

Sygn. akt II Ca 1463/19

POSTANOWIENIE

Poznań, dnia 25 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Agnieszka Śliwa

Sędziowie Sądu Okręgowego: Ewa Fras-Przychodni

Ewa Blumczyńska

po rozpoznaniu w 25 września 2020 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku W. M. (1)

przy udziale B. S. (1), W. M. (2), W. M. (3), E. S., L. M. (1), K. M., M. M. (1), R. M., A. K., P. K. (1), E. F., U. J., L. M. (2), Z. K., E. C. (1), K. S., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P.,

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 25 lipca 2019 r.

sygn. akt IX Ns 285/19

postanawia

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta P. 2.700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Ewa Fras-Przychodni Agnieszka Śliwa Ewa Blumczyńska

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. M. (1) wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 r. własność należącego do W. M. (4) udziału wynoszącego ⁽¹⁾/9 część we współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o obszarze 857 m ⁽²⁾, stanowiącej działkę nr (...), arkusz mapy (...), dla której była prowadzona księga wieczysta (...), zamknięta zarządzeniem Prezesa Sądu Rejonowego P. z dnia 20 sierpnia 2008 r. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Skarb Państwa - Prezydent Miasta P. wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W postępowaniu, obok Skarbu Państwa uczestnikami byli również B. S. (1), W. M. (2), W. M. (3), E. S., L. M. (1), K. M., M. M. (1), R. M., A. K., P. K. (1), E. F., U. J., L. M. (2), Z. K., E. C. (1), K. S..

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2019 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt IX Ns 285/19 Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wniossek oddalił i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. 7.200 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o obszarze 852 m² stanowiła własność M. M. (2) do chwili jej śmierci, która nastąpiła w dniu 16 stycznia 1947 r. Spadek po niej na podstawie testamentu nabyły jej dzieci: J. M. (1), J. M. (2), B. M. (1), A. M. (1), W. M. (4) w ¹/9 części każdy z nich oraz B. S. (2) i U. B. w ²/9 części każda z nich. Z kolei spadek po J. M. (1) nabyły jego dzieci: M. P., B. M. (2), B. S. (1), W. M. (2) oraz jego żona J. M. (3). Spadek po J. M. (3) nabyły jej dzieci: M. P. oraz B. M. (2). Spadek po B. M. (2) nabyły jego dzieci: E. S., L. M. (1), K. M. i jego żona W. M. (3). Spadek po M. P. nabyła K. S.. Spadek po J. M. (2) nabyły jego dzieci: M. M. (1), R. M. oraz jego żona A. M. (2). Spadek po A. M. (2) nabyły jej dzieci: M. M. (1) oraz R. M.. Spadek po B. M. (1) nabyła jego żona A. M. (2). Spadek po A. M. (2) nabyły jej dzieci: A. K. oraz P. K. (2). Spadek po A. M. (1) nabyły jego dzieci: E. C. (2) i A. M. (3). Spadek po A. M. (3) nabyły jego dzieci: U. M. i L. M. (2) oraz jego żona E. M. (1). Spadek po W. M. (4) nabyła jego córka R. M.. Spadek po R. M. nabył Skarb Państwa. Spadek po B. Z. nabył W. M. (1). Spadek po U. B. nabyli R. B. oraz Z. B.. Spadek po R. B. nabyła jego córka Z. M. T. K..

Sąd Rejonowy ustalił następnie, że po śmierci M. M. (2) nieruchomością przy ul. (...) w P. zajmował się J. M. (2), będący współwłaścicielem ww. nieruchomości. J. M. (2) zatrudniał na umowę o pracę administratora ww. nieruchomości, otrzymywał pisma oraz decyzje od instytucji publicznych dotyczące ww. nieruchomości, na które odpowiadał, jak również wytoczył powództwo przeciwko administratorowi nieruchomości z tytułu nierozliczenia pobranego od lokatorów czynszu.

