

Sygn. akt I.Ca 98/18

POSTANOWIENIE

Dnia 5 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	Joanna Walczuk, Alicja Wiśniewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **R. B. i H. B.**

z udziałem M. J. i R. J.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców R. B. i H. B. od postanowienia Sądu rejonowego w Elku z dnia 27 września 2017r. sygn. akt I Ns 538/16

p o s t a n a w i a:

I. Zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 ten sposób ze:

1. Stwierdzić , że wnioskodawcy R. B. i H. B. nabyli z dniem 30 listopada 2013r. przez zasiedzenie udział w 1/2 do zabudowanej nieruchomości położonej w L., gmina K., województwo (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,7956 ha dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Elku prowadzi księgę wieczystą nr (...) i oddalić wniosek w pozostałej części.

II. Oddalić apelację w pozostałej części.

III. Zasądzić od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 1000 zł tytułem zwrotu połowy kosztów postępowania odwoławczego uznając, iż w pozostałej części koszty postępowania zainteresowani ponoszą we własnym zakresie

SSO Cezary Olszewski SSO Alicja Wiśniewska SSO Joanna Walczuk

Sygn. akt: I. Ca. 98/18

UZASADNIENIE

Małżonkowie R. B. i H. B. wnieśli o stwierdzenie, że w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej nabyli oni przez zasiedzenie z dniem 30 listopada 2013 r.:

1) udział w wysokości 1/2 własności nieruchomości o łącznej powierzchni 0,8684 ha, składającej się z działek o nr (...) - zabudowanej domem mieszkalnym, garażem oraz budynkiem gospodarczym - położonej w miejscowości L., gmina K., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - należący do małżeństwa M. i R. J.;

2) udział w wysokości 1/4 własności nieruchomości o powierzchni 0,5073 ha składającej się z działki o nr (...) położonej w miejscowości L., gmina K., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - należący do małżeństwa M. i R. J..

Uczestnicy postępowania M. J. i R. J. wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 27 września 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 538/16 Sąd Rejonowy w Elku oddalił wniosek oraz orzekł, że koszty postępowania ponoszą zainteresowani stosownie do swego udziału w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

R. K., do chwili śmierci w dniu 14 sierpnia 1982 r., był właścicielem działek gruntu nr geod. 44 i 46/1, położonych w L. w gminie K., a także współwłaścicielem wraz z żoną H. K. działki gruntu nr geod. (...) położonej w tej samej miejscowości.

R. K. zmarł w dniu 14 sierpnia 1982r. Spadek po nim nabyli: żona H. K. i siostrzeniec J. N. w udziałach po 1/2 części.

H. K. zmarła w dniu 6 września 1983 r., a spadek po niej na podstawie testamentu nabyli H. i R. małżonkowie B..

J. N. zmarł w dniu 8 października 2003r. Spadek po nim, w tym udziały w działkach gruntu nr (...), nabyła żona E. N..

Umową darowizny z dnia 11 czerwca 2008 r. E. N. przekazała udział 1/2 części w działkach nr (...) oraz udział 1/4 części w działce nr (...) małżeństwu M. i R. J..

Po śmierci H. K. w 1983 r., R. i H. B. objęli w posiadanie dom położony na działce gruntu nr (...), przeprowadzili stosowne remonty i w listopadzie 1983 r. zamieszkali w tym domu. Wcześniej wnioskodawcy zamieszkiwali u rodziców R. B. na sąsiedniej nieruchomości. Po wprowadzeniu się do domu H. K. małżonkowie B. poczynili szereg nakładów na nieruchomości nabyte w drodze dziedziczenia: przeprowadzili generalny remont domu mieszkalnego, wybudowali blaszany garaż, postawili budynek gospodarczy, ogrodzenie. Ponadto przez kolejne lata posadzili drzewa owocowe oraz użytkowali działkę nr (...) kosząc ją, składując drewno i maszyny rolnicze. W 1995 roku w domu na działce nr (...) zamieszkała córka wnioskodawców M. A. (1) wraz z mężem, zaś R. i H. B. powrócili do domu rodziców R. B..

