia należy w ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy uwzględnić fakt, iż wnioskodawca jest spadkobiercą osoby, która objęła w posiadanie samoistne. udziały w nieruchomości przy ul. (...) ponad udział wynikający z własności.

Zgodnie z przepisem art. 176 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania (§ 1) albo sytuacja, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (§ 2), obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swojego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

W „modelowym” typowym stanie faktycznym własność w drodze zasiedzenia nabywa z reguły osoba posiadająca samoistnie rzecz bez przerwy przez cały okres przewidziany w przepisach. W takiej sytuacji zmiana posiadacza powoduje przerwę biegu zasiedzenia, a w stosunku do nowego posiadacza okres zasiedzenia biegnie od początku. Wskazany przepis art. 176 kc przelamuje tę zasadę, pozwalając we wskazanych w nim sytuacjach, na doliczanie czasu posiadania poprzedniego posiadacza do czasu posiadania kolejnego. W efekcie zachowana zostaje ciągłość biegu zasiedzenia mimo zmiany posiadacza.

Początek biegu zasiedzenia miał miejsce w dniu 1 stycznia 1965 roku. Nieruchomość przy ul. (...) pozostawała w posiadaniu samoistnym K. S. od tego dnia do chwili jego śmierci, która miała miejsce dnia 12 grudnia 1978 roku. Jedynym spadkobiercą po K. S. jest wnioskodawca B. Ż., który objął posiadanie nieruchomości w zakresie, w jakim w dniu otwarcia spadku przysługiwało ono spadkodawcy, a więc w całości, ponad udziały wynikające z własności. Także posiadanie przez B. Ż. miało charakter samoistny, prowadzący do zasiedzenia.

Tym samym na podstawie art. 176 k.c. B. Ż. może doliczyć sobie czas posiadania samoistnego swojego poprzednika K. S. do czasu posiadania samoistnego przez siebie. Łącznie więc K. S. i B. Ż. posiadali samoistnie udziały w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w zakresie przekraczającym udział, jaki przysługiwał im z tytułu współwłasności.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli: uczestniczka B. T. oraz uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł..

B. T. zaskarżyła postanowienie tylko w zakresie punktu 1. Zarzuciła w niej naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść rozstrzygnięcia:

1. art. 233 k.p.c. poprzez uchylenie się przez Sąd od dokonania wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu i tym samym całkowicie dowolną, a nie swobodną ocenę tegoż materiału polegającą m. in. na bezkrytycznym przyjęciu przez Sąd, że dowody zaproponowane w toku postępowania przez uczestniczkę B. T. i jej zmarłego męża A. T. nie doprowadziły do zanegowania wersji przedstawionej przez wnioskodawcę B. Ż. – w szczególności poprzez nie danie wiary zeznaniom B. T. w takim zakresie, w jakim dotyczyły one zdarzeń, które miały miejsce do momentu wprowadzenia się przez nią do mieszkania w spornej nieruchomości, czyli do 2002 roku;
2. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że zeznania B. T. cechowały się generalizowaniem oraz wynikającą z negatywnej oceny wnioskodawcy jednoznacznością, podczas gdy wyrażały one obiektywnie negatywną ocenę działań B. Ż. co znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadków E. L. i J. G.;

3. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, iż po śmierci R. S., nieruchomością w Ł. przy ul. (...) nie zajmowała się współwłaścicielka E. C. (1) i lokatorzy nie zwracali się do niej w sprawach związanych z nieruchomością, podczas gdy w okresach długotrwałych pobytów K. S. w zakładach karnych oraz w szpitalach w latach 1962-1978 nie mógł on fizycznie sprawować zarządu i administracji nieruchomości ani nie posiadał jej samoistnie a czynności te sprawowały pozostałe współwłaścicielki, w tym m. in. E. C. (1).

