

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 1344/16, z wniosku J. G. (1) z udziałem H. Z., D. C., R. W., T. W., P. W., M. S., A. N. i Z. N., o zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny:

1. oddalił wniosek;
2. postanowił nie obciążać wnioskodawczyni kosztami postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Nieruchomość położona w miejscowości S. stanowi zabudowaną działkę ewidencyjną numer (...) o pow. 0.1062 ha. Zgodnie z rejestrem gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Z. według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku działka ewidencyjna numer (...) stanowi na zasadzie samoistnego posiadania własność W. N., a prawo do użytkowania całej nieruchomości posiada J. G. (1). Wskazana nieruchomość stanowi działkę gruntu w S. o pow. 900 m² oznaczoną w tabeli likwidacyjnej pod numerem 25, dla której jest prowadzony w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zgierzu zbiór dokumentów oznaczony w repertorium Zd 4768. W dniu 29 lipca 1938 roku niezabudowana nieruchomość wydzielona z osady tabelowej numer 25 położonej w S., gmina T. o pow. 900 m² została nabyta w równych częściach przez F. i W. małżonków N..

Wnioskodawczyni od urodzenia mieszkała na przedmiotowej nieruchomości ze swoimi rodzicami F. N. i W. N. oraz siostrą M. W. primo voto N. i bratem L. N.. F. N. zmarł w dniu 24 maja 1944 roku. Na nieruchomości został posadowiony budynek mieszkalny składający się z 4 pokoi z kuchnią. Na piętrze znajduje się małe pomieszczenie mieszkalne. W latach 70-tych został przeprowadzony kapitalny remont budynku oraz został zbudowany budynek gospodarczy na nieruchomości. Była to decyzja W. N.. W. N. zmarła w dniu 9 kwietnia 1980 roku. W dacie śmierci W. N. siostra wnioskodawczyni M. W. i jej brat L. N. nie mieszkali już w S.. Na nieruchomości pozostała tylko wnioskodawczyni ze swoją rodziną – mężem, synem i dwiema córkami.

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 13 marca 1987 roku spadek po W. N. nabyli na mocy ustawy zstępni spadkodawczyni: J. G. (1), M. W. i L. N. po 1/3 części. Mąż wnioskodawczyni już nie żyje. Jedna z córek wnioskodawczyni zmarła a syn i druga córka wyprowadzili się. Na nieruchomości pozostała tylko wnioskodawczyni.

Po śmierci W. N. podatek od nieruchomości płaciła początkowo wnioskodawczyni, a następnie jej syn K. G.. Uczestnicy nigdy nie partycypowali w płatności podatku od nieruchomości. W 1987 roku w miejscu drewnianego ganku został wybudowany murowany ganek. W roku 1988 wymieniono w budynku okna. Następnie rodzina G. zbudowała garaż. Nie były to prace wymagające pozwolenia na budowę. Naniesienia budowlane na nieruchomości nie były konsultowane z uczestnikami. Uczestnicy nie uczestniczyli w kosztach budowy. W 1997 roku dwa pomieszczenia w budynku mieszkalnym bez zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości zostały zajęte na działalność handlową - sklep spożywczy, którą powadzi syn wnioskodawczyni K. G.. K. G. nigdy nie występował do uczestników o zgodę na prowadzenie sklepu na nieruchomości. Nie chciał także płacić czynszu współwłaścicielom. M. W. po otwarciu sklepu rozmawiała z K. G. w sprawie czynszu za zajętą część nieruchomości i uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

L. N. zmarł w dniu 24 sierpnia 2003 roku. Pozostawił po sobie spadkobierców A. N. i M. S.. M. W. zmarła w dniu 23 sierpnia 2014 roku. Pozostawiła po sobie spadkobierców H. Z., D. C., R. W., T. W. oraz P. W.. M. W. i L. N. jak również ich dzieci nigdy nie mieszkali w nieruchomości w S. numer 50.

K. G. w 2012 roku ocieplił budynek i zmienił pokrycie dachu. G. Z. (1), M. G., R. W. i T. W. uważają wnioskodawczynię za właścicielkę nieruchomości w S. 50.