Po wejściu w posiadanie działki nr (...) R. B. dokonał nieformalnej zamiany działek do użytkowania z B. J., na mocy której B. J. uprawiał działkę nr (...), a R. B. działkę położoną między S. a L. o podobnej powierzchni. Po śmierci B. J. wyżej wymienione działki były analogicznie użytkowane najpierw przez spadkobiercę B. B. (2) K. (brata uczestniczki R. J.), a po śmierci B. K. – przez uczestnika M. J., który posiada działkę nr (...) – sąsiadującą z działką (...).

W latach 2007-2008 małżonkowie B. prowadzili negocjacje z E. N. w celu wyjścia ze współwłasności działek (...). Następnie po śmierci E. N. zaproponowali w 2009 r. spadkobiercom – R. i M. J. ugodowe zniesienie współwłasności przedmiotowych nieruchomości. Po wymianie korespondencji trwającej w latach 2009-2010 między małżonkami B. a małżonkami J. nie doszło do zniesienia współwłasności.

M. J., poza regularnym użytkowaniem – koszeniem działki nr (...), okazjonalnie korzysta też z działki nr (...) przyległej do jeziora: cumuje łódź, wybiera kamienie.

Zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania od czasu nabycia udziałów we współwłasności przedmiotowych działek gruntu uiszczają należności publicznoprawne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że nie zachodziły przesłanki z art. 172 k.c. i wnioski H. i R. B. o stwierdzenie zasiedzenia udziałów w nieruchomościach – działkach gruntu nr (...) w L. nie zasługiwał na uwzględnienie. W tym kontekście Sąd Rejonowy wskazał, że małżonkowie B. po wejściu w posiadanie udziałów po zmarłej H. K. w wyniku spadkobrania po niej, nigdy nie stali się posiadaczami samoistnymi udziałów należących pierwotnie do J. N., a w rezultacie nabytymi przez uczestników postępowania - małżonków J. w drodze umowy darowizny w roku 2008. Charakteru posiadania nieruchomości – przedmiotowych działek gruntu przez wnioskodawców nie zmienia fakt, iż przez szereg lat dokonywał remontów, przebudowy domu pozostałego po małżonkach K., jak również że ponieśli wiele innych nakładów na nieruchomości. Od wejścia w posiadanie nieruchomości na działce nr (...) małżonkowie B. mieli pełną świadomość, że nie są jedynymi właścicielami nieruchomości, a określone udziały we współwłasności działek przysługują J. N., a następnie małżonkom J.. Również małżonkowie B. na przestrzeni lat nie wykonywali wszystkich czynności właścicielskich w stosunku do każdej z działek nr (...). Na początku lat 80-tych XX wieku doszło do porozumienia z poprzednikiem prawnym uczestników postępowania – B. J. odnośnie zamiany działek do użytkowania – działka nr (...) przez wiele lat była użytkowana wyłącznie przez B. J., a w zamian R. B. uprawiał inną działkę należącą do B. J. i to porozumienie obowiązywało również z następcami B. B. (4) K. – bratem uczestniczki, a także z samymi uczestnikami. Ponadto wnioskodawcy nie zmanifestowali władania dodatkowym udziałem współwłaścicielom zmierzającym do zasiedzenia. Wprawdzie wnioskodawcy przez wiele lat zajmowali budynek na działce nr (...), poczynili szereg nakładów na remont domu i zagospodarowanie nieruchomości, jednakże czynili to przy pełnej świadomości istnienia stosunku współwłasności, przy współdziałaniu z pozostałymi współwłaścicielami. Nadto Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy po nabyciu udziałów w przedmiotowych nieruchomościach w 2008 r. podjęli negocjacje z uczestnikami postępowania. Wnioskodawcy wówczas z własnej inicjatywy proponowali małżonkom J. dojście do porozumienia w kwestii zniesienia współwłasności nieruchomości. Negocjacje te trwały na przestrzeni dwóch lat i między zainteresowanymi nie doszło do porozumienia. Natomiast ewidentnie świadczyły o tym, że posiadanie nieruchomości przez małżonków B. nie jest posiadaniem samoistnym w odniesieniu do udziałów przysługujących uczestnikom, które prowadzi do zasiedzenia w rozumieniu art. 172 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego, głównym powodem złożenia wniosku o zasiedzenie przez wnioskodawców była chęć wyjścia ze współwłasności, tak aby nie było konieczności rozliczania nakładów, które małżonkowie B. ponieśli na wspólną nieruchomość, albowiem głównie w tej kwestii – rozliczeń finansowych – strony nie doszły do porozumienia w 2010 r. Jednakże Sąd Rejonowy podniósł, że właściwym sposobem wyjścia ze współwłasności jest postępowanie o zniesienie współwłasności, w którym wszelkie poniesione przez wnioskodawców nakłady na wspólną nieruchomość i podlegające rozliczeniu w zgodzie z przepisami kodeksu cywilnego, zostaną uwzględnione.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy: R. B. i H. B., zarzucając:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego mogące mieć wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 292 k.p.c. polegające nieuzasadnionym oddaleniu wniosku wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z oględzin przedmiotowych nieruchomości w sytuacji, gdy poprzedni sędzia orzekający w niniejszej sprawie (w toku postępowania zmienił się skład orzekający) uznał przeprowadzenie tego dowodu za istotne - Sąd I instancji wydając zaskarżone postanowienie nie posiadał niezbędnej wiedzy w zakresie faktycznego położenia spornych nieruchomości, przebiegu ich granic oraz sposobu zagospodarowania, co w konsekwencji przełożyło się na błędne ustalenia w zakresie korzystania przez uczestników postępowania z w/w działek, w tym również działki nr (...) położonej w znacznej odległości od jeziora - tym samym naruszając prawo wnioskodawców do udowodnienia swojego stanowiska w sprawie; w ocenie wnioskodawców po zmianie sędziego zasadne było powtórzenie oględzin, ponieważ bazowanie na protokole oględzin sporządzonym w obecności innego składu orzekającego nie pozwalało na pełne rozeznanie w sytuacji;

