

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 22 października 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, w sprawie z wniosku E. N., z udziałem Z. W., D. P., M. K. (1), K. S. (1), I. G., A. K. (1), L. K., I. P., H. B., J. K. (1), A. K. (2), K. S. (2), H. W., D. Z., G. B. (1), A. R., P. R., E. C., T. R., W. R., M. K. (1) z d. G.) Miasta Ł. - Prezydenta Miasta Ł. oraz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł., o stwierdzenie zasiedzenia udziału w wysokości 25/180 części zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., przy Placu (...) oraz przy ul. (...), oddalił wnioszek. Nadto Sąd I instancji zasądził od wnioskodawczyni E. N. na rzecz K. S. (2) i D. P. odpowiednią kwotę tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w pozostałym zakresie ustalił natomiast, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że ww. nieruchomość położona w Ł., przy Placu (...) oraz przy ul. (...), stanowiła pierwotnie przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej J. i M. małżonków (...). Małżonkowie nabyli ją na mocy umowy sprzedaży z dnia 20 marca 1947 roku, jako dwie nieruchomości- przy ul. (...) i przy ul. (...) w Ł..

Aktualnie nieruchomość objęta jest KW nr (...) i składa się z czterech wyodrębnionych działek, tj. działki nr (...) o powierzchni 512 m², na którym posadowiony jest budynek mieszkalny przy Placu (...) oraz działki nr (...) o powierzchni 19 m², działki nr (...) o powierzchni 57 m² i działki (...) o powierzchni 15m². Na działce (...) posadowiony jest budynek, którego część znajdują się na sąsiadujących działkach stanowiących własność Miasta Ł.. Również na działce (...) znajduje się część budynku, który w pozostałej części zajmuje nieruchomości Miasta Ł.. Budynki znajdujące się na działce (...) wybudowano pod koniec lat 50-tych i w latach 60-tych ubiegłego wieku. Nie były one przedmiotem posiadania przez małżonków (...), a następnie przez H. C..

M. K. (2) i J. K. (2) nie zamieszkiwali na nieruchomości przy Placu (...). Administrowanie nią (w tym budynkiem mieszkalnym) powierzyli H. C.. Wykonywał on w imieniu właścicieli jako administrator wszystkie czynności dotyczące zwykłego zarządu nieruchomością.

M. K. (2) zmarł 29 lipca 1985 roku. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona J. K. (3) z domu B. w 9/18 części, brat C. K. w 3/18 części, siostra F. K. w 3/18 części, syn brata M. K. (3), córka brata B. W. i córka brata W. S., po 1/18 części.

J. K. (2) zmarła 19 lutego 1988 roku, a spadek po niej na podstawie testamentu własnoręcznego nabył w całości jej syn H. C..

C. K. zmarł 2 kwietnia 1992 roku. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łęczycy z 8 września 2000 roku spadek po nim nabyli żona Z. K. w 10/14 części, dzieci I. P., L. R., R. (...), C. S. po 6/40 części oraz wnuczki H. B. i G. B. (2) po 3/40 części

Z. K. zmarła 14 czerwca 1998 roku. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łęczycy z 4 kwietnia 2000 roku spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci I. P., L. R., R. (...), C. S. po 2/10 części oraz wnuczki H. B. i G. B. (1) po 1/10 części.

B. W. zmarła w 2003 roku pozostawiając jako spadkobierców syna Z. W. oraz D. P..

M. K. (3) zmarł 18 sierpnia 2010 roku, zaś jego spadkobiercami są M. K. (1), K. S. (1), I. G., A. K. (1) i L. K..

R. (...) zmarł 10 stycznia 2014 roku. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kutnie z 20 sierpnia 2014 roku spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona M. K. (1) w 1/4 części oraz dzieci J. K. (1), A. K. (2), K. S. (2), H. W. oraz D. Z. po 3/20 części.