Obecnie wnioskodawczyni ma 87 lat i mieszka na nieruchomości. Opiekę nad nią sprawuje jej syn K. G.. W dniu 18 sierpnia 2016 roku udzieliła pełnomocnictwa do reprezentowania jej w sprawie niniejszej adw. M. K..

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że oparł się na zeznaniach świadków oraz przedłożonych przez wnioskodawczynię dokumentach urzędowych, które były zasadniczo spójne i wiarygodne. Sąd ten podkreślił, że wiedza świadków nie była precyzyjna i szczegółowa. Na ich podstawie można było jednak - zdaniem Sądu I instancji - ustalić, że rodzina wnioskodawczyni a następnie sama wnioskodawczyni, zajmowała i zajmuje do dnia dzisiejszego nieruchomość od kilkadziesiąt lat. W tym czasie były czynione naniesienia na nieruchomość, dom mieszkalny został wyremontowany, a wnioskodawczyni korzystała swobodnie z działki, na której dom był posadowiony. Nie było również sporne, że część budynku mieszkalnego w 1997 roku została zaadaptowana bez zgody pozostałych współwłaścicieli na działalność handlową, którą prowadzi syn wnioskodawczyni - K. G.. Zeznania świadków, jako zbieżne ze sobą i wzajemnie się uzupełniające z dowodami w postaci dokumentów, stanowiły dla Sądu Rejonowego podstawę poczynienia zasadniczych ustaleń, co do dobrej, czy złej wiary w momencie objęcia w posiadanie, co do zakresu posiadania i jego rodzaju oraz początkowej daty biegu zasiedzenia. Sąd I instancji dał wiarę wszystkim zeznaniom, ponieważ zeznania te uzupełniały się wzajemnie, tworząc logiczną całość. Sąd Rejonowy za nieudowodnione uznał twierdzenia uczestniczki Z. N. i D. C., że pełnomocnictwo procesowe udzielone przez J. G. (1) nie zostało przez nią podpisane. W ocenie Sądu uczestnicy myślą kwestię tego, w czym interesie jest przeprowadzenia tegoż postępowania, którą to osobą zapewne jest K. G., z kwestią prawdziwości podpisu wnioskodawczyni na pełnomocnictwie.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zasiedzenie podlegał oddaleniu w całości. Sąd ten powołując się na treść art. 172 § 1 i 2 k.c. wskazał, że dla ustalenia, czy nastąpiło nabycie prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym jest wykazanie kumulatywnego zaistnienia dwóch przesłanek: faktu posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, przy czym musi to być posiadania samoistne i nieprzerwane oraz upływu czasu wymaganego przepisami kodeksu cywilnego.

Sąd I instancji za Sądem Najwyższym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, Nr 11, poz. 195; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171) podkreślił, że do nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności dochodzi, gdy nieruchomość była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania, a zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą w imieniu pozostałych) we współposiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem również dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych) powinno nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymaganie uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego.

Sąd Rejonowy powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 2 marca 2012 roku, II CSK 249/11), z którego wynika, że konieczne jest wyraźne zmanifestowanie 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. Sąd I instancji wskazał ponadto, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela winien zmienić (rozszerzyć) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznić tę zmianę wobec

współwłaścicieli. 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 roku, II CSK 581/12). Nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie jest - zdaniem Sądu I instancji - wystarczający do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości. 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. sygn. akt III CSK 300/09).