Po śmierci J. M. (2) w dniu 7 czerwca 1979 r. obowiązki związane z zajmowaniem się ww. nieruchomością przejęła jego żona A. M. (2). Otrzymywała decyzje związane z remontami dotyczącymi nieruchomości przy ul. (...) w P., kierowała odwołania od instytucji publicznych, wskazując, że jest współwłaścicielką ww. nieruchomości. W dniu 31 grudnia 1983 r., jako współwłaścicielka nieruchomości przy ul. (...) zawarła umowę o pracę z W. Ż. (1), powierzając mu obowiązki administratora ww. nieruchomości.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że od 1990 r. nieruchomością przy ul. (...) w P. zajmował się W. M. (1), jako współwłaściciel ww. nieruchomości, reprezentując przy tym pozostałych współwłaścicieli. Administrowaniem nieruchomości nadal zajmował się W. Ż. (1) na podstawie udzielonego pełnomocnictwa przez W. M. (1) w 1999 r., jako współwłaściciela ww. nieruchomości, który to wnioskodawcy składał regularnie sprawozdania z prowadzonej administracji. W. M. (1) występował do instytucji publicznych w sprawach związanych z ww. nieruchomością, jak również zawierał umowy ubezpieczenia budynku znajdującego przy ul. (...) w P.. W 1993 r. jako współwłaściciel, w imieniu własnym, jak również pozostałych współwłaścicieli kierował pisma do Urzędu Miejskiego w P. o wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie wyłączenia budynku przy ul. (...) w P. spod szczególnego trybu najmu.

Sąd Rejonowy ustalił też, że przychody z ww. nieruchomości przeznaczane są na bieżące wydatki, w tym podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie budynku, a nadwyżka przekazywana jest współwłaścicielom, którzy są znani, zgodnie z ich udziałem w nieruchomości, natomiast kwoty pieniężne przysługujące nieznanym współwłaścicielom z tytułu ich udziału w nieruchomości, gromadzone są na rachunku bankowym założonym na E. M. (2), żonę wnioskodawcy. Środki dla nieznanymi współwłaścicieli gromadzone są od początku 2000 r. W. M. (1) otrzymuje nadwyżkę z przychodów uzyskanych z ww. nieruchomości z tytułu udziału wynoszącego 2/9 nabytego w wyniku dziedziczenia, a następnie także z tytułu udziałów które nabył od niektórych współwłaścicieli.

Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał opierając się m.in. na dowodach z dokumentów, z którymi w trakcie postępowania dowodowego strony się zapoznały, jak również na dokumentach zgromadzonych w aktach księgi wieczystej (...). Znalazły się wśród nich zarówno dokumenty prywatne, jak i dokumenty urzędowe. Tak więc dokumenty prywatne w myśl art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, że osoby w nich podpisane złożyły oświadczenia w nich zawarte. Z kolei dokumenty urzędowe w myśl art. 244 § 1 k.p.c. stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty zostały przedstawione przez strony w kserokopiach, które nie zostały w toku procesu skutecznie zakwestionowane przez żadną z nich, więc Sąd przyjął je w poczet materiału dowodowego sprawy uznając, że stanowią one wiarygodny dowód pośredni, na istnienie i treść dowodów właściwych, dokonując w oparciu o nie ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Sąd Rejonowy swoje ustalenia faktyczne oparł również na zeznaniach oraz zeznaniach uzupełniających świadka W. Ż. (1), które uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim odpowiadały zebranemu materiałowi dowodowemu. Świadek wskazał w jakich okolicznościach stał się administratorem nieruchomości przy ul. (...) w P. i co należało do jego obowiązków. Wskazał w jaki sposób rozliczne są przychody z ww. nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynków, czy ich nadwyżka. Podał, iż W. M. (1) zlecił mu odpowiednie rozliczanie przychodów, również na nieznanymi współwłaścicielami, którzy mogą się w przyszłości pojawić. Co prawda w zeznaniach świadka pojawiły się pewne rozbieżności w związku z treścią dokumentów dotyczących podstawy jego umocowania do administrowania ww. nieruchomością i wskazania, kto pierwszy udzielił mu stosownego pełnomocnictwa, jednakże rozbieżności te nie wpływały na jego wiarygodność. Nadto świadek przedłożył dokumenty dotyczące rozliczeń z ww. nieruchomości, które pokrywały się z treścią jego zeznań.