F. K. zmarła 23 września 1990 roku pozostawiając po sobie męża W. K. i dzieci J. K. (4), H. G., T. S., Ł. W. i wnuka T. K..

Po śmierci M. K. (2) i J. K. (2), H. C. nadal administrował nieruchomością położoną przy Placu (...), wykonując w stosunku do nieruchomości wszystkie czynności zarządcze. Do czasu swojej śmierci w 2010 roku pobierał od lokatorów czynsze najmu, rozliczał wpływy i wydatki w Urzędzie Dzielnicowym w Ł., wzywał do zapłaty lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi, wytaczał sprawy o eksmisję, składał wnioski o wymeldowanie lokatorów, podejmował decyzje w sprawie remontów, występował do władz o udzielenie pożyczek na remonty, występował wobec dostawców mediów, wobec właścicieli nieruchomości sąsiednich w sprawie zagospodarowania na nieruchomości przy ul. (...), opłacał czynsz od nieruchomości. H. C. zwierniał również umowy najmu, ustalał stawki czynszu, wypowiadał umowy najmu. Był postrzegany przez lokatorów nieruchomości jako właściciel i administrator.

H. C. wszystkie decyzje podejmował samodzielnie bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami, których istnienia miał świadomość. W pismach adresowanych do urzędów i osób trzecich określał się mianem „administratora, właściciela przyszłego nieruchomości”.

Rodzeństwo M. K. (2) i ich następcy prawni oraz dalsi zstępni rodzeństwa nie otrzymywali kontaktów z J. K. (2) i H. C. po śmierci M. K. (2). C. K., M. K. (3) i R. (...) mieli świadomość, że są spadkobiercami M. K. (2), wiedzieli również, że w skład spadku wchodzi nieruchomość w Ł., którą zajmuje się H. C.. Rozmawiali o tym między sobą i swoimi bliskimi, jednakże nie podejmowali żadnych działań w stosunku do nieruchomości. Nie interesowali się jej stanem, nie kontaktowali z H. C., nie żądali żadnych rozliczeń. D. P. i C. S. o tym, że należy im się udział w spadku po M. K. (2) dowiedziały się dopiero w toku postępowania spadkowego po nim. Z uwagi jednak na wielkość swojego udziału nie dążyły do podejmowania jakichkolwiek decyzji w stosunku do nieruchomości.

W dniu 21 czerwca 2002 roku H. C. wniósł do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości przy Placu (...). Postępowanie to zostało jednak zawieszono z uwagi na niewskazanie wszystkich uczestników postępowania, tj. spadkobierców M. K. (2), a następnie umorzono.

W dniu 12 września 2005 roku H. C. złożył do Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po J. K. (2) i M. K. (2). We wniosku wskazał, że w skład spadku wchodzi nieruchomości przy Placu (...), przy czym on sam jest właścicielem tylko w 75% i będzie się starał w odrębnym postępowaniu o zasiedzenie jako posiadacz w złej wierze. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po M. K. (2) zakończyło się z udziałem spadkobierczyni H. C., E. N..

Po śmierci H. C. E. N. przejęła po nim zarządzanie nieruchomością przy ul. (...). Podobnie jak ojciec, wykonywała w stosunku do nieruchomości wszystkie czynności, podejmowała wszelkie decyzje bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami. Dokonywała niezbędnych napraw nieruchomości, w tym naprawy dachu i wzmocnienia balkonów. Po zakończeniu postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po M. K. (2) jego spadkobiercy zaczęli interesować się spłatą swoich udziałów w nieruchomości. E. N. wykupiła udziały W. S. oraz spadkobierców F. K..