W niniejszej sprawie - w ocenie Sądu Rejonowego - nie wystarczało zatem wykazanie, że rodzeństwo wnioskodawczynie M. W. i L. N. a następnie ich spadkobiercy nie interesowali się należącą do nich częścią nieruchomości położonej w miejscowości S. numer 50 i nie wykonywali aktów władania nią. Sama bierność właścicieli względem rzeczy nie pozbawiała ich bowiem własności tej nieruchomości. Sąd I instancji zważył przy tym, że wnioskodawczynie nie wykazała, że podejmowane przez nią czynności po śmierci matki W. N. wskazywały na zmianę charakteru jej posiadania w zakresie udziałów pozostałych uczestników. Ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do takich ustaleń. Działania wnioskodawczynie od śmierci jej matki W. N. w dniu 9 kwietnia 1980 roku ograniczały się bowiem do działań porządkowych związanych z administrowaniem całą nieruchomością oraz drobnymi remontami. Nie wymagały one pozwolenia na budowę, zatem trudno kwalifikować także te działania jako wskazujące na zmianę charakteru posiadania. Wnioskodawczynie opłacała podatek od nieruchomości, co było zrozumiałe, albowiem korzystała z nieruchomości. Działania te nie wykraczały poza czynności zwykłego zarządu. W ocenie Sądu Rejonowego dopiero podjęcie przez wnioskodawczynię czynności przekraczających zwykły zarząd mogłoby być kwalifikowane jako przejaw władania w zakresie szerszym niż tylko w zakresie uprawnień współwłaściciela większościowego. W niniejszej sprawie takich działań należy - zdaniem Sądu I instancji - upatrywać w zaadaptowaniu części pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby sklepu spożywczego, który do chwili obecnej prowadzi syn wnioskodawczynie - K. G.. Nieruchomość utraciła bowiem w ten sposób swój dotychczasowy w pełni mieszkalny charakter. Nadto K. G. nie płacił z tego tytułu żadnemu ze współwłaścicieli czynszu. W ten sposób wnioskodawczynie zmanifestowała zmianę charakteru posiadania w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej należących do pozostałych współwłaścicieli. Sąd Rejonowy argumentował, że jak wynika z powołanego art. 172 k.c. termin zasiedzenia wynosił w niniejszej sprawie 30 lat, ponieważ bezspornie J. G. (1) objęła w posiadanie samoistne 2/3 części nieruchomości należące do spadkobierców M. W. i L. N. w złej wierze. Bieg terminu zasiedzenia nie został - zdaniem Sądu Rejonowego - w żaden sposób przerwany. Przyjmując zatem, że bieg terminu zasiedzenia co do 2/3 części nieruchomości objętej w posiadanie samoistne w złej wierze rozpoczął się w 1997 roku, kiedy to wnioskodawczynie mogła nabyć w drodze zasiedzenia udział w tej nieruchomości, to termin upłynie dopiero po 30 latach, tj. w 2027 roku.

Sąd Rejonowy dodał, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika wprawdzie, iż wnioskodawczynie w latach 80-tych wybudowała wraz z mężem na nieruchomości objętej wnioskiem garaż, co mogłoby ewentualnie także wskazywać na zmianę jej charakteru posiadania, jednak żaden ze świadków nie był w stanie podać konkretnej daty tejże budowy, określając jedynie w przybliżeniu, że miało to miejsce w latach 80-tych. Należy zatem - w ocenie Sądu I instancji - przyjąć najpóźniejszą możliwą w takiej sytuacji datę, czyli dzień 31 grudnia 1989 roku. Termin zasiedzenia upłynąłby wówczas w dniu 31 grudnia 2019 roku.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Rejonowy uznał, że J. G. (1) nie spełniła przesłanek nieprzerwanego posiadania nieruchomości przez wymagany okres, co spowodowało, iż nie nabyła własności 2/3 części nieruchomości położonej w S. działki ewidencyjnej nr (...) przez zasiedzenie, a w konsekwencji skutkowało oddaleniem jej wniosku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 520 § 2 k.p.c. Zdaniem Sądu I instancji nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie interesy stron były sprzeczne, a wniosek wnioskodawczyni został oddalony w całości. Niemniej w rozpoznawanej sprawie istnieją szczególne okoliczności uzasadniające skorzystanie przez Sąd z możliwości nieobciążenia jej kosztami postępowania. Mianowicie wnioskodawczyni przez większą część swojego życia zajmowała lokal mieszkalny, znajdujący się w przedmiotowej nieruchomości, dbała o niego, przeprowadziła gruntowny remont w związku z czym poniosła znaczne nakłady na ten lokal. Mogła być subiektywnie przekonana o zasadności swego wniosku. Nadto wnioskodawczyni jest osobą w podeszłym wieku, co dodatkowo przemawiało za zwolnieniem wnioskodawczyni od kosztów sądowych.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni, zaskarżając orzeczenie w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu skarżąca zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu przez Sąd I instancji, że datą określającą początek biegu zasiedzenia w niniejszej sprawie może być najwcześniej dzień 31 grudnia 1989 roku, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że datą początkową biegu terminu zasiedzenia winien być najpóźniej dzień śmierci męża wnioskodawczyni J. G. (2), tj. dzień 18 maja 1983 roku.