Kierując się dyspozycją zawartą w art. 299 k.p.c. Sąd Rejonowy przeprowadził dowód z przesłuchania stron, przy czym dowód ten ograniczył do przesłuchania wnioskodawcy. Jego zeznania zostały ocenione przez Sąd I instancji jako wiarygodne, albowiem były spójne, spontaniczne, a nadto korelowały z zeznaniami świadka W. Ż. (1). Wnioskodawca odnosząc się do prawa własności, wskazał, iż własność w ww. nieruchomości przysługuje mu z uwagi na spadek i część odkupionych udziałów. Przedstawił, w jaki sposób rozliczane były przychody z ww. nieruchomości, wskazując przy tym, iż środki pieniężne z tytułu nadwyżki dla nieznanymi współwłaścicielami przekazywane są na dodatkowy rachunek od początku roku 2000. Wnioskodawca podał, w jakim zakresie zajmował się nieruchomością, podając, iż wszystkie kwestie związane z budynkiem wykonywał samodzielnie, gdyż inni współwłaściciele nie interesowali się nieruchomością. Nadto wskazał, iż remonty w budynku następowały tylko i wyłącznie z bieżących przychodów ww. nieruchomości.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że oddalił wniosek uczestnika Skarbu Państwa o zobowiązanie świadka do złożenia dokumentu, z którego wynika numer rachunku bankowego, na który przelewane są środki z tytułu przychodów z nieruchomości przy ul. (...), na który to rachunek przelewano należności nieustalonych współwłaścicielami nieruchomości, jak również przedłożenia przez świadka odpisów dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością objętą niniejszym postępowaniem za okres 10 lat wstecz, albowiem przeprowadzenie dowodów z ww. dokumentów okazało się zbędne z uwagi na zebrany materiał dowodowy, który w pełni pozwalał na poczynienie odpowiednich ustaleń w sprawie. Nadto Sąd Rejonowy wskazał, iż poznanie ww. numeru rachunku bankowego nie miało znaczenia dla ustaleń w niniejszej sprawie, albowiem świadek oraz wnioskodawca zgodnie wskazywali, iż pieniądze z tytułu przychodów z nieruchomości przy ul. (...) w P. wpłacane są na rachunek bankowy założony na E. M. (2), żonę wnioskodawcy. Nadto Sąd Rejonowy uchylił pkt 1 postanowienia z dnia 16 kwietnia 2019 r. o zwrócenie się do Urzędu Miasta P. o wskazanie kto uiszcza podatek od nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), albowiem z treści zeznań świadka W. Ż. (1) i wnioskodawcy jasno wynika, iż podatek regulowany był z bieżących przychodów ww. nieruchomości.

Przechodząc do analizy roszczenia w kontekście przepisów prawa Sąd Rejonowy zaznaczył, że W. M. (1) domagał się stwierdzenia, że nabył w drodze zasiedzenia udział w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w wysokości $\frac{1}{9}$, czyli ponad przysługujący mu udział na podstawie innych tytułów, tj. dziedziczenia i nabycia udziałów w drodze umowy.

Rozważania prawne Sąd Rejonowy rozpoczął od tego, że, zgodnie z art. 195 k.c., własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony 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. Prawo współwłasności 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.

Przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia określa art. 172 § 1 i 2 k.c., który 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 (zasiedzenie). Natomiast po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Nabycie w drodze zasiedzenia prawa współwłasności rzeczy obejmującego idealny udział w prawie własności jest możliwe. Jednak, zgodnie z art. 172 k.c., konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest posiadanie samoistne, którego definicję zawiera art. 336 k.c. Zgodnie z tym przepisem posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (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 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. Takie surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego 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 swej 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.