Sąd Rejonowy dokonał obszernej analizy materiału dowodowego. Dokonując oceny zgromadzonych w sprawie dokumentów i zeznań dotyczących władania przez H. C. nieruchomością stanowiącą działkę (...) przy Placu (...), Sąd I instancji zauważył, że wynika z nich jednoznacznie, iż na przestrzeni lat H. C. zarządzał powyższą nieruchomością, wykonując w stosunku do niej wyłącznie czynności zwykłego zarządu, dotyczące wynajmu znajdujących się w nieruchomości lokali mieszkalnych, bieżących jej napraw, zaopatrzenia w media, regulowania czynności publicznoprawnych. Ponadto, złożone wraz z wnioskiem dokumenty dotyczące zarządzania przez H. C. nieruchomością objętą wnioskiem nie dotyczą całej nieruchomości lecz jedynie jej część, to jest działki (...) przy Placu (...). Brak jest wśród nich dokumentów, z których wynikałoby, że podejmował jakiegokolwiek czynności (w tym jako posiadacz samoistny) wobec działek (...) czy 359/18. Opisane powyżej okoliczności oraz dokumenty wskazują na fakt, iż H. C. nie miał w swoim posiadaniu ww. działek. Sąd podkreślił również, że brak jest jakiegokolwiek dowodów, aby po śmierci M. K. (2) jego żona J. K. (2) lub H. C. w sposób jednoznaczny, widoczny dla otoczenia, w tym dla pozostałych współwłaścicieli, przejęli w swoje wyłączne posiadanie samoistne całą nieruchomość z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Pierwszą zaś oznaką uzewnętrznioną wobec osób trzecich, że H. C. uważa się za jedynego właściciela nieruchomości i działa naprzeciwko pozostałym współwłaścicielom było wytoczenie przez niego sprawy o

stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w 2002 roku, a następnie złożenie wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po M. K. (2) w 2005 roku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że dla oceny, czy zostały spełnione przesłanki zasiedzenia zastosowanie będzie miał przepis art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji tegoż przepisu, albowiem termin zasiedzenia nie upłynął przed dniem wejścia w życie Ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku, zmieniającej ustawę kodeks cywilny z dniem 1 października 1990 roku. Sąd Rejonowy słusznie zwrócił również uwagę, iż zgodnie z art. 176 § 1 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć sobie do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego 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, zaś przed dniem 1 października 1990 roku, gdy wynosił lat 20.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawczyni nie wykazała, iż ona i jej poprzednicy prawni władali nieruchomością jak właściciele. Nie budziło co prawda wątpliwości, że płacili oni podatki od nieruchomości, nie pytali nikogo o zgodę na podejmowanie decyzji w zakresie sposobu gospodarowania na nieruchomości, ani nie dzielili się pożytkami jakie ona przynosiła. Spadkobiercy M. K. (2) nie ingerowali zaś w ten stan rzeczy. Nikt nigdy nie interesował się nieruchomością, nie żądał od H. C. szczegółowych informacji albo choćby rozliczania się z pobranych pożytków czy poczynionych nakładów. H. C. sprawował zarząd nieruchomością aż do swojej śmierci. Zarząd ten po jego śmierci przejęła córka E. N.. Zasadą jest przy tym, że jeden ze współwłaścicieli sprawuje zarząd w imieniu także pozostałych.

Jak zaznaczył Sąd I instancji w literaturze i w orzecznictwie dopuszcza się możliwość nabycia w drodze zasiedzenia udziału we własności rzeczy, w sytuacji, gdy współwłaściciel danej rzeczy włada całą rzeczą tak jak wyłącznie uprawniony z zamiarem posiadania całej rzeczy tylko dla siebie, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Przy czym jak podnieśli uczestnicy postępowania wnoszący o oddalenie wniosku, w judykaturze ugruntowane zostało już stanowisko, że dodatkowo do stwierdzenia zasiedzenia udziałów we współwłasności konieczne jest aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela wykazał, że władając rzeczą wspólną dał wyraz temu, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. (...) 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" (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Z orzeczeń powyższych wynika zatem jednoznacznie, że bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochrona własności wymagają, aby zmiana przez współwłaściciela charakteru władztwa nad rzeczą została zmanifestowana w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że ewentualne prowadzące do zasiedzenia posiadanie przez J. K. (2), H. C. oraz E. N. udziałów we współwłasności nieruchomości należących do rodzeństwa i zstępnych rodzeństwa M. K. (2) należałoby zakwalifikować jako posiadanie w złej wierze. Mając na względzie powyższe należało przyjąć, że uwzględnienie wniosku E. N. o stwierdzenie zasiedzenia na jej rzecz byłoby możliwe jedynie w przypadku wykazania przez nią, że okres samoistnego posiadania jej i jej poprzedników trwał nieprzerwanie 30 lat, to jest że miało ono miejsce od 28 lipca 1985 roku (przy przyjęciu daty zasiedzenia zgodnie z wnioskiem 28 lipca 2015 roku), bądź przynajmniej od 7 października 1989 roku.