Zarzuciła w niej także naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

1. art. 172 § 1 i 2, art. 176 k.c. w zw. z art. 336 i 339 k.c. przez przyjęcie, że wyłącznym posiadaczem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) był od śmierci swojej żony K. S., a z kolei od śmierci K. S. wnioskodawca B. Ż., podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego wynikało, że z powodu długotrwałych pobytów K. S. w zakładach karnych oraz w szpitalach w latach 1962-1978 nie posiadał samoistnie przedmiotowej nieruchomości, a tym samym, że wnioskodawca nie legitymuje się okresem posiadania, do którego zalicza się również okres posiadania K. S.;

2. art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 i 339 k.c. przez przyjęcie, że władztwo K. S., a następnie B. Ż. w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w Ł. miało charakter właścicielski, samoistny, prowadzący do zasiedzenia i uzewnętrzniało się ono oraz zmanifestowało wobec wszystkich w zakresie przekraczającym przysługujący im udział w prawie własności, podczas gdy z treści materiału dowodowego wynikało, że mianowali oni siebie, oraz byli określani jako inne osoby i instytucje jako „zarządcy”, „administratorzy nieruchomości w Ł. przy ulicy (...)”, czy też jako „administracja domu Ł., ul. (...)”, co podważało charakter posiadania samoistnego i świadczyło o braku zamiaru posiadania dla siebie”.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku o zasiedzenie udziału w 1/2 części w prawie własności nieruchomości opisanej wyżej i przyznanie pełnomocnikowi uczestnika z urzędu kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie apelacyjne, przy uwzględnieniu również podatku VAT, które to koszty nie zostały zaspokojone przez reprezentowanego w żadnej części, a ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia i przyznanie pełnomocnikowi uczestnika z urzędu kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie apelacyjne, przy uwzględnieniu również podatku VAT, które to koszty nie zostały zaspokojone przez reprezentowanego w żadnej części.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. zaskarżył przedmiotowe postanowienie również w części, tj. w zakresie pkt 1 sentencji.

Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie następujących przepisów:

1. art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 i art. 140 k.c. oraz art. 200 i 206 k.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, pomimo że wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym całej nieruchomości, a jedynie administrował nieruchomością, zastępując i nie wykonując zarządu właścicieli, natomiast był zobowiązany jako współwłaściciel;

2. art. 339 poprzez jego bezpodstawne zastosowanie podczas gdy domniemanie to nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela, a współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. uzewnętrzniał tę zmianę wobec współwłaścicieli;

3. art. 340 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. poprzez jego bezpodstawne zastosowanie i uznanie, że nie zostało wykazane, że nie było ciągłości posiadania, podczas gdy został udowodniony fakt przebywania przez uprawnione przez kilkanaście miesięcy w zakładzie karnym i fakt zabezpieczenia spadku, co dowodzi, że nie doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie 1 lipca 1964 r. przez K. S.;

4. art. 6 k.c. oraz art. 227 i 232 k.c. poprzez przeniesienie na uczestników postępowania ciężaru udowodnienia, że wnioskodawca nie nabył w drodze zasiedzenia udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...);

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i bezkrytyczne przyjęcie twierdzeń wnioskodawcy, podczas gdy nie znajdowały one oparcia w pozostałym materiale dowodowym, a nawet były sprzeczne z dowodami z dokumentów przezeń przedłożonymi.

Powołując się na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

obydwie apelacje są zasadne i skutkują zmianą zaskarżonego orzeczenia, a w konsekwencji oddaleniem wniosku o zasiedzenie.

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* (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. Czynnikiem 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. Ż.), czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela oraz czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce.

Sąd Rejonowy stwierdził, że wszystkie powyższe przesłanki wystąpiły w niniejszej sprawie. Natomiast w ocenie Sądu Okręgowego taka konstatacja jest bezzasadna i nie znajduje ona odzwierciedlenia na gruncie niniejszej sprawy. Podstawowym błędnym założeniem poczynionym przez Sąd I instancji była wadliwa analiza prawna instytucji zasiedzenia, a dokładniej niedostrzeżenie, że zasiedzenie udziału w nieruchomości przez jednego współwłaściciela znacząco różni się od zasiedzenia udziału w nieruchomości przez osobę trzecią, czy nawet zasiedzenia nieruchomości należącej do jednego właściciela, przez osobę trzecią.