Na podstawie art. 381 k.p.c. i art. 382 k.p.c. skarżąca wniosła o załączenie w poczet materiału dowodowego odpisu skróconego aktu zgonu J. G. (2) celem wskazania daty jego śmierci, a tym samym ustalenia początkowej daty biegu terminu zasiedzenia w niniejszej sprawie, podnosząc, że potrzeba powołania się na ten dowód wynikła na etapie składania niniejszego środka odwoławczego ze względu na stanowisko Sądu I instancji, który stwierdził, że wobec niemożności jednoznacznego ustalenia daty budowy na przedmiotowej nieruchomości garażu przez wnioskodawczynię i jej męża, początkową datą biegu terminu zasiedzenia winien być dzień 31 grudnia 1989 roku, tj. data, w której mąż wnioskodawczyni J. G. (2) nie żył już od ponad 6 lat.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, że J. G. (1) dniem 18 maja 2013 roku nabyła w drodze zasiedzenia w złej wierze 2/3 udziału we własności zabudowanej nieruchomości, położonej w S. 50, gm. O. o powierzchni 0,1062 ha, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...).

W odpowiedzi na apelację uczestniczka D. C. wniosła o oddalenie apelacji.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni poparł apelację i wniósł o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Pełnomocnik uczestniczek D. C. i H. Z. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Apelacja wnioskodawczyni opierała się na zarzucie błędu w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia. W tym miejscu wskazać należy, że błąd w ustaleniach faktycznych nie jest uchybieniem samym w sobie. Zawsze jest wynikiem naruszenia prawa procesowego, najczęściej przez błąd logiczny popełniony przy ocenie materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.). Ustalenie faktów polega bowiem na prawidłowym kojarzeniu ich z przeprowadzonymi dowodami (treść zeznań świadka, treść dokumentu itp.) (zob. Manowska Małgorzata. Art. 368. W: Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz i orzecznictwo, wyd. III. Wolters Kluwer, 2016).

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ma swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie przyjmuje się, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. może być uznany za usprawiedliwiony tylko wtedy, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, zasadami wiedzy lub

z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność ta występuje, w szczególności w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika, co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone mimo, że nie zostały one w ogóle lub dostatecznie potwierdzone lub gdy sąd przyjął pewne fakty za nieudowodnione, mimo, że nie było ku temu podstawy. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego udałoby się wysnuć wnioski odmienne. Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może też polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. II CKN 572/99, publ. LEX nr 53136 i w wyroku z dnia 27 września 2002 r., sygn. II CKN 817/00, publ. LEX nr 56906).

Jak wynika z uzasadnienia apelacji skarżąca nie kwestionuje oceny dowodów w sprawie przeprowadzonych, ale zarzuca brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych jej zdaniem wniosków. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak też Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r., sygn. III CKN 4/98, publ. LEX nr 322031; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., sygn. V CKN 17/00, publ. OSNC 2000, nr 10, poz. 189; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732).

Sąd Okręgowy nie podziela podniesionego przez skarżącą zarzutu. Skarżąca w swoich zarzutach pomija bowiem, że to nie data śmierci J. G. (2) była decydująca dla rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Zasadniczą kwestią dla oceny zasadności wniosku

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie było bowiem wykazanie, że doszło do zmiany charakteru posiadania zależnego w posiadane samoistne w odniesieniu do wszystkich udziałów w prawie własności nieruchomości. Zważyć należy przy tym, że trudno postawić Sądowi Rejonowemu zarzut błędnego ustalenia stanu faktycznego, na skutek pominięcia okoliczności, która nie była podnoszona ani wykazywana przez wnioskodawczynię ani przez żadnego z uczestników w toku postępowania pierwszoinstancyjnego.