Jak zostało to zaznaczone powyżej, poprzedniczka prawna wnioskodawczyni - J. K. (2) po śmierci męża aż do czasu swojej śmierci nie ujawniła wobec pozostałych współspadkobierców M. K. (2), ani wobec otoczenia, że włada nieruchomością spadkową przy ul. (...) z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Do czasu śmierci J. K. (2) nie zostało przeprowadzone postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po M. K. (2) i krąg jego spadkobierców nie został formalnie ustalony, zaś dotychczasowy sposób zarządzania nieruchomością przez H. C. pozostawał

niezmieniony. Sama natomiast nie ujawniona na zewnątrz wola J. K. (2) władania całą nieruchomością wyłącznie dla siebie nie ma znaczenia dla rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia. Te same argumenty Sąd Rejonowy przytoczył również co do kwalifikacji posiadania nieruchomości przez H. C. po śmierci jego matki aż do czasu wystąpienia do sądu w dniu 12 września 2005 roku z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku po J. i M. K. (2), w którym to wniosku H. C. wprost wskazał, że wszczęte postępowanie jest mu niezbędne do wystąpienia w wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego w sprawie to był pierwszy moment, w którym ujawniona została wola zasiedzenia nieruchomości, przy czym została ona ujawniona na zewnątrz również wobec pozostałych współwłaścicieli. Zatem to ten wniosek wskazał na zmianę kwalifikacji posiadania H. C., i to od daty powyższego wniosku należy rozpocząć obliczanie biegu terminu zasiedzenia. Do czasu złożenia powyższych wniosków H. C. wykonując względem nieruchomości jedynie czynności zwykłego zarządu w żaden sposób nie ujawnił, że wolą jego jest posiadanie nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Wprawdzie H. C. już w dniu 21 czerwca 2002 roku wystąpił do sądu z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości, niemniej jednak żaden ze współwłaścicieli o wniosku tym nie wiedział, gdyż postępowanie zostało umorzone przed ustaleniem kręgu uczestników i doręczeniem im odpisu wniosku. Gdyby nawet jednak można było przyjąć odmiennie, to jest że już pierwszy wniosek o zasiedzenie wskazuje na zmianę kwalifikacji posiadania H. C., i to od daty powyższego wniosku należy rozpocząć obliczanie biegu terminu zasiedzenia, to i tak 30 letni termin zasiedzenia upłynąłby dopiero w 21 czerwca 2032 roku.

Ponieważ wszystkie powyższe rozważania prowadziły do wniosku, że ustalony stan faktyczny sprawy wskazuje na wystąpienie negatywnej przesłanki zasiedzenia, którą jest brak samoistnego posiadania po stronie osoby, która miała nabyć własność nieruchomości – orzeczono o oddaleniu wniosku.

