

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 7 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, po rozpoznaniu sprawy z wniosku E. N. z udziałem T. P., I. P., Z. C., K. C. (1), L. C., K. C. (2) o dział spadku w przedmiocie wniosku I. P. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oddalił wniosek.

Zapadłe orzeczenie w całości zaskarżyła apelacją uczestniczka I. P., zarzucając rozstrzygnięciu:

1. Mające wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania cywilnego tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez:

a. nierozważenie całego materiału dowodowego to jest pominięcie w rozważaniach:

- przyłączenia się do wniosku o zasiedzenie uczestników T. P., Z. C., K. C. (1), L. C. i K. C. (2) i przez to pominięcie okresu samoistnego posiadania całej nieruchomości przez I. P. w okresie od 26 maja 1976 r. do roku 1985 to jest zamieszkania na nieruchomości W. C. wraz z żoną L.,
- czasu wykonania przyłącza gazowego, remontu pralni w 1977 r. i jej zagospodarowania,
- braku wiedzy E. N. o stanie nieruchomości wynikającej z niebywania na nieruchomości od dzieciństwa,
- przyczyn niewystępowania o stwierdzenie praw do spadku po A. J. zmarłej w dniu 26 maja 1976 r. do roku 2015 przez jej spadkobierców i uczestników postępowania,
- bardzo złego stanu zdrowia, braku wzroku i sytuacji finansowej J. C., co uniemożliwiało jej wykonywanie jakichkolwiek czynności właścicielskich;

b. dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów przez uznanie, że I. P. nie zmanifestowała objęcia udziałów S. J. w samoistne posiadanie, podczas gdy ten współwłaściciel do dnia śmierci to jest 29 lutego 1984 r. uznawał jej samoistne posiadanie jego udziału, nakłaniał do czekania upływu okresu zasiedzenia, a jego następcy prawni na nieruchomości nie bywali, nie interesowali się nieruchomością, wnioskodawczyni nie знаła stanu zagospodarowania nieruchomości nawet w chwili zamknięcia rozprawy poprzedzającej wydanie postanowienia wstępnego, przyjęcie, że w latach 90-tych XX wieku wnioskodawczyni zgłosiła roszczenie o rozliczenie spadku mimo, że do żadnych uzgodnień nie doszło i do roku 2015 nie było stwierdzenia praw do spadku po A. J. i S. J.;

2. mające wpływ na wynik sprawy naruszenie prawa materialnego tj.:

a. art. 172 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że przed 1992 r. nie mogło być zasiedzenie przeciwko S. J. i że termin zasiedzenia przysługującego jemu i jego następcom prawnym biegnie dopiero od daty nabycia udziału przez I. P., podczas gdy było ono poprzedzone posiadaniem całej nieruchomości przez I. P. przed śmiercią J. C.,

b. art. 336 k.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że działania właścicielskie tj. grodzenie, remonty, doprowadzenie instalacji gazowej i kanalizacji nie stanowią o prowadzącym do zasiedzenia posiadaniu samoistnym,

c. art. 339 k.c. przez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie domniemania samoistnego posiadania całej nieruchomości w okresie od 26 maja 1976 r. do 1985 r.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i orzeczeni zgodnie z wnioskiem, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania zagadnienia zasiedzenia Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcia o kosztach

postępowania apelacyjnego. Nadto wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestniczki na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie w II instancji.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki okazała się bezzasadna.

Na wstępie stwierdzić należy, że w ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne z rozważeniem całokształtu materiału dowodowego. Wobec tego, Sąd Okręgowy podzielił poczynione ustalenia Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, nie było zatem w niniejszej sprawie konieczności ich ponownego przytaczania.

Odnosząc się do zawartego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należy wskazać, że w myśl art. 233 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, że – wbrew twierdzeniom apelującego – w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi błędami ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Sąd ten poczynił swoje ustalenia faktyczne na podstawie całokształtu zgromadzonych w toku postępowania dowodów.

Przenosząc powyższe rozważania w ocenie Sądu Okręgowego uznać należy, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej, swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego i w sposób właściwy go ocenił. Przedstawione w apelacji argumenty zdaniem Sądu Odwoławczego nie dają żadnych podstaw do uznania, że na gruncie niniejszej sprawy doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Twierdzenia skarżącej ocenić bowiem należy jako jedynie subiektywną i pozytywną dla uczestniczki I. P. ocenę zebranego materiału dowodowego, a przedstawione twierdzenia za gołosłowne wobec prawidłowej i należytej uzasadnionej oceny dokonanej przez Sąd Rejonowy.

Na uznanie nie zasługiwały także zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przepis art. 171 § 1 i § 2 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Kwestię samoistnego posiadania reguluje art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Jednocześnie domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.).