Jednocześnie jednak Sąd Okręgowy podzielić może ustalenia Sądu I instancji tylko w tym zakresie, w jakim przyjmuje je za własne. Ustalenia te wymagały uzupełnienia w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, na podstawie dowodów zebranych w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w obecnym modelu procedury cywilnej sąd odwoławczy nie ogranicza się wyłącznie do kontroli orzeczenia sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w sprawie. Dokonanie ustaleń faktycznych umożliwia bowiem sądowi drugiej instancji ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz dokonanie aktu subsumcji. Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter merytoryczny (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 roku, sygn. III CZP 59/98, publ. OSNC 1999/7-8/124; uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55 i powołane tam orzecznictwo).

Stosując zatem dyrektywę procesową z art. 382 k.p.c. Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne:

- na początku lat 70 – tych ubiegłego wieku, za życia W. N., postawione zostało ogrodzenie nieruchomości oraz wzniesiono na niej budynek gospodarczy. Decyzję o tych działaniach podjęła W. N.. To ona finansowała te inwestycje (zeznania świadka K. G. – 00:13:45 – 00:14:41 – e-protokół z dnia 23 marca 2017 roku, płyta – k. 149);

- na nieruchomości za życia J. G. (2) postawiona została komórka (zeznania świadka Z. N. – 00:33:54 – 00:36:15 – e-protokół z dnia 23 marca 2017 roku, płyta – k. 149; zeznania świadka G. Z. (2) – 00:02:56 – 00:03:02 - e-protokół z

dnia 10 stycznia 2017 roku, płyta – k. 47; zeznania świadka M. G. – 00:14:43 – 00:17:45 - e-protokół z dnia 10 stycznia 2017 roku, płyta – k. 47);

- M. W. i L. N. domagali się czynszu najmu od K. G., w związku z otwarciem sklepu na spornej nieruchomości. K. G. odmówił płacenia czynszu. L. N. odstąpił od żądań w tym zakresie, bo nie chciał pogarszać sytuacji majątkowej i osobistej wnioskodawczyni, której córka była nieuleczalnie chora (zeznania świadka Z. N. – 00:35:00 – 00:40:50 – e-protokół z dnia 23 marca 2017 roku, płyta – k. 149)

- zarówno M. W., jaki i L. N. chcieli uregulować stan prawny nieruchomości. L. N. rozważał nawet „przekazanie” K. G. swojego udziału, czego ostatecznie K. G. nie chciał (zeznania świadka D. C. – e-protokół z dnia 23 marca 2017 roku, 00:21:55 – 00:23:00; zeznania świadka Z. N. – 00:35:00 – 00:40:50 – e-protokół z dnia 23 marca 2017 roku, płyta – k. 149);

- Z. N. po uzgodnieniu z mężem i szwagierkami załatwiła, aby podatek od nieruchomości był opłacany tylko przez wnioskodawczynię (zeznania świadka Z. N. – 00:40:00 – 00:42:00 – e-protokół z dnia 23 marca 2017 roku, płyta – k. 149).

Sąd Okręgowy uwzględnił również, że J. G. (2) zmarł w dniu 18 maja 1983 roku (akt zgonu – k. 121), choć podkreślić należy, że nie było przeszkód, aby strona skarżąca złożyła dowód w postaci aktu zgonu J. G. (2) w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, na uzasadnienie dochodzonego roszczenia. Trudno też uznać, aby potrzeba powołania tego dowodu pojawiła się dopiero na etapie wniesienia apelacji. Przede wszystkim jednak wskazać należy raz jeszcze, że okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je jako własne.