Od powyższego orzeczenia apelację wywiodła wnioskodawczyni E. N., zarzucając rozstrzygnięciu:

1. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. wskutek dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego i mylnie oraz będące skutkiem pominięcia dowodów:

a) przyjęcie, że poprzednicy prawni wnioskodawczyni, tj. J. K. (2) i H. C. nie ujawnili wobec pozostałych współwłaścicieli, ani otoczenia, że władają nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli i nie wykonali w stosunku do nieruchomości żadnych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, a taką wolę manifestuje dopiero wniosek H. C. z 21 czerwca 2002 roku o zasiedzenie,

b) pominięcie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy II Ns 2151/02 dołączonych do akt niniejszego postępowania, które to świadczą jednoznacznie, iż H. C. uważał się za jedynego i prawowitego właściciela całości nieruchomości, a swym posiadaniem obejmował udziały pozostałych współwłaścicieli zgodnie z przekazaną mu wolą swojej matki J. K. (2);

2. naruszenie prawa materialnego, a zwłaszcza:

a) art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. w zw. z art. 339 k.c. polegające na jego niezastosowaniu wskutek błędnego uznania, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez H. C. - ojca wnioskodawczyni- nie miało charakteru posiadania samoistnego, ponadto na błędnym przyjęciu, że akty właścicielskie jak remonty, opłacanie wszelkich podatków i innych publicznych danin, zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszów, ubezpieczanie budynków, dbanie o czystość nieruchomości, występowanie do organów administracji o pożyczki na remonty budynku i rozliczanie się z tych pożyczek, dokonywanie wszelkich czynności zarządczych i nadzorczych nad całością nieruchomości nie stanowią o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia drogą uwzględnienia złożonego wniosku o zasiedzenie oraz o orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania za postępowanie odwoławcze zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację uczestnik Miasto Ł. wniósł o jej oddalenie. Do złożonego środka odwoławczego negatywnie ustosunkowały się również uczestniczki D. P. i K. S. (2).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Wywiedziona apelacja nie ma racji bytu, a podniesione w niej zarzuty nie mogą wyrzucić zamierzonego skutku zgodnie z intencją skarżącej.

Ogólna wymowa środka odwoławczego świadczy o tym, iż E. N. nie aprobuje poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, nie zgadza się z dokonaną oceną materiału dowodowego oraz neguje stanowisko Sądu I instancji, wedle którego nie wykazała ona po swojej stronie istnienia posiadania samoistnego w odniesieniu do zabudowanej nieruchomości położonej w Ł., przy Placu (...) oraz przy ul. (...). Biorąc więc pod uwagę kształt apelacji w pierwszej kolejności rozważeniu podlega zarzut obrazy przepisów postępowania, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, iż ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Wbrew zarzutom podniesionym w apelacji Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy. Przede wszystkim Sąd II instancji nie dopatrywał się żadnego uchybienia co do art. 233 § 1 k.p.c., przewidującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Na tej płaszczyźnie skarżąca podniosła, iż Sąd niewłaściwie interpretował informacje i dane pozyskane z osobowych źródeł dowodowych i dokumentów oraz dawał wiarę jedynie twierdzeniom oponentów, a podobnego waloru nie nadał jego własnym twierdzeniom. Zgodnie z treścią przywołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Celem Sądu jest 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 sądzenia 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. Ocena ta powinna przy tym odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, które to wyznaczają 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. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu 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 judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. Zarzut ten nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychylniej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99).

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. Jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W istocie rzeczy zastrzeżenia apelującej odnośnie nieprawidłowej oceny dowodów stanowiły jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskowaniem Sądu Rejonowego. Bez wątplenia rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami wnioskodawczyni i uczestników. Dodatkowym utrudnieniem była też znaczna obszerność materiału dowodowego oraz długi okres czasu podlegający badaniu. Ogólnie rzecz biorąc, Sąd podołał swojemu zadaniu, przy czym ustalonego przebiegu wydarzeń nie sposób zdeprecjonować tylko z tych względów, że nie akceptuje go