Podstawowym warunkiem, jaki musi zostać spełniony celem uznania, że doszło do nabycia własności w drodze zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. O samoistnym posiadaniu nieruchomości świadczy po pierwsze element fizyczny, wyrażający faktyczne władanie (corpus). Drugim elementem posiadania nieruchomości jest psychiczne nastawienie do władania (animus). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania (art. 336 k.c.), zarówno samoistnego (władanie nieruchomością jak właściciel), jak i zależnego (władanie nieruchomością jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca itp.), od dzierżenia (władanie nieruchomością za kogoś innego - art. 338 k.c.). Posiadaczem samoistnym nieruchomości jest tylko ten, kto nią faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (cum animo rem sibi habendi). W klasycznym ujęciu posiadania nieruchomości, kiedy osobie władającej nieruchomością nie przysługuje do niej żaden tytuł prawny, na korzyść posiadacza działa domniemanie przewidziane w art. 339 k.c., że ten, kto faktycznie włada rzeczą jest jej posiadaczem samoistnym. Obecnie utrwalony jest jednak pogląd, że domniemanie to jest wyłączone w sytuacji, gdy nieruchomość posiada jeden ze współwłaścicieli (współspadkobierców). Zgodnie z art. 206 k.c., który na mocy art. 1035 k.c. ma zastosowanie także między współspadkobiercami, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli może więc korzystać w sposób wyłączny z całej nieruchomości o ile nie narusza to praw pozostałych współwłaścicieli, co w praktyce najczęściej wiąże się z tym, że wyrażają oni na to zgodę i nie domagają się dopuszczenia do współposiadania. Skoro więc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, to z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest jej samoistnym posiadaczem. Konieczne jest zatem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych, w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli, w posiadanie samoistne. Nie jest więc wystarczające powołanie się na domniemanie z art. 339 k.c., ale konieczne jest wykazanie, że zakres samoistnego posiadania został rozszerzony o zakres udziałów pozostałych współwłaścicieli i zmiana ta została uzewnętrzniona nie tylko w stosunku do osób trzecich, ale w sposób widoczny w stosunku do współwłaścicieli, których udziały są objęte wnioskiem o zasiedzenie (tak Sąd Najwyższy w: postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r., sygn. akt II CSK 405/08, Lex nr 577171, postanowieniu z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, Lex nr 863394, postanowieniu z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, Lex nr 1353203, postanowieniu z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. akt IV CSK 251/14, Lex nr 1653769, postanowienie z dnia 25 listopada 2015 r., sygn. akt IV CSK 87/15, Lex nr 1968455). Nie należy tego jednak rozpatrywać w kategoriach zaostżenia wymagań co do współwłaściciela, który chce nabyć w drodze zasiedzenia udziały pozostałych współwłaścicieli, a wynika jedynie z wyłączenia domniemanie z art. 339 k.c. i konieczności uwzględnienia, że to współwłaściciele mają najpełniejszą wiedzę w zakresie ich praw do nieruchomości, zaś osoby trzecie, mogą nie wiedzieć, iż nieruchomość pozostaje we współwłasności.

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza więc 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. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego są uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności zwłaszcza, że powołanie się przez współwłaściciela na

zmianę woli, czyli elementu subiektywnego mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, Lex nr 1215425 czy też z dnia 29 czerwca 2010 roku, sygn. akt III CSK 300/09, Lex nr 852670). Wymagane jest więc wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Okoliczność tę wnoszący w sprawie o zasiedzenie powinien udowodnić stosownie do wymogu art. 6 k.c.

Mając treść w/w artykułów uznać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że I. P. nie wykazała aby w okresie od 26 maja 1976 r. do 26 maja 2006 r. była samoistnym posiadaczem nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wbrew twierdzeniom uczestniczki, nie jest ona spadkobierczynią po swojej babci A. J., zmarłej 26 maja 1976 r., lecz spadkobiercami po niej byli J. C. (córka) oraz S. J. (syn). To oni byli także współwłaścicielami spornej nieruchomości po śmierci w/w osoby. I. P. współwłaścicielką nieruchomości stała się dopiero po śmierci swojej matki J. C. w 1992 r. Sąd Rejonowy słusznie w tym miejscu zauważył, że skarżąca z jednej strony wskazywała w swoim wniosku, iż już od 1976 roku samoistnie posiadała całą sporną nieruchomość, z drugiej zaś strony przedmiotem zasiedzenia czyniła tylko i wyłącznie udział w rzeczy należny S. J., w ogóle nie wypowiadając się co do praw przysługujących w tym okresie jej matce. Sąd Okręgowy zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji, że uczestniczka mogła w sposób samoistny sprawować posiadanie w zakresie udziału S. J., jednakże w zakresie udziału matki we współwłasności nieruchomości była jedynie posiadaczem zależnym. Podniesione w treści apelacji argumenty dotyczące stanu zdrowia J. C. w żadnej mierze tego poglądu i prawidłowej oceny Sądu Rejonowego nie obalily.

Nie bez znaczenia jest również fakt, że I. P. w żaden sposób nie wykazała aby miało miejsce uzewnętrznienie woli władania nieruchomością jako wyłączny właściciel spadkobiercom po S. J. przez skarżącą. Jak wskazano we wcześniejszych rozważaniach jest to jeden z niezbędnych elementów potrzebnych do stwierdzenia, że doszło do nabycia własności w drodze zasiedzenia. Sam fakt, że to wyłącznie I. P. w okresie po śmierci A. J. zajmowała się sporną nieruchomością tj. opłacała podatki, przeprowadzała niezbędne remonty, dbała o nią, etc., nie jest okolicznością wystarczającą do uznania, że mamy do czynienia z samoistnym posiadaniem całej nieruchomości przez współwłaściciela, bowiem działania te stanowią immanentną część tej instytucji i dotyczą wszystkich współwłaścicieli łącznie, jak i każdego z nich z osobna. Zwrócić także uwagę należy, że sama uczestniczka jeszcze w latach 90-tych ubiegłego wieku brała pod uwagę rozliczenie się z wnioskodawczynią z jej praw do nieruchomości i informowała ją, że spłata nastąpi po uzyskaniu środków ze sprzedaży działek jej męża. Co więcej przez prawie 20 lat w okresie, kiedy samoistnym posiadaczem nieruchomości miała być wyłącznie I. P., nieruchomość zamieszkiwał W. C. z rodziną, zajmując piętro domu i w sposób swobodny o nim decydując. Tym samym nie sposób uznać aby I. P. była we wskazanym we wniosku okresie wyłącznym samoistnym posiadaczem całej spornej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadna.