

## UZASADNIENIE

**Postanowieniem z dnia 20 października 2017 r. w sprawie z wniosku I. Z. przy udziale R. Z., K. J. (1), L. S., J. S. (1), R. G., M. P., Z. P., Z. C., L. P., T. P., B. U., J. K., W. G., M. G., S. Z., M. K., E. J., K. G., J. G., I. G., J. S. (2), E. N., F. F., B. K., A. R., Ł. S., E. Z., Gminy M. Ł., R. C., K. C. o zasiedzenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:**

1. **oddalił wniosek;**

2. **nie obciążył uczestników nieuiszczonymi kosztami sądowymi.**

Sąd Rejonowy ustalił, że działka przy ul. (...), o numerze geodezyjnym (...) (obręb B-24), o powierzchni 0,0302 ha, stanowi część nieruchomości położonej między ulicami (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Współwłaścicielem nieruchomości uregulowanej w w/w księdze wieczystej, której część stanowi m.in. działka nr (...), był m.in. A. Z. w 156000/10000000, który udział w tej nieruchomości nabył na podstawie umowy sprzedaży z 1.09.1962 r. i umowy przeniesienia własności z 15.12.1962 r.

A. Z. zmarł 13 października 1976 r., a spadek po nim nabyli: żona J. Z., syn R. Z., córka K. J. (1) oraz córka B. K. – po ¼ części każde z nich. J. Z. zmarła 3 lutego 2005 r., a spadek po niej nabyli syn R. Z. i córka K. J. (1). Po zakupie A. Z. zamieszkał na działce, będącej przedmiotem wniosku, wraz z żoną J. i dziećmi – K. i R.. W 1968 r. zamieszkała tam także wnioskodawczyni jako żona R. Z.. Za pieniądze z ich wesela został wyremontowany strych, który stanowił ich mieszkanie. Od tamtej pory wnioskodawczyni z mężem mieszkają na tej nieruchomości. A. Z. od tej pory nic nie robił już na tej nieruchomości, zostawił to synowi, który był młody. Po jego śmierci J. Z. powiedziała synowi i synowej, że ona już nie dałaby rady zajmować się nieruchomością, że to już jest ich problem i jak coś potrzeba, to żeby to robili. J. Z. mieszkała tam do swojej śmierci w 2006 r., ale nieruchomość utrzymywali wnioskodawczyni z mężem, płacili podatki, załatwiali sprawy w urzędzie. Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że córka A. Z. K. J. (1) mieszkała na tej nieruchomości przed osiągnięciem pełnoletności, wyprowadziła się, bo nie zgadzała się z ojcem. Wnioskodawczyni wówczas już mieszkała na tej nieruchomości. Po wyprowadzeniu się K. J. (1) nie wróciła już na nieruchomość mieszkać, tylko odwiedzała rodzinę. Nigdy nie upominała się o swoje prawa do nieruchomości, a jak wnioskodawczyni z mężem zwracali się do niej, żeby się dołożyła do nieruchomości, coś pomogła, to K. J. (1) mówiła, żeby dać jej spokój, że skoro mieszkają, to niech sobie robią. Takie rozmowy były jeszcze za życia teściów wnioskodawczyni, ale też później, za każdym razem, kiedy wnioskodawczyni miała pretensje, że K. J. (1) powinna się do czegoś przyłożyć. Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni oczekiwała pomocy ze strony siostry męża, bo im było ciężko, dach wymagał naprawy i w ocenie wnioskodawczyni nic by się nie stało, gdyby K. J. trochę im pomogła. Nawet zgody na doprowadzenie wody nie chciała podpisać, a wnioskodawczyni udało się załatwić formalności dopiero, jak założyła niniejszą sprawę o zasiedzenie. Także uczestnik R. Z. rozmawiał z siostrą K. o dokładaniu się do nieruchomości. Nie rozmawiali natomiast z B. K., nigdy nie pytali jej o zgodę na cokolwiek, nie konsultowali się, nie oczekiwali, że będzie się dokładać. Wnioskodawczyni wiedziała, że teść miał na córkę B. o coś złość i że ją „wykluczył”. Po śmierci A. Z. B. K. przysłała do jego żony i domagała się pieniędzy należnych po ojcu. Była kłótnia, teściowa wnioskodawczyni mówiła B. K., że ojciec żadnych pieniędzy nie zostawił.

Pozostali współwłaściciele nieruchomości objętej w/w księgą wieczystą zajmują swoje działki, odrębne od działki będącej przedmiotem zasiedzenia.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni i uczestnik R. Z. zajmowali się przedmiotową nieruchomością, po śmierci ojca zabezpieczyli drewniak, robili różne naprawy np. dachu czy drzwi, zmieniali ogrodzenie na porządniejsze, korzystali z ogródka – maliny, uprawiali warzywa na własne potrzeby. W początku lat 2000-nych wymienili okna (lata 2002-2005), zrobili łazienkę (2002 r.), ocieplili dom, w latach 2008-2011 doprowadzili wodę i kanalizację. W 2009 r. zlecieli remont dachu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd ustalił, że przedmiotową nieruchomością, obejmującą działkę geodezyjną nr (...), od 1976 r. władali i gospodarowali wnioskodawczyni wraz z mężem. Rozważając charakter ich posiadania, Sąd Rejonowy stwierdził, że choć byli oni faktycznymi posiadaczami tej działki, zagospodarowywali ją, płacili podatek, wykonywali naprawy i remonty, a od początku lat 2000-nych bardziej znaczące inwestycje jak wymiana okien, ocieplenie, doprowadzenie wody i kanalizacji, wykonanie łazienki, to ich posiadanie nie miało przymiotu samoistności, a zwłaszcza ten charakter nie został uwidoczniiony wobec współwłaścicieli (współspadkobierców A. Z.). Sąd Rejonowy wskazał, że wobec K. J. (1) wnioskodawczyni z mężem mieli oczekiwanie jej udziału w wydatkach, dołożenia się do nieruchomości, także po śmierci rodziców, a więc po 2005 r. , trudno więc uznać, że wobec niej zmanifestowali swoją „wyłączność” w posiadaniu nieruchomości. Sąd I instancji podniósł, że trzeba rozróżnić dwie rzeczy: z jednej strony uzewnętrzną wolę współwłaścicieli zmierzających do zasiedzenia, z drugiej strony wolę współwłaściciela, który może utracić swoją własność. To, że taki właściciel nie uzewnętrznia swojej „woli właścicielskiej”, tzn. nie domaga się dopuszczenia do współposiadania czy nie zgłasza innych pretensji, czy nawet wręcz mówi „mieszkacie, to róbcie, co chcecie”, ma znaczenie na gruncie oceny, czy nie doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia przez jakąś aktywność takiego współwłaściciela. Niezależnie jednak od tego, jaka jest postawa takiego współwłaściciela, do zasiedzenia nie dojdzie, jeżeli z drugiej strony, tj. ze strony współwłaścicieli oczekujących zasiedzenia, nie będzie wyraźnej manifestacji posiadania rzeczy dla siebie. W przedmiotowej sprawie takiej manifestacji nie było, skoro jeszcze po 2005 r. miały miejsce rozmowy w sprawie dołożenia się siostry do nieruchomości. Z kolei odnośnie współudziału B. K. w tej nieruchomości, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, że przedmiotem rozmowy J. Z. z B. K. po śmierci A. Z. był jej udział w nieruchomości. Jak wskazała bowiem wnioskodawczyni, mowa była o pieniądzach, wnioskodawczyni nie słyszała, aby była mowa o działce. Biorąc pod uwagę, że B. K. wspominała o pieniądzach obiecanych w prezencie ślubnym, a z kolei I. Z. zaprzeczała, aby B. K. w tamtym okresie zgłaszała zamiar zamieszkania na tej nieruchomości, nie można uznać ponad wszelką wątpliwość, że B. K. przysłała wówczas zgłosić pretensje do nieruchomości, zostało jej zaś powiedziane, że nic jej się nie należy. Gdyby tak było, tj. gdyby ta rozmowa dotyczyła udziału B. K. we współwłasności nieruchomości, od tego momentu można by liczyć czas posiadania państwa Z. samoistnego względem tej współwłaścicielki, prowadzącego do zasiedzenia jej udziałów. Ponieważ jednak nie zostało to wykazane, nie można uznać, że doszło do zasiedzenia w tym zakresie. Nawet gdyby uznać, że manifestacją samoistności posiadania wobec B. K. byłoby złożenie wniosku o zasiedzenie w przedmiotowej sprawie, czy nawet złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po A. Z., w którym nie wskazano tej uczestniczki, istotny jest tu moment manifestacji woli właścicielskiej wobec tego współwłaściciela. Z pewnością jest to więc data doręczenia tej uczestniczce postanowienia o wezwaniu do udziału w sprawie, tj. 9 września 2015 r. Od tej zaś daty ni upłynął niezbędny do zasiedzenia w złej wierze okres 30 lat. Odnośnie K. J. (1) można by przyjąć, że zmanifestowane wobec niej samoistne posiadanie wnioskodawczyni i uczestnika datuje się na ostatnią rozmowę, w której wnioskodawczyni uczestnik oczekiwali od tej współwłaścicielki jakiegokolwiek udziału w wydatkach na nieruchomość, a więc nie wcześniej niż po 2005 r. Od tej daty zatem także nie upłynął wymagany okres zasiedzenia.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodła wnioskodawczyni zarzucając niewłaściwą interpretację słów wypowiedzianych przez wnioskodawcę oraz uznanie iż brak było wystarczającej manifestacji swego posiadania samoistnego. W związku z tym skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i uwzględnienie wniosku o zasiedzenie własności nieruchomości ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazała, że właściwie manifestowała charakter swego posiadania poprzez uiszczanie podatków, dbanie o stan techniczny budynku, przeprowadzanie remontów. Podniosła również, że nigdy nie wносиła do swoich teściów, K. J. (1), czy B. Z. o wyrażenie zgody na cokolwiek co miałyby się wiązać z nieruchomością.

Uczestniczka B. K. i kurator dla nieznaney z miejsca pobytu uczestniczki K. J. (1) wnieśli o oddalenie apelacji.

#### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja wnioskodawczyni nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd odwoławczy podziela dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które stanowiły również podstawę do orzekania w postępowaniu apelacyjnym. Sąd pierwszej instancji przeprowadził bowiem postępowanie dowodowe w sposób prawidłowy i dokonał trafnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, postępując w zgodzie ze wskazaniem logiki i doświadczenia życiowego.

Istota złożonej apelacji sprowadzała się do zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 172 § 1 i 2 k.c., a to wobec błędnego wyłożenia art. 336 k.c., co doprowadziło do nieuzasadnionego, zdaniem skarżącej, wniosku, że nie była ona wraz z mężem po myśli tego przepisu samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, również w zakresie udziału we współwłasności pozostałych współwłaścicieli – spadkobierców A. i J. Z..

W ocenie Sądu odwoławczego, nie można przyznać skarżącej racji, że do naruszenia wymienionych powyżej przepisów doszło. Sąd pierwszej instancji dokonał poprawnej wykładni art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c., opierając się w tym względzie na ugruntowanych poglądach wypracowanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, a następnie zastosował przywołaną regulację prawną do ustalonego w sprawie stanu faktycznego. Efektem tego musiało być oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, złożonego przez skarżącą.

Zasiedzenie, tak jak zostało uregulowane w art. 172 k.c., jest sposobem pierwotnego nabycia własności, którego obligatoryjne przesłanki to władanie nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływ ustawowego terminu zasiedzenia. Niewątpliwie, w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie także prawa współwłasności nieruchomości, obejmującego idealny udział w prawie własności. Konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest oczywiście samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 k.c. Samoistnym posiadaczem według tego przepisu jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Z charakteru współwłasności wynika, wyrażone w treści art. 206 k.c., uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. 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 samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c. (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 września 2012 roku, sygn. akt IV CSK 117/12).

Skoro więc element „faktycznego władztwa nad rzeczą” współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedynego właściciela, to w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela nie ma zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 k.c., a polegające na tym, że tego, kto rzeczą faktycznie włada, uważa się za jej posiadacza samoistnego (taki pogląd wyrażono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 roku, sygn. akt III CSK 280/13).

Nie oznacza to jednak, że posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli nie jest możliwe. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 lutego 2016 roku (sygn. akt I CSK 55/15), taki rodzaj posiadania jest możliwy, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę tak wobec osób trzecich, jaki i wobec współwłaścicieli. Skoro bowiem w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniami, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru

dowodu, wynikającymi z art. 6 k.c., tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca, jako ten, który z tego faktu wywodzi pozytywne dla siebie skutki prawne.

Sąd odwoławczy w całości podziela wyrażone w wymienionych orzeczeniach Sądu Najwyższego poglądy, dotyczące obowiązków spoczywających na współwłaścicielu rzeczy domagającym się stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela. I choć ich zakres niewątpliwie wykracza poza zakres obowiązków, jakim musi sprostać wnioskujący o zasiedzenie nieruchomości należącej do osoby trzeciej, to jednak nie mogą być one traktowane jako "obostrzenie" pozaustawowe, a tym bardziej jako sprzeczne z funkcją zasiedzenia. Wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego wynikają z jego szczególnej pozycji jako uprawnionego do posiadania i korzystania z całej rzecz wspólnej, a nadto uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

Sąd pierwszej instancji słusznie oddalił wniosek uznając, że sam fakt posiadania przez wnioskodawczynię wraz z mężem całej nieruchomości nie jest wystarczający do wykazania zmiany zakresu posiadania samoistnego, przesłanki zasiedzenia udziału w nieruchomości. Stwierdził przy tym, że istotne znaczenie ma też okoliczność, iż wnioskodawczyni i jej mąż oczekiwali od uczestniczki K. J. (1) finansowego i fizycznego udziału w utrzymaniu przedmiotowej nieruchomości i wielokrotnie się o to zwracali, co oznaczało, że skarżąca liczyła się z jej uprawnieniami do nieruchomości wynikającego z faktu dziedziczenia po A. Z., a wyłączone posiadanie nieruchomości było jedynie przedłużeniem akceptowanego przez wszystkich i trwającego od dawna stanu rzeczy.

Nie jest zasadny zarzut apelacji, że Sąd Rejonowy niewłaściwie zinterpretował zeznania wnioskodawczyni, gdyż ta nigdy nie wносиła do swoich teściów, K. J. (1), czy B. Z. (powinno być K. ) o wyrażenie zgody na cokolwiek co miałyby się wiązać z nieruchomością. Twierdzenie to stoi w sprzeczności z zapisem protokołu rozprawy z dnia 9 sierpnia 2017 r., kiedy to wnioskodawczyni zeznaje: „jak miałam pretensje, że powinna się do czegoś przyłożyć to mówiła : mieszkasz to rób”, „nam było trochę ciężko i dach, to była rudera, jak by pomogła to nic by się nie stało. Próbowałam się o to zwracać, ale to nic nie dało.” Zeznania te w sposób jednoznaczny wskazują, że wnioskodawczyni uważała K. J. (1), za osobę, która winna partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości będąc jej współwłaścicielką.

Sąd pierwszej instancji, oddalając wniosek na podstawie powyższych okoliczności, uwzględnił, że uprawnienia współwłaściciela, do rzeczy wspólnej są bardzo szerokie, a realizowane przez skarżącą czynności polegające na przeprowadzaniu prac remontowych, utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, czy też ulepszanie jej, mieszczą się w tym zakresie, nie wskazując na przejęcie praw i obowiązków pozostałych współwłaścicieli i to w taki sposób, który pozwoliłby im dostrzec tę zmianę. Należy dodać, że J. Z., współwłaścicielka nieruchomości, do chwili śmierci w roku 2005 mieszkała w niej i nawet jeżeli upoważniła syna R. Z. i jego żonę do gospodarowania na nieruchomości zgodnie ze swoimi potrzebami, to nie oznacza, że wyzbyła się na ich rzecz posiadania przysługującego jej udziału.

Należy również podnieść, że wywody zarówno uzasadnienia Sądu Rejonowego jak i Sądu Okręgowego, dotyczyły problemu zasiedzenia przez wnioskodawczynię i jej męża własności nieruchomości mając w świadomości, że mąż wnioskodawczyni jako współwłaściciel ułamkowej części nieruchomości nie mógłby zasiedzieć całości nieruchomości, a tylko część ponad swój udział. Nie zmienia to faktu, że ustalenia poczynione w toku postępowania wykazały, że do takiego zasiedzenia nie doszło.

Reasumując, strona apelująca nie zdołała przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważałyby prawidłowość ustaleń i wniosków jurydycznych wyprowadzonych przez Sąd I Instancji, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia.

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