skarżąca oraz dlatego, że w większej mierze opiera się on na twierdzeniach uczestników. Z kolei wnioskodawczyni, mimo szeregu usilnych starań, nie przedstawiła wiarygodnego materiału dowodowego, który podważyłby ustaloną wersję zdarzeń. Po pierwsze zauważyć należy, że złożone wraz z wnioskiem dokumenty dotyczące zarządzania przez H. C. nieruchomością objętą wnioskiem nie dotyczą całej nieruchomości lecz jedynie jej część, to jest działki (...) przy Placu (...). Brak jest wśród nich dokumentów, z których wynikałoby, że podejmował jakiegokolwiek czynności (w tym jako posiadacz samoistny) wobec działek (...) czy 359/18. Opisane powyżej okoliczności oraz dokumenty wskazują jednoznacznie na fakt, iż H. C. nie miał w swoim posiadaniu ww. działek. Po drugie, z tych samych dokumentów wynika, iż w pismach adresowanych do urzędów i osób trzecich kierowanych w sprawach dotyczących nieruchomości H. C. określał się jedynie mianem administratora, właściciela, przyszłego właściciela nieruchomości (np. pisma na k. 106, 110, 136, 139, 265 akt). Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania wnioskodawczyni E. N. przybrała określoną metodę działania, starając się przedstawić swojego ojca jako jedynego posiadacza samoistnego nieruchomości. Ta próba okazała się jednak nieskuteczna właśnie w świetle wskazanych powyżej pism i dokumentów, a także zeznań uczestników postępowania, które zostały przecież poparte określonymi dowodami. Inaczej mówiąc zaprezentowana przez wnioskodawczynię wersja, obciążona poważnymi niespójnościami, a nawet kłóciła się z konsekwentnymi i jednolitymi wypowiedziami uczestników. Wszystkie te okoliczności dostrzegł też Sąd I instancji, czemu dał wyraz w obszernej i wnikliwej ocenie materiału dowodowego. Poza tym stan faktyczny sprawy również został ujęty bardzo szeroko. Na tej płaszczyźnie Sąd dokładnie prześledził losy nieruchomości, jak również ustalił krąg funkcjonujących tam osób. Ponadto Sąd dogłębnie sprawdził i zbadał więzi i relacje zachodzące pomiędzy poszczególnymi członkami rodziny (...). W pełni zrozumiałe jest to, iż na przestrzeni lat aktywność uczestników względem nieruchomości malała, aż wręcz zanikła. Oczywiście swój udział miał w tym również poprzednik prawny wnioskodawczyni - H. C., który nie kontaktował się z pozostałymi spadkobiercami M. K. (2), lecz działał on samodzielnie bez jakiegokolwiek upoważnienia osób należących do kręgu współwłaścicieli. Skoro więc pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnętrznym spójnym, to w pełni pozostają pod ochroną jako zgodne z wymogami stawianymi przez art. 233 § 1 k.p.c.

Natomiast w sferze merytorycznej powstały spór ogniskował się wokół kwestii istnienia przesłanek zasiedzenia. Do ich grona tradycyjnie zalicza się dwa kluczowe elementy w postaci upływu oznaczonego przez ustawę czasu oraz nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu, przy czym 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 - 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. Przede wszystkim przejawia się to w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09). Jednocześnie czynnik 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. Idąc dalej istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Łącznie z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania. Przykładowo zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp., przesądza raczej o nabyciu posiadania zależnego. Niemniej jednak zawsze przydatna jest pilna obserwacja zewnętrznych znamion posiadania (Kodeks cywilny. Komentarz, E. Gniewek, komentarz do art. 172). Nie można również przeoczyć dobrodziejstwa płynącego z art. 339 k.c. Przepis ten wprowadza domniemanie, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zawarte w art. 339 k.c. domniemanie prawne ma jednak charakter usuwalny, a więc można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Jak powiedział zaś Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 marca 2014 r., III CSK 103/2013 "władanie podporządkowane posiadaniu samoistnemu innej osoby, oparte na użytkowaniu, zastawie, najmie, dzierżawie lub innym prawie, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą jest posiadaniem zależnym (art. 336 in fine k.c.)".