2) art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 172 k.c. poprzez zaniechanie inicjatywy dowodowej w sytuacji, gdy rodzaj żądania i charakter postępowania nakazują sądowi podejmowanie inicjatywy dowodowej z urzędu;

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) błędne uznanie zeznań świadka Ł. J. (syna uczestników postępowania) za wiarygodne w sytuacji, gdy świadek ten miał istotny interes w zeznawaniu na niekorzyść wnioskodawców, a jego zeznania stały w sprzeczności z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w toku postępowania;

b) przyjęcie wbrew zasadom logicznego rozumowania, iż cumowanie łodzi za linią brzegową oraz wybieranie kamieni z dna jeziora świadczy o korzystaniu z działki położonej w znacznej odległości od linii brzegowej i nie przylegającej bezpośrednio do akwenu wodnego;

c) przyjęcie wbrew zasadom doświadczenia życiowego, iż uiszczanie należności publicznoprawnych (podatku od nieruchomości) jest uprawnieniem współwłaściciela świadczącym o wykonywaniu przez niego prawa własności;

d) przyjęcie wbrew zasadom doświadczenia życiowego, że zamiana działek z sąsiadem przez część współwłaścicieli nie świadczy o posiadaniu samoistnym wszystkich udziałów składających się na nieruchomość przekazaną sąsiadowi;

e) przyjęcie wbrew zasadom logicznego rozumowania, iż podjęcie przez część współwłaścicieli działań (negocjacji) mających na celu pozabawienie pozostałych współwłaścicieli ich udziałów w nieruchomościach świadczy w jakikolwiek sposób o posiadaniu udziałów przez poszczególnych współwłaścicieli;