W ocenie Sądu Rejonowego wnioski o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia udziału wynoszącego $\frac{1}{9}$ w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, który to udział należał uprzednio do W. M. (4) nie zasługiwał na uwzględnienie.

Oceniając charakter posiadania przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych przedmiotowej nieruchomości i dokonując tej oceny w aspekcie, czy posiadanie to miało charakter samoistny wobec całości nieruchomości, Sąd Rejonowy podkreślił, że w niniejszej sprawie nie można zastosować domniemania ustanowionego w art. 339 k.c., ani pomijać, że z charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania rzeczy w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Niepodzielność prawa współwłasności wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim samoistnym, stanowi realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Niewykonywanie

prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający może przejąć rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Jeżeli więc inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, to nie oznacza to tym samym, że inny posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części był posiadaczem samoistnym.

Dalej Sąd Rejonowy zauważył, że posiadanie samoistne udziału współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, zmanifestował w sposób widoczny dla otoczenia i dla pozostałego współwłaściciela.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zostało wykazane, aby W. M. (1) zmienił zakres swojego posiadania. Podejmowane przez niego czynności mieściły się w zakresie czynności, do których uprawniony i obowiązany był każdy ze współwłaścicieli. Wnioskodawca zarządza całą nieruchomością, pozostali współwłaściciele to akceptują, jednakże czynności, które dotyczą m.in. zapłaty podatku od nieruchomości, ubezpieczenia budynku, kontaktu z administratorem budynku, jak również bieżących rozliczeń, podejmowane przez nie niego nie mogły zmienić stosunków własnościowych w przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy dodał, że nie ulega wątpliwości, że wnioskodawca jako jedyny ze współwłaścicieli interesuje się nieruchomością, zajmuje się nią. Nie oznacza to jednak automatycznie, że na skutek takich działań, po upływie określonego czasu miałyby się zwiększyć udziały takiego współwłaściciela w prawie własności nieruchomości. Wnioskodawca w żaden sposób nie wykazał, aby zademonstrował, iż staje się właścicielem również w zakresie $\frac{1}{9}$ części udziału przysługującego W. M. (4). Z treści dokumentów, które zostały przedłożone przez wnioskodawcę, wynika, iż komunikując się m.in. z instytucjami publicznymi działał jako współwłaściciel we własnym imieniu jak i w imieniu pozostałych współwłaścicieli. Nadto nie sposób uznać, aby jego poprzednicy prawni działali ponad swój udział, wykonując obowiązki współwłaściciela nieruchomości przy ul. (...) w P.. Analizując treść zeznań wnioskodawcy, wątpliwości budzi nawet, czy czuł się współwłaścicielem w większym rozmiarze niż przysługuje mu to z dziedziczenia i umów sprzedaży, skoro uczestniczy w podziale zysku w takim udziale jak wynika to z przysługującego mu prawa własności, przelewając odpowiednie sumy pieniężne na rachunek bankowy utworzony dla nieznanych współwłaścicieli. Biorąc pod uwagę argumentację wnioskodawcy można zadać pytanie, dlaczego akurat udziały W. M. (4) wnioskodawca miałyby zasiedzieć, a nie na przykład udziały innych współwłaścicieli, którzy też nie interesują się nieruchomością.

Reasumując Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca w żaden sposób nie wykazał, aby doszło zasiedzenia udziału w $\frac{1}{9}$ części przysługującego W. M. (4), że zmienił zakres swojego posiadania. Biorąc to pod uwagę, Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

O kosztach postępowania poniesionych przez zainteresowanych Sąd Rejonowy orzekł stosownie do normy art. 520 § 2 k.p.c. Kosztami tymi obciążyć należało wnioskodawcę, którego żądanie stwierdzenia zasiedzenia udziału okazało się niezasadne. Na koszty w kwocie 7.200 zł, które wnioskodawca zobowiązany jest zwrócić uczestnikowi Skarbowi Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P. złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 5 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (7.200 zł) obowiązujące w dacie wniesienia wniosku.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako całości kosztów postępowania.