Sąd Rejonowy poszukując przejawów zmiany charakteru posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię wskazywał przede wszystkim na okoliczność, że w 1997 roku K. G. zaczął prowadzić sklep na spornej nieruchomości, zmieniając jej mieszkalny charakter, oraz że nie płacił z tego tytułu czynszu współwłaścicielom nieruchomości. Rozważania dotyczące budowy garażu poczynione zostały niejako na marginesie, ale obejmowały hipotezę, że budowla ta nie mogła zostać postawiona później niż 31 grudnia 1989 roku, a w tej sytuacji 30 – letni bieg terminu zasiedzenia nie mógł upłynąć wcześniej niż w dniu 31 grudnia 2019 roku. Hipoteza ta opierała się na ustaleniach, że budowa garażu nastąpiła w latach 80 – tych ubiegłego wieku, ale skoro nikt nie wskazał daty dokładnej, to przyjąć należało, że mogło to nastąpić w ciągu całej wskazanej dekady.

W tej sytuacji zrozumiałym jest, że strona skarżąca w udowodnieniu, że nieruchomość została wybudowana za życia J. G. (2), czyli nie później niż do dnia 18 maja 1983 roku, upatrywała szansy na zmianę niekorzystnego dla niej orzeczenia i przyjęcia, że doszło do zasiedzenia pozostałych udziałów. Rozumowanie to jest jednak nieuprawnione. Wskazać należy przy tym, że Sąd I instancji ustalił jedynie, że rodzina G. zbudowała garaż i dopiero w rozważaniach uznał, że garaż ten został zbudowany przez wnioskodawczynię razem z mężem. W ocenie Sądu Okręgowego są to wnioski nieuprawnione i nieznajdujące dostatecznego oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że świadek K. G., który jako jedyny z przesłuchiwanych świadków i pozostałych uczestników postępowania mieszkał

w spornej nieruchomości od 1968 roku w ogóle nie wspominał o budowie garażu. Zeznał, że na działce ewidencyjnej znajduje się budynek mieszkalny i budynek gospodarczy. Co więcej zeznał też, że budynek gospodarczy jak i ogrodzenie zostały postawione jeszcze za życia W. N., na początku lat 70 – tych, oraz że przez nią były finansowane. Pozostali świadkowie, z których większość zeznała, że na spornej nieruchomości w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat bywała sporadycznie, zeznali że na działce znajduje się komórka (G. Z. (2), M. G.), garaż (A. N.) lub komórka „chyba z garażem” (Z. N.). Nikt ze świadków, poza K. G., nie potrafił tak precyzyjnie określić momentu powstania dodatkowego

budynku, niezależnie od jego przeznaczenia. Pamiętali, że działo się to jeszcze za życia J. G. (2), co jest zgodne z zeznaniami K. G., który wskazał, że budowa miała miejsce nawet wcześniej, czyli za życia W. N..

Nie jest przy tym kwestionowane, że na nieruchomości po śmierci matki i męża wnioskodawczyni dokonywane były kolejne remonty i inwestycje. Sąd I instancji pominął jednak zupełnie w tym zakresie zeznania świadka, który w przedmiotowej nieruchomości mieszkał na co dzień, kiedy analizowane prace były podejmowane. Wskazać należy przy tym, że wnioskodawczyni w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w ogóle nie wiązała początku biegu terminu zasiedzenia z omawianymi wyżej okolicznościami, ale podnosiła, że termin ten rozpoczął swój bieg już dzień po śmierci W. N.. Dopiero w apelacji, na skutek treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia zaczęła podnosić argumenty, które wcześniej nie były w żaden sposób wyrażane.

W ocenie Sądu Okręgowego skoro z zeznań świadka K. G. wynika, że powstanie dodatkowego budynku gospodarczego było inicjatywą i inwestycją samej W. N., to okoliczności tej w ogóle nie należy wiązać z tym, kto ze współwłaścicieli wykonywał samoistne władztwo nad rzeczą, ponieważ w tamtym czasie nieruchomość pozostawała własnością W. N. oraz spadkobierców jej męża F. N..

Nawet jednak gdyby przyjąć, że w latach 80 – tych na terenie działki zbudowano dodatkowy budynek gospodarczy, komórkę lub garaż, to nie można się zgodzić, że okoliczność ta oznaczała zmianę charakteru posiadania. Równie dyskusyjna jest ocena prowadzenia na nieruchomości sklepu przez K. G. od 1997 roku. Sąd I instancji popadł w tym miejscu w pewną sprzeczność ze swoimi wcześniejszymi rozważaniami na temat manifestacji woli władania i odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od władztwa nad nieruchomością.