Przekładając powyższe uwagi na realia niniejszej sprawy dla stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym było zatem ustalenie, czy rzeczywiście istniało posiadanie przedmiotowej części nieruchomości przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia i czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela oraz czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce. Na tak postawione pytania Sąd Rejonowy udzielił negatywnej odpowiedzi i wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącej w całej rozciągłości trzeba się zgodzić z tym stanowiskiem. Tym samym chybione okazały się zarzuty materialnoprawne skonstruowane na kanwie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 339 k.c., ponieważ Sąd I instancji właściwie je zinterpretował oraz odpowiednio zastosował, nie dopuszczając się w procesie subsumpcji żadnych błędów ani uchybień. Sąd prawidłowo ocenił całokształt okoliczności sprawy, zwracając należytą uwagę na to, że zasiedzenie udziału w nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli dość istotnie różni się od analogicznego zasiedzenia całej nieruchomości przez osobę trzecią. Dzieje się tak dlatego, że w pierwszym przypadku pojawia się jeszcze dodatkowy czynnik istotnie rzutujący na sposób postrzegania zasiedzenia jest jakim jest węzeł współwłasności.

Współwłasność jest prawem własności przysługującym niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Innymi słowy jest to szczególna postać prawa własności polegająca na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności dwóch lub więcej osób, których prawa są, co do istoty jednakowe. Niepodzielność prawa wyraża się tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, a zatem z faktu posiadania przez współwłaściciela całej rzeczy wynika jedynie, że korzysta z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (art. 206 k.c.). Kwestia zasiedzenia udziału w prawie współwłasności rzeczy była wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (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 ugruntowany jest pogląd dopuszczający możliwość zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami przy spełnieniu jednak ściśle określonych warunków. Po pierwsze należy zauważyć, że odmiennie, niż w przypadku zasiedzenia własności całej rzeczy, w przypadku zasiedzenia udziału nie znajduje zastosowania domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c. Takie stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, wskazując, że konieczne jest wykazanie posiadania samoistnego przez osobę faktycznie władającą rzeczą. Sąd 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 wymagania podyktowane są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną praw pozostałych współwłaścicieli, którzy byliby narażeni na utratę prawa własności, gdyby współwłaściciel - uprawniony do współposiadania całości - mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. W efekcie ciężar dowodu przechodzi na zainteresowanego współwłaściciela, który musi wykazać, że posiadał rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Po drugie w odniesieniu do zasiedzenia udziału we współwłasności

nieruchomości między współwłaścicielami, warunek posiadania samoistnego jest postrzegany dość restrykcyjnie. W powołanym już postanowieniu z 2 marca 2012 roku Sąd Najwyższy uznał, że konieczne jest wyraźne zamanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, a więc w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia, a jednocześnie z wolą odsunięcia pozostałych od władztwa. Wynika to z faktu, że prawo własności jest w swej istocie niepodzielne, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, skutkiem czego posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i stanowi realizację niepodzielnego prawa do rzeczy (art. 206 k.c.). Nie jest zatem wystarczający fakt, że pozostali współwłaściciele nie wykonują swojego prawa posiadania. Należy ponadto wykazać, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrzniał 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 Sąd Najwyższy 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 zaś, 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 posiadacza 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. W dalszej kolejności nie można przeoczyć, że ustawodawca nie wprowadził katalogu zachowań czy też czynności, które mogłyby świadczyć o zamanifestowaniu 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.