Skarżący zarzucił zaskarżonemu postanowieniu naruszenie:

- 1) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania uczestników postępowania, zawnioskowanego w piśmie z dnia 25 sierpnia 2017 r. na okoliczności samoistnego posiadania przez wnioskodawcę udziału w nieruchomości, co nie pozwalało na wszechstronne rozważenie materiału,
- 2) art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych i wyprowadzenie z zebranego materiału dowodowego błędnych wniosków, że wnioskodawca nie spełnił wymogów nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości, pomimo że ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że jego zakres był szerszy niż wynikający z art. 206 k.c.,
- 3) art. 386§4 k.p.c. poprzez przyjęcie, że istnieje przesłanka materialnoprawna do unicestwienia wniosku o zasiedzenie udziału w nieruchomości.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że uzewnętrznienie przez niego zmiany zakresu posiadania wobec W. M. (4) nie było możliwe. W. M. (4) po zakończeniu działań wojennych zamieszkał w Kanadzie i nie przyjeżdżał do kraju, zmarł w Kanadzie. Jego córka z kolei zmarła w Holandii. Zatem z przyczyn obiektywnych wnioskodawca nie mógł zmanifestować W. M. (4) objęcia jego udziału w posiadanie, ani jego córce. Skarżący podniósł też, że W. M. (4) z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością nie wiedział, że został współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Dodał, że uczestnicy nie uczestniczyli w postępowaniu dowodowym, ani nie kwestionowali wniosku o zasiedzenie. Wobec braku ich przesłuchania, wykazanie zmanifestowania wobec nich zmiany zakresu posiadania nie było możliwe. Wnioskodawca natomiast wykonywał obowiązki związane z nieruchomością przy pomocy administratora W. Ż. (1). Od 1990 r., po przejęciu nieruchomości od A. M. (2), wnioskodawca występował do instytucji publicznych w sprawach związanych z nieruchomością, zawierał umowy ubezpieczenia nieruchomości, kierował pisma do urzędów o wszczęcie postępowań administracyjnych związanych z nieruchomością, opłacał podatek od nieruchomości, pobierał przychody z nieruchomości, podejmował samodzielnie decyzje związane z nieruchomością. Wnioskodawca był postrzegany przez otoczenie jako właściciel nieruchomości. Pominięcie przez Sąd przesłuchania uczestników postępowania – współwłaścicieli nieruchomości nie pozwoliło na wykazanie, czy wnioskodawca zmanifestował wobec nich wolę przejęcia w posiadanie udziału W. M. (4), a zatem ocena materiału dowodowego nie jest pełna.

Uczestnik Skarb Państwa – Prezydent Miasta P. **w odpowiedzi na apelację** wniósł o jej oddalenie i o obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania apelacyjnego, w tym zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz tego uczestnika kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest bezzasadna.

Na wstępie należy wskazać, że z uwagi na datę złożenia apelacji, do jej rozpoznania mają zastosowanie przepisy k.p.c. w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej z dniem 7 listopada 2019 r., z tym że na podstawie art. 15zsz³ ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych sprawa została rozpoznana na posiedzeniu niejawnym.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł uchybień proceduralnych, zarzucanych przez skarżącego w wywiedzionej apelacji. Przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena materiału dowodowego nie wykazuje błędów logicznych i nie wykracza poza ramy swobodnej oceny dowodów, chronionej dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. W związku z powyższym poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne w pełni zasługują na akceptację, a w konsekwencji stanowiły podstawę rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego. Sąd II instancji podziela również wnioski prawne wywiedzione na kanwie tych ustaleń, które legły u podstaw zaskarżonego postanowienia. W istocie treść apelacji sprowadza się do ogólnej i gołosłownej polemiki z ustaleniami Sądu I instancji, a w konsekwencji stanowi próbę odmiennej ich oceny, która w

przekonaniu skarżącego nakazuje przyjęcie, że doszło do zasiedzenia ułamkowego udziału w prawie własności spornej nieruchomości.