f) wadliwą ocenę całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie skutkującą przyjęciem, że wnioskodawcy nie zmanifestowali wobec uczestników postępowania (pozostałych współwłaścicieli) władania dodatkowymi udziałami w sposób zmierzający do zasiedzenia - w toku postępowania ponad wszelką wątpliwość udowodniono, iż P. B. wykazali w toku okresu zasiedzenia samoistność swojego posiadania poprzez władanie nieruchomościami ponad swój udział - poprzez dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody pozostałych współwłaścicieli i przy naruszeniu praw pozostałych współwłaścicieli przy uwzględnieniu okoliczności, że pozostali współwłaściciele pozostali całkowicie bierni wobec tych naruszeń oraz nie korzystali w okresie zasiedzenia z przysługujących im uprawnień;

4) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia w sposób wyczerpujący:

a) podstawy prawnej oraz materiału dowodowego, na podstawie których Sąd I instancji przyjął, iż wnioskodawcy nigdy nie stali się posiadaczami samoistnymi udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli spornych nieruchomości;

b) jakie dowody stanowiły podstawę ustalenia, że wnioskodawcy wszelkie działania podejmowane w okresie zasiedzenia na działce (...) czynili przy współdziałaniu z pozostałymi współwłaścicielami;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 172 § 2 k.c. polegające na błędnej wykładni tego przepisu prowadzącej do stwierdzenia, iż praktycznie nie jest możliwe zasiedzenie udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli w sytuacji, gdy z praktyki, doświadczenia życiowego oraz aktualnego orzecznictwa wynika taka możliwość – co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawowe przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia;

2) art. 199 k.c. polegające na błędnej wykładni tego przepisu skutkującej przyjęciem, że nagminne przekraczanie zakresu zwykłego zarządu przez część współwłaścicieli nie świadczy o przejęciu ich udziałów w posiadanie samoistne;

3) art. 206 k.c. polegające na błędnej wykładni tego przepisu skutkującej przyjęciem, że nie jest możliwe posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie, że małżonkowie R. oraz H. B. w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 30 listopada 2013 r.: a) udział w wysokości 1/2 własności nieruchomości o łącznej powierzchni 0,8684 ha, składającej się z działek o nr (...) - zabudowanej domem mieszkalnym, garażem oraz budynkiem gospodarczym – położonych w miejscowości L., gmina K., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - należący do małżeństwa M. i R. J.; b) udział w wysokości 1/4 własności nieruchomości o powierzchni 0,5073 ha składającej się z działki o nr (...) położonej w miejscowości L., gmina K., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - należący do małżeństwa M. i R. J.. Jednocześnie wnieśli o zasądzenie od uczestników postępowania na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z uwzględnieniem kosztów sądowych i zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się częściowo usprawiedliwiona.

Sąd I instancji poczynił w zasadzie prawidłowe ustalenia faktyczne, jednak na gruncie oceny prawnej z tychże ustaleń wyprowadził nieprawidłowe wnioski, iż posiadanie wnioskodawców dotyczące nieruchomości obejmującej działkę nr (...) nie miało charakteru samoistnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, analiza całokształtu okoliczności sprawy, przy prawidłowej interpretacji przepisów regulujących instytucję zasiedzenia nieruchomości, pozwala stwierdzić, że w sprawie zrealizowały się wszystkie przesłanki zasiedzenia części ww. nieruchomości. Brak jest jednak podstaw do przyjęcia, aby charakter posiadania wnioskodawców części działek nr (...) uprawniał ich do nabycia ww. działek w drodze zasiedzenia.