Niekwestionowanym jest, że dopuszczalnym jest zasiedzenie udziałów we współwłasności (tak Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 8 maja 2014 roku, V CSK 324/13, publ. LEX nr 1491333). Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na zgodnym w judykaturze stanowisku, że o przekształceniu posiadania zależnego w samoistne świadczy dostatecznie uzewnętrzniiona wola wykonywania władztwa wyłącznie dla siebie (animus rem sibi hebendi), która przejawia się w podejmowaniu czynności wskazujących, że posiadacz wobec współwłaścicieli i otoczenia demonstruje zachowania świadczące o zawładnięciu całą nieruchomością oraz swobodnym dysponowaniu nią w imieniu własnym i na własną rzecz. Konieczne jest przy tym zmanifestowanie zmiany na zewnątrz i w jednoznaczny sposób, a sama intencja posiadacza nie jest wystarczająca. Podkreślenia wymaga w tym miejscu raz jeszcze, że surowe wymaganie wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności. Zasiedzenie części wspólnej nieruchomości prowadzi bowiem zawsze do częściowego lub całkowitego zniesienia współwłasności i pozbawienia prawa własności pozostałych współwłaścicieli (zob. postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 roku, sygn. II CKN 408/97, publ. OSNC 1998/4/61)

Sąd Okręgowy zasadniczo podziela zatem rozważania Sądu Rejonowego we wskazanym wyżej zakresie. Sąd ten prawidłowo przeanalizował przesłanki zasiedzenia udziału we współwłasności spornej nieruchomości (art. 172 k.c.) powołując przy tym bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego, którego nie ma potrzeby tutaj powtarzać.

Najistotniejszym na gruncie rozpoznanej sprawy jest, że niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Skuteczne rozszerzenie zakresu samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. wymaga, aby zostało to uczynione w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Nie jest wystarczając sama świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia

z art. 206 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 roku, sygn. IV CSK 117/12, publ. LEX nr 1230156). Wnioskodawczyni musiałaby zatem udowodnić, że posiadała nieprzerwanie przez wymagany do zasiedzenia czas nieruchomość wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i współkorzystania. Władanie

rzeczą wspólną przez współwłaściciela musi zatem wykraczać poza granice przysługującego mu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 roku, sygn. II CKN 408/97, publ. OSNC 1998/4/61).

W rozpoznawanej sprawie jednak wnioskodawczyni w ogóle nie brała czynnego udziału. J. G. (1) choć niewątpliwie jest osobą w podeszłym wieku

i może mieć trudności w dotarciu do budynku sądu, to jednak ma pełną zdolność do czynności prawnych i udzieliła swojemu pełnomocnikowi pełnomocnictwa do zainicjowania niniejszego postępowania. Nie jest zatem zrozumiałym, dlaczego w celu udowodnienia spełnienia wyżej wymienionych przesłanek zasiedzenia pełnomocnik wnioskodawczyni nie złożył wniosku o jej przesłuchanie w miejscu zamieszkania w trybie art. 263 k.p.c. Budzi to uzasadnione wątpliwości szczególnie w kontekście niepokojących zeznań świadka Z. N., która sugerowała, że całe postępowanie nie zostało zainicjowane zgodnie

z rzeczywistą wolą wnioskodawczyni, a ma jedynie na celu zabezpieczenie interesów jej syna – K. G.. Nie można przecież wiązać działalności syna wnioskodawczyni na spornej nieruchomości z manifestacją władania sporną nieruchomością jako samodzielny jej właściciel, pomijając w ogóle ustalenia, jak na przestrzeni ostatnich lat wyglądało wykonywanie praw właścicielskich przez samą wnioskodawczynię.