Sąd odwoławczy zwraca uwagę, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nie polemiki, lecz wskazania, że Sąd I instancji uchybił zasadom logicznego rozumowania, wiedzy lub doświadczenia życiowego i to przy ocenie konkretnych wskazanych w apelacji dowodów. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98). Stwierdzić także należy, że jeżeli z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału 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. Tak rozumianych uchybień w ocenie dowodów postawić Sądowi Rejonowemu nie można.

Apelujący stawiając zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. nie precyzuje, jakich konkretnie dowodów zarzut ten dotyczy i jakie kryteria ich oceny, co do każdego z nich, zostały przez Sąd Rejonowy naruszone. Zresztą z analizy treści tego zarzutu wynika, że apelujący w rzeczywistości nie tyle kwestionuje dokonaną ocenę dowodów, a wysnute przez Sąd Rejonowy z ustalonego stanu faktycznego wnioski co do spełnienia przesłanek zasiedzenia. Stanowi to jednak subsumpcję ustalonego stanu faktycznego pod przepisy prawa, a więc kwestię prawa materialnego.

Z kolei niedopuszczalny był zarzut naruszenia obowiązującego do 7 listopada 2019 r. art. 217 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z zeznań uczestników postępowania. Skarżący nie wyjaśnia, który z paragrafów tego przepisu został w jego ocenie naruszony. Z treści zarzutu można wywnioskować, że chodzi o jego paragraf 2. Przede wszystkim jednak, zgodnie z art. 162 w zw. z art. 13§2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do 7 listopada 2019 r. strony mogły w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania. W niniejszej sprawie na rozprawie w dniu 25 lipca 2019 r., na której obecny był wnioskodawca i jego pełnomocnik, Sąd Rejonowy ograniczył dowód z przesłuchania stron do przesłuchania wnioskodawcy. Ani wnioskodawca ani jego pełnomocnik nie zgłosił w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenia do protokołu co do tej decyzji Sądu. Tym samym wnioskodawca utracił prawo do powoływania się na ewentualne uchybienie w tym zakresie w ramach apelacji. Ubocznie zatem jedynie wskazać trzeba, że pominięcie przez Sąd Rejonowy dowodu z zeznań uczestników było prawidłowe i miało oparcie w art. 302§1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. Uczestnicy, którzy zamieszkują w Polsce zostali wezwani do stawiennictwa na rozprawie pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań, a mimo to nie stawili się i nie usprawiedliwili swojej nieobecności. Z kolei przesłuchanie pozostałych uczestników zamieszkujących na stałe poza granicami kraju byłoby utrudnione i nie przyczyniłoby się, w świetle dowodów już przeprowadzonych, do rozstrzygnięcia sprawy, a skutkowałoby nieuzasadnionym przedłużeniem postępowania.

Odnosząc się do dalszych zagadnień podniesionych w apelacji Sąd Okręgowy zauważa, że oczywiście rację ma skarżący, że w drodze zasiedzenia można nabyć nie tylko własność nieruchomości lub jej fizycznej części, lecz także udział we współwłasności nieruchomości. Sąd Rejonowy wbrew zarzutom apelującego, w żadnym miejscu uzasadnienia nie stwierdził, aby nie było to dopuszczalne. W związku z tym przedmiotem postępowania o zasiedzenie może być - mające określoną podstawę faktyczną - żądanie stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości lub jej części albo udziału w jej współwłasności.