Przewidziane w art. 336 k.c. rozumienie posiadacza samoistnego jako tego, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, prowadzi do wniosku, że powołanie się na takie posiadanie wymaga wykazania, iż władający rzeczą podejmował czynności faktyczne, które nie zależały od woli innej osoby. Dotyczy to zarówno sytuacji, gdy posiadacz ma jakiś niedoskonały tytuł do władania rzeczą, jak też wypadki, gdy żadnego tytułu nie ma, a nawet wie, że mu nie przysługuje, ale jego władanie ma cechy właścicielskie. Posiadanie cudzej rzeczy prowadzące do zasiedzenia nie może ograniczać się do wewnętrznego przekonania posiadacza, lecz musi być dostrzegalnym z zewnątrz postępowaniem z rzeczą tak, jak czyniłby to właściciel. Oznacza to, że czynności posiadacza samoistnego względem cudzej rzeczy muszą skupiać w sobie niezależność działania od innych (corpus) oraz wolę postępowania, jak właściciel (animus), manifestowaną w stosunku do otoczenia. Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi konkretnej sprawy, które powinny stanowić podstawę do uznania, czy wykonywane przez posiadacza czynności faktyczne wskazywały na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje odpowiadałyby dyspozycjom właściciela (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 38 i z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2001 r., II CKN 901/00, z dnia 8 lutego 2002 r., II CKN 1186/99, z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 131/03, z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08; uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07; OSNC 2008, nr 5, poz. 43 oraz

postanowienie z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC - ZD 2012, nr 2, poz. 24). O tak rozumianym posiadaniu nie decyduje stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie, lecz sposób tego władania.

Przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia może być zarówno prawo własności całej nieruchomości, jak i prawo do części nieruchomości lub udziału we własności nieruchomości w sytuacji, gdy posiadanie dotyczy nieruchomości w części ułamkowej i spełnia wymagania przewidziane dla samoistności posiadania przez wymagany okres czasu. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77 (OSNC 1978, nr 11, poz. 195) wyrażony został pogląd, że w razie spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c. przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być nieruchomość gruntowa lub jej fizycznie wydzielona część, jak też udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości może mieć miejsce, gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej nieruchomości albo każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie da się fizycznie wydzielić (por. także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02). Przesłanką zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości jest samoistne, nieprzerwane współposiadanie rzeczy wspólnej. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą w taki sposób, jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza władanie tak, jak współwłaściciele wraz z uzewnętrznioną wolą takiego władania. Ten, kto włada rzeczą jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Zasadniczym sposobem tego współposiadania jest władanie całą rzeczą wspólną, w zakresie, który nie wyłącza takiego władania wspólną rzeczą przez pozostałych współwłaścicieli. Władanie rzeczą jak jedyny właściciel wyłącza możliwość posiadania pełnego prawa własności przez kilka osób, ponieważ pełnia władztwa jednej osoby wyklucza takie samo władztwo innej osoby (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, OSP 2016, nr 2, poz. 17, z dnia 6 lutego 2014 r., I CSK 243/13). Objęcie przez posiadacza samoistnego prawa do udziału we własności nieruchomości takim posiadaniem również prawa do udziału we własności nieruchomości innego współposiadacza, wymaga jednoznacznego i wyraźnego zaimplementowania rozszerzenia zakresu swojego władania, także wobec tej osoby.

Nie budzi zatem wątpliwości dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie przez jednego ze współwłaścicieli udziałów we współwłasności nieruchomości, bowiem samoistne posiadanie nieruchomości, o którym mowa w art. 336 k.c., może się odnosić do pełnego prawa lub jego idealnej części. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności posiadanie może być wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli w stosunku do całej nieruchomości lub w granicach podziału quo ad usum. W pierwszym przypadku posiadanie jest wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli (np. spadkobierców) w stosunku do całej nieruchomości, gdy jeden z nich zawłaszcza nieruchomość lub jej część wyłącznie dla siebie. Jak podkreśla się w orzecznictwie, ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza stosowanie domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Skoro bowiem 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10). Konieczne jest zatem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (gdy zarządza nieruchomością w ich imieniu) 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 (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1999 r., III CKN 214/98; z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02; z dnia 7 listopada 2003 r., I CK 235/03; z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08; z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08; z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11; z dnia 7 marca 2012 r., II CSK 495/12; z dnia 19 marca 2013 r., I CSK 735/12; z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12; z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/12).