Jak już wcześniej wskazano nieuprawnionym jest przyjmowanie, że początkiem biegu terminu zasiedzenia był koniec lat 80 – tych ubiegłego wieku, czy nawet data śmierci J. G. (2). Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala bowiem na jednoznaczne przyjęcie, kiedy wskazywane przez kolejnych świadków nakłady i inwestycje były realizowane i kto był ich inicjatorem. Wiadomo, że część inwestycji była podejmowana jeszcze za życia matki wnioskodawczyni a pozostałe później. Przede wszystkim jednak żadne z wymienionych prac, czyli grodzenie, stawianie budynków gospodarczych, komórki, garaży czy remont dachu nie stanowią o tym, że wnioskodawczyni samodzielnie wykonywała uprawnienia właścicielskie niezależnie od woli pozostałych współwłaścicieli. Żadna z tych prac nie wymagała uzyskania pozwolenia na budowę i oczywistym jest, że skoro w domu tym mieszkała wnioskodawczyni z mężem i dziećmi, to właśnie jej rodzina wzięła na siebie ciężar remontów i inwestycji, koniecznych w związku z upływem czasu i oczywistym zużyciem rzeczy. Trudno jednak przyjąć, że działo się to niezależnie od woli jej rodzeństwa. Wprost przeciwnie - było raczej przejawem rodzinnego porozumienia i wyrazem ich wspólnej zgody. Ocenie należy

to jako nieformalne porozumienie między członkami rodziny, co do sposobu wykonywania współwłasności. Skoro to właśnie Z. N., mając taką możliwość, załatwiła, na mocy wspólnej decyzji współwłaścicieli, że podatek od nieruchomości będzie uiszczala wnioskodawczyni i to ona będzie samodzielnie nim obciążana przez właściwy organ podatkowy, to trudno uznać, że decyzje takie odbywały się poza wolą wszystkich współwłaścicieli. Wnioskodawczyni mogła tam mieszkać razem ze swoją rodziną, ale to na nią spadały ciężary utrzymania nieruchomości.

Podobnie należy ocenić kwestię otwarcia przez K. G. sklepu na spornej nieruchomości. Z zeznań Z. N. i D. C. wynika, że M. W.

i L. N. chcieli uregulować stan prawny nieruchomości. L. N. zaproponował nawet K. G. „przekazanie” swojego udziału. Oboje oczekiwali również czynszu najmu od K. G.. To zdecydowanie przeczy tezie, aby pozostali współwłaściciele nie realizowali przez ostatnie kilkadziesiąt lat swoich uprawnień właścicielskich w zakresie przysługujących im udziałów. I znów odstąpienie od roszczeń było przejawem dobrej woli M. W. i L. N., którzy zadawali sobie sprawę z trudnej sytuacji swojej siostry i jej rodziny.

Dodać należy w tym miejscu, że zeznania Z. N. były wyczerpujące

i szczegółowe w przeciwieństwie do ogólnych zeznań K. G. i pozbawionego rzeczowych argumentów wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, który tak naprawdę opierał się jedynie na założeniu, że termin zasiedzenia biegnie już od śmierci W. N.. Nie sposób też oprzeć się wrażeniu, że osobą najbardziej zainteresowaną zasiedzeniem własności całej nieruchomości przez J. G. (1) jest jej syn - K. G.. Wobec braku zeznań samej wnioskodawczyni Sąd powinien być tym bardziej ostrożny rozstrzygając niniejszy spór, w obawie przed bezpodstawnym naruszeniem bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności pozostałych współwłaścicieli.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy nie było podstaw do poczynionych przez Sąd Rejonowy rozważań dotyczących ewentualnego początku biegu terminu zasiedzenia w odniesieniu do tych dwóch wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia zdarzeń. Sąd Okręgowy w tym zakresie nie podziela oceny prawnej Sądu I instancji.

W konsekwencji, jak już wcześniej wskazano, nawet uwzględnienie nowego złożonego przez stronę skarżącą dowodu nie może wpłynąć na zmianę zaskarżonego postanowienia.

Mając na uwadze niezasadność zarzutów apelacyjnych oraz jednocześnie brak ujawnienia okoliczności, które podlegają uwzględnieniu w postępowaniu odwoławczym z urzędu, apelacja wnioskodawczyni jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stosując wyrażoną w nim zasadę, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.