Sąd Okręgowy uznaje przy tym za chybione zarzuty apelującego co do uznania przez Sąd Rejonowy braku zmanifestowania przez wnioskodawcę zmiany zakresu posiadania na posiadanie samoistne jak właściciel udziału przysługującego uprzednio W. M. (4).

W tym miejscu wyjaśnić trzeba, że w przypadku domagania się nabycia przez zasiedzenie współwłasności w części ułamkowej większej niż to wynika z istniejącej współwłasności czy dziedziczenia, spełnienie przesłanek zasiedzenia z art. 172 k.c. musi być traktowane rygorystycznie. Jeżeli bowiem inny współwłaściciel (współspadkobierca) nie wykonuje swojego współposiadania, nie oznacza to, że ten ze współwłaścicieli (współspadkobierców), posiadający całość rzeczy wykonuje swoje prawo własności do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części jest posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności (wspólności spadkowej) sprzeciwia się art. 206 k.c. (w zw. z art. 1035 k.c.), zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli (współspadkobierców) jest uprawniony 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 (współspadkobierców). Posiadając całość rzeczy podczas trwania współwłasności (wspólności spadkowej), współwłaściciel (współspadkobierca) wykonuje w stosunku do swojego udziału uprawnienia właścicielskie, a w stosunku do pozostałych udziałów wykonuje przysługujące mu z art. 206 k.c. (w zw. z art. 1035 k.c.) uprawnienia i w tym zakresie nie jest posiadaczem samoistnym. Nie można wykluczyć wprowadzenia zasiedzenia idealnego udziału między współwłaścicielami (współspadkobiercami), jednakże do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zaimanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli (współspadkobierców) i dla otoczenia. Surowe wymagania wobec współwłaściciela (współspadkobiercy) zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel (współspadkobierca) uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli (współspadkobierców), 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 (współspadkobierców), że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r. II CKN 408/97, z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Współwłaściciel (współspadkobierca) żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela (współspadkobiercy), powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela (tak też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r. II CKN 408/97, z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/2000, z dnia 5 czerwca 2007 r. I CSK 155/07, z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Przy tym sama świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a tym samym jest prawnie bezskuteczna (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12). Podkreślić przy tym trzeba, że w sprawie o zasiedzenie przez jednego ze współwłaścicieli udziałów należących do innych współwłaścicieli nie ma zastosowania domniemanie samoistności posiadania z art. 339 k.c. Zgodnie przecież z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony 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. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, w której właściwość lub przeznaczenie tej nieruchomości nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. W tego rodzaju sprawach wykluczone jest ustawowe domniemanie samoistności posiadania (czego skarżący zdaje się nie dostrzegać). Współwłaściciel powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, z dnia 30 maja 2018 r. I CSK 61/18, z dnia 15 maja 2018 r. II CSK 6/18).

Okazaniem takiej zmiany w sposób widoczny dla otoczenia i dla pozostałych współwłaścicieli nie jest opłacanie podatku od nieruchomości. Opłata podatku nie świadczy sama o samoistności posiadania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2018 r. II CSK 231/17), tym bardziej w niniejszej sprawie, gdy jak wynika z zeznań

świadka W. Ż. (2), i samego wnioskodawcy, jeśli wnioskodawca podatek ten opłacił, to uiszczona kwota i tak była mu zwracana z przychodów z nieruchomości. To samo dotyczy ubezpieczenia nieruchomości. Co prawda umowa ubezpieczenia była zawierana na nazwisko wnioskodawcy, jednak i tu koszt ten ostatecznie pokrywany był z przychodów z nieruchomości, pomniejszając dochód do podziału między współwłaścicieli. Takie samo postępowanie miało miejsce odnośnie wszelkich innych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, niezbędnymi remontami i innymi wydatkami.