Obydwaj skarżący słusznie zarzucili Sądowi I instancji naruszenie m. in. przepisów prawa materialnego tj. art. 172 § 1 i 2 k.c., art. 176 k.c., art. 336 k.c. i 339 k.c. wskutek niewłaściwej interpretacji tych unormowań prawnych. Sąd Okręgowy postanowił odnieść się do powyższych zarzutów zbiorczo.

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 (na co także wskazał Sąd I instancji z uzasadnieniem).

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.

Dlatego też, Sąd Rejonowy bezzasadnie przyjął, że w niniejszej sprawie wnioskodawca został zwolniony od udowodnienia domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c. i ciężar dowodzenia tego spoczywał na pozostałych uczestnikach postępowania. W tym miejscu bez znaczenia pozostają twierdzenia Sądu I instancji mówiące o tym, że uczestnicy – J. C. (2), Skarb Państwa – Prezydent Miasta Ł. zachowali bierną postawę i nie przedstawili żadnych dowodów na nieistnienie posiadania samoistnego.

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 zmanifestowaniu 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 B. Ź. udziału w nieruchomości wynoszącego 1/2 części. Postępowanie K. S. i wnioskodawcy nie wykraczało poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Podejmowane w tej sferze działania skupiały się przecież na bieżącym administrowaniu nieruchomością, załatwianiu spraw natury urzędowej, pośredniczeniu w pobieraniu opłat od lokatorów kwaterunkowych oraz dbaniu o należyty stan nieruchomości pod względem funkcjonalnym, technicznym oraz porządkowo – czystościowym (zawieranie umów ubezpieczeń, umów o dostawę wody, drobne remonty, pozyskiwanie dotacji na powyższe, odśnieżanie, sprzątanie, ocieplanie itp.). 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 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 K. S., a następnie B. Ż. za właściciela nieruchomości przez organy i instytucje państwowe. Przede wszystkim stoi to w sprzeczności z ówczesnymi realiami ustrojowymi. Od 1945 – 1989 r. panował przecież w Polsce ustrój komunistyczny, co wiązało się z prymatem własności państwowej. Ówczesna władza niechętnie odnosiła się natomiast do własności prywatnej, czego przejawem były szcątkowe regulacje prawne dotyczące tego zagadnienia. W kontekście tego kierowanych przez organy administracyjne do K. S. i B. Ż. wezwań, nie można odczytywać jako pism wysyłanych do właściciela. Tak naprawdę z punktu widzenia wspomnianych organów adresatem wezwań był zarządca czy też administrator nieruchomości, zwłaszcza biorąc pod uwagę ich podstawy prawne, na co słusznie zwrócili uwagę skarżący.

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 stycznia 1965 r., gdyż wnioskodawca zgodnie z treścią art. 6 k.c. nie wykazał konkretnych faktów świadczących o rzeczywistym przejęciu przez K. S., z tą właśnie chwilą, praw i obowiązków pozostałych współwłaścicieli i to w sposób pozwalający im na dostrzeżenie tej zmiany. Warto jeszcze dodać na marginesie, że Sąd Rejonowy przyjął taki początkowy termin zasiedzenia, mimo że K. S. w tym okresie przebywał w Więzieniu K.-Śledczym w B. i nie zostało dokładnie ustalone kiedy go opuścił. W tym okresie nie mógł więc sprawować fizycznego władztwa nad rzeczą (corpus).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił apelacje na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalając wniosek o zasiedzenie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 4 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.

Rozstrzygnięcie o zasądzonych kosztach w kwotach po 4428 zł (3600 zł + 23% podatku od towarów i usług) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym wnioskodawcy B. Ż. przez radcę prawną M. K. (6) oraz uczestniczce B. T. przez adwokata S. G., zawarte w pkt 3 sentencji postanowienia, uzasadnia treść art. 22³ ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz.U.2016.233 t.j.) oraz § 8 pkt 6 i § 11 w zw. z § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1805, ze zm.) oraz treść art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz. U. 2016. 1999 t. j. ze zm.) oraz § 8 pkt 6 i § 11 w zw. z § 22 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1801, ze zm.).

Ponadto na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. sprostowano oczywistą omyłkę pisarską zawartą w sentencji skarżonego postanowienia, polegającą na błędnym oznaczeniu uczestników postępowania.