Na tej płaszczyźnie zgodzić się trzeba ze Sądem I instancji, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał wystarczających podstaw do stwierdzenia, że nastąpiło zasiedzenie przez E. N. udziału w nieruchomości wynoszącego 25/180 części. Co prawda ojciec wnioskodawczyni H. C. dość wcześnie zaczął korzystać z całej nieruchomości i roztoczył nad nią swoją pieczę, niemniej jednak jego postępowanie nie wykroczyło w sumie poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Podejmowane w tej sferze działania skupiały się przecież na bieżącym administrowaniu nieruchomością, załatwianiu spraw natury urzędowej, regulowaniu podatków i opłat za media, pośredniczeniu w pobieraniu opłat od lokatorów, wykonywaniem napraw i remontów oraz dbaniu o należyty stan nieruchomości pod względem funkcjonalnym, technicznym oraz porządkowo - czystościowym. Tym samym zachowanie H. C. jakkolwiek ważne i przydatne w wielu sprawach, nie miało aż tak dużego znaczenia i rangi, jak uważała to skarżąca, gdyż nie było postępowaniem dominującym. Okoliczności podnoszone przez wnioskodawczynię w sumie znalazły nawet potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Jednak w ocenie Sądu odwoławczego nie został spełniony warunek posiadania nieruchomości uzewnętrzniany wola władania nieruchomością dla siebie, akcentowany poprzez samodzielny i niezależny od woli innych osób stan władztwa. H. C. nie miał statusu samodzielnego i jedyne go decydenta, mimo dość szerokiego kręgu przydzielonych mu instrumentów i możliwości. Tak naprawdę wszystkie uprawnienia władcze skupiały się przecież nadal w rękach wszystkich współwłaścicieli, w tym również spadkobierców M. K. (2) i ich następców prawnych. O wyraźnej rezygnacji z władztwa przez współwłaścicieli nie może też świadczyć duży zakres swobody zarządcy, który figurował na niektórych dokumentach i jej podpisywał. Taka praktyka była podyktowana względami stricte praktycznymi, albowiem H. C. przebywał na terenie Ł., dzięki

czemu był dostępny dla kontrahentów. Ponadto w materiale dowodowym do roku 2002 roku brak jest śladu, aby H. C. wyraźnie zmanifestował swoje władztwo i pierwszeństwo przed pozostałymi współwłaścicielami, pozostając przez cały posiadaczem zależnym. Należy podzielić zdanie Sądu Rejonowego, że dopiero od 21 czerwca 2002 roku mógł się rozpocząć bieg terminu niezbędnego dla stwierdzenia zasiedzenia objętej wnioskiem nieruchomości, dopiero wówczas H. C. w sposób widoczny dla otoczenia, a przede wszystkim dla pozostałych współwłaścicieli zmanifestował zmianę charakteru posiadania ogródka. Z tych wszystkich przyczyn nie sposób zatem zaakceptować zapatrywań skarżącej co do tego, iż jej ojciec był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Ponadto, mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że wnioskodawczyni nie nabyła przez zasiedzenie własności nieruchomości objętej wnioskiem, albowiem dopiero od 21 czerwca 2002 roku jej ojciec H. C. mógł posiadać ją samoistnie lecz w złej wierze, co implikuje stwierdzenie, że nie upłynął jeszcze wymagany okres 30 lat.

Reasumując, istniejący po stronie H. C. brak posiadania samoistnego był przeszkodą do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz jego następcy – córki E. N. odnośnie części nieruchomości, tj. udziału 25/180 znajdującej w Ł. przy Placu (...) i ul. (...).

W tym stanie rzeczy, wobec bezzasadności zarzutów, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że wobec ustalenia ponad wszelką wątpliwość, że wnioskodawczyni i jej poprzednik prawny H. C. nie byli posiadaczami samoistnymi przez wymagany przepisami prawa okres 30 lat, zawieszanie niniejszej sprawy przez Sąd Rejonowy do czasu rozstrzygnięcia wniosku Gminy Ł. o zasiedzenie jawiło się istotnie jako prowadzące do przedłużenia i skomplikowania postępowania.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ponieważ nie wystąpiły jakiegokolwiek przesłanki przemawiające za odstąpieniem od wyrażonej w powołanym wyżej przepisie ustawy naczelnej zasady ponoszenia przez uczestników postępowania kosztów związanych z ich udziałem sprawie. Zważyć bowiem każdy z uczestników był w równym stopniu zainteresowany w jej rozstrzygnięciu.