Wnioskodawca zaznacza w uzasadnieniu apelacji, że o zmanifestowaniu przez niego rozszerzenia zakresu swojego posiadania na udział W. M. (4) miałyby świadczyć pobieranie przychodów z nieruchomości. Jednak z jego zeznań, z zeznań świadka W. Ż. (2), jak i z dokumentów przez świadka złożonych, a dotyczących rozliczeń wynika jednoznacznie, że wnioskodawca pobierał zgodnie z art. 207 k.c. dochody z nieruchomości wyłącznie w zakresie odpowiadającym jego udziałowi w nieruchomości wynikającemu ze spadkobrania po B. S. (2), a w późniejszym okresie także udziałom, jakie - jak twierdzi - nabył od części ze współwłaścicieli o nazwiskach P., C. i W. M. (2). Dochody należne tzw. nieustalonym współwłaścicielom, do których zaliczano też następców W. M. (4), były natomiast wpłacane na założony w tym celu rachunek bankowy i nie podlegały wypłacie na rzecz wnioskodawcy.

Wykonywanie czynności związanych z zarządzeniem nieruchomością, w tym powierzenie administrowania nią osobie trzeciej – W. Ż. (2) czy występowanie w sprawach administracyjnych lub sądowych zmierzających do ochrony wspólnego prawa, należy z kolei do uprawnień współwłaściciela wynikających z art. 200, 206 i 209 k.c. i nie stanowi o ujawnieniu wobec pozostałych współwłaścicieli i otoczenia woli władania nieruchomością cum animo rem sibi habendi w szerszym zakresie niż wynikającą z przysługującego udziału. Uwagi te dotyczą przy tym w okolicznościach niniejszej sprawy nie tylko wnioskodawcy, lecz i osób, które wskazał jako swoich poprzedników, tj. J. i A. M. (2). Nadmienić trzeba, że zarówno A. M. (2), jak i wnioskodawca sami określali się jako współwłaściciele nieruchomości, na co wskazują dokumenty choćby na k. 52, 59, 61, 182. Przeczy to tezie wnioskodawcy, że posiadali nieruchomość jako wyłączni właściciele, czy rozszerzyli posiadanie co do udziału W. M. (4), uzewnętrzniając wobec otoczenia taki charakter posiadania.

Wymogu zmanifestowania wobec otoczenia i wobec współwłaściciela, któremu przysługuje udział będący przedmiotem sporu zmiany zakresu posiadania prowadzącej do zasiedzenia tego udziału, nie mogą wykluczyć ewentualne trudności w skontaktowaniu się z tym współwłaścicielem, ani tym bardziej brak po jego stronie świadomości co do przysługiwania mu udziału we współwłasności. Ta ostatnia okoliczność nie została zresztą w przypadku W. M. (4) wykazana, tym bardziej że stwierdzenie nabycia spadku po jego matce M. M. (2) zmarłej 16 stycznia 1947 r., obejmującego również udział w przedmiotowej nieruchomości, nastąpiło mocą postanowienia sądu już w 1948 r.

Podsumowując, z przedstawionych rozważań wynika, że wnioskodawca, jak i J. M. (2) oraz A. M. (2) w żaden zatem sposób nie uzewnętrznili woli władania nieruchomością cum animo rem sibi habendi w zakresie przysługującego W. M. (4) i jego następcom prawnym udziału nie tylko wobec nich (w tym wobec Skarbu Państwa), lecz nawet wobec otoczenia, w tym wobec pozostałych współwłaścicieli.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego nie były skuteczne i nie mogły doprowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że wnioskodawca nie zmanifestował zmiany zakresu posiadania, co czyniło wniosek o zasiedzenie bezzasadnym.

Apelacja zatem jako bezzasadna została na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. oddalona.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 391§1 k.p.c. w zw. z art. 520§2 k.p.c., obciążając nimi wnioskodawcę. W związku z tym zasądzono od wnioskodawcy na rzecz uczestnika Skarbu Państwa zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 2.700 zł na podstawie §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z §5 pkt 1 i § 2 pkt 7 Rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Ewa Fras-Przychodni Agnieszka Śliwa Ewa Blumczyńska