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów

związanych z utrzymaniem nieruchomości. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, że 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 z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, i orzeczenia w nim powołane). Potwierdzeniem tego poglądu jest stanowisko wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82, w którym odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., V CSK 488/12, Legalis nr 877780).

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawcy udowodnili samoistność swojego posiadania oraz rozszerzenie go również na udział uczestników postępowania co do działki nr (...).

Poza sporem pozostaje fakt, że wnioskodawcy na podstawie dziedziczenia testamentowego po zmarłej H. K. stali się współwłaścicielami udziałów na prawach własności nieruchomości, tj. 1/2 udziału we własności nieruchomości składającej się z działek o nr (...) położonych w miejscowości L., dla której Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OLI (...) oraz 3/4 udziału we własności nieruchomości składającej się z działki o nr (...) położonej w miejscowości L., dla której Sąd Rejonowy w Elku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z końcem listopada 1983 r., wnioskodawcy zamieszkali na stałe w budynku położonym na działce nr (...). Od tego czasu wnioskodawcy poczynili szereg istotnych remontów i nakładów w budynku. Prace te swym zakresem z pewnością przekraczały zakres zwykłego zarządu nieruchomością i były one wykonywane bez zgody i informowania o tym pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawcy, w związku z użytkowaniem działki, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, opłacali podatki, składki na ubezpieczenie. Między wnioskodawcami a uczestnikami postępowania tudzież ich poprzednikami prawnymi nie było żadnych uzgodnień co do sposobu korzystania z działki nr (...). Uczestnicy postępowania ani ich poprzednicy prawni nie korzystali z budynków, nie rościli wobec wnioskodawców takich żądań, nie posiadają też kluczy do budynków i żądania wydania im kluczy nie kierowali do wnioskodawców. Przesłuchani w sprawie świadkowie potwierdzili, że działka nr (...) użytkowana jest wyłącznie przez wnioskodawców (vide: zeznania świadka M. A. (2) – k. 101-101v, zeznania świadka A. A. – k. 102, zeznania świadka W. B. – k. 102v, zeznania świadka S. B. – k. 103-103v, zeznania świadka Z. B. – k. 103v-104, zeznania świadka J. D. – k. 104). Stan ten trwa nieprzerwanie od listopada 1983 r. do dnia dzisiejszego, a zatem upłynął okres 30 lat wymagany dla posiadania samoistnego w złej wierze (30 listopada 2013 r.).

Nie sposób jednak przyjąć, aby wnioskodawcy wykazali zakres swojego posiadania oraz rozszerzenie go również na udział uczestników postępowania co do działek nr (...). Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że działka nr (...) przylega do nieruchomości uczestników postępowania i jest przez nich także użytkowana. Na działce tej uczestnicy kosili trawę czy wykonywali czynności związane z czyszczeniem rowu melioracyjnego. Ponadto przesłuchani w sprawie świadkowie, a w szczególności świadek M. A. (2) (córka wnioskodawców), nie byli w stanie wskazać, w jaki sposób wnioskodawcy użytkowali działkę nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego, wnioskodawcy nie wykazali również, aby posiadali działkę nr (...) ponad swój udział we współwłasności, a tak jak to wcześniej przedstawiono brak wykazania wyłączności w zakresie władania również udziałami pozostałych współwłaścicieli nie uzasadnia przyjęcia, iż doszło do zasiedzenia tych udziałów. W tym przedmiocie brak jest jakichkolwiek dowodów. Sposób użytkowania tych działek nie wskazywał natomiast na wyłączność w zakresie władztwa nad nimi przez wnioskodawców w przeciwieństwie do stanu dotyczącego działki nr (...). Nie sposób jest zatem przyjąć, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi na działce nr (...) ponad swój udział we współwłasności.

Mając na względzie wyżej powołane okoliczności, Sąd Okręgowy na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 i 2 k.p.c.

SSO Cezary Olszewski SSO Alicja Wiśniewska SSO Joanna Walczuk