

Sygn. akt II Ca 630/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Ewa Tomczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 października 2014 roku

sprawy z wniosku I. M. córki S.

z udziałem S. M.

o podział majątku wspólnego

w przedmiocie wniosku S. M. i I. M. córki J.

z udziałem I. M. córki S. i Gminy Z.

o zasiedzenie udziału w nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni I. M. córki S.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Belchatowie

z dnia 21 marca 2014 roku, sygn. akt I Ns 505/11

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalić.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 630/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 21 marca 2014 roku Sąd Rejonowy w Belchatowie po rozpoznaniu sprawy z wniosku I. M., córki S. z udziałem S. M. o podział majątku wspólnego w przedmiocie wniosku S. M. i I. M., córki J. o zasiedzenie z udziałem I. M., córki S. i Gminy Z. postanowił stwierdzić, że S. M. i I. M., córka J., nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2008 roku, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, udział wynoszący

1/2 (jedną drugą) przysługujący I. M., córce S., we własności nieruchomości położonej w Z. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki:

(...)o powierzchni 0,3256 ha,

(...) o powierzchni 0,8801 ha ,

(...)o powierzchni 0,1103 ha ,

dla których w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

(...) , o powierzchni 0,4104 ha ,

(...) , o powierzchni 0,5323 ha,

dla których w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...),

- (...) o powierzchni 0,0507 ha ,

dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 26 stycznia 1963 roku wnioskodawczym I. M., córka S. oraz uczestnik S. M. zawarli związek małżeński. Małżeństwo to zostało rozwiązane przez rozwód na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 31 maja 1976r. wydanego w sprawie sygn. akt I C 529/76 - bez orzekania o winie .

Orzeczenie Sądu Okręgowego uprawomocniło się 21 czerwca 1976 roku.

Strony nie zawierały małżeńskich umów majątkowych, małżeńska wspólność ustawowa nie została zniesiona przez Sąd.

Dnia 17 lipca 1972 roku S. M. wraz z małżonką I. M., córką S., na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w akcie notarialnym, sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w Ł. Rep A - (...) nabyli nieruchomość położoną w Z. przy ulicy (...), o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 2,3203 ha . Działka o numerze (...) odpowiada działce numer (...) po modernizacji operatu ewidencji gruntów i posiada powierzchnię 2,3094 ha. Małżonkowie zamierzali wybudować na powyższej nieruchomości dom. Dnia 8 lutego 1975 r. wydane zostało pozwolenia na budowę.

S. M. i I. M. córka S. nie mieszkali razem jeszcze przed rozwodem. Małżonka wyprowadziła się wraz z dziećmi. W 1976 r. po rozwodzie S. M. wyjechał do swojej siostry M. M. (1) gdzie poznał obecną żonę I. M. , córkę J. . Związek małżeński zawarli 24 grudnia 1976 r. . W czerwcu 1977 r. przeprowadzili się do Z. i wynajęli mieszkanie u państwa M. po sąsiedzku przedmiotowej nieruchomości przy ulicy (...).

Na przedmiotowej nieruchomości nic nie było. Zaraz po przeprowadzeniu się do Z. zaczęli wspólnie porządkować działkę, ogrodzili część mieszkalną wycieli porośle ją krzaki, wyrównali. Po uporządkowaniu działki w 1979 r. wspólnie robili pustaki na budowę domu , którą rozpoczęli w 1980 r. W 1981 r. wprowadzili się do jednego mieszkania. W następnych latach wybudowali budynek gospodarczy.

Całość nieruchomości użytkowali rolniczo. Wdzierżawili jeszcze ziemię i prowadzili wspólnie gospodarstwo rolne, hodowali krowy, kury. S. M. miał konia. Na działce posadzili drzewka owocowe, I. M. córka J. uprawiała ogródek warzywny. Małżonkowie M. mieszkają na przedmiotowej nieruchomości do chwili obecnej.

Była żona S. I. M. córka S. od momentu rozwodu nigdy nie przyszła na przedmiotową nieruchomość, nie interesowała tym co się na niej dzieje. Nie zgłaszała żadnych roszczeń w trakcie budowy domu czy budynku gospodarczego. Nie

była znana przez sąsiadów. Nie dokładała się do podatków z tytułu nieruchomości. Nigdy nie powierzyła zarządu nad nieruchomością wspólną swemu byłemu mężowi, od rozwodu nie rozmawiali ze sobą.

S. M. oraz jego żona I. M. córka J. wydzierżawili część przedmiotowej nieruchomości (z wyłączeniem zabudowań) K. R. (1) na mocy umów z dnia 13 marca 2000 r. i z dnia 29 marca 2010 r., każda na okres 10 lat.

Umową darowizny z dnia 7 października 2010 r. sporządzoną w formie aktu notarialnego sprostowaną dnia 28 lipca 2011 r. również w formie aktu notarialnego S. M. darował córce R. P. swój udział wynoszący 1/2 we własności działek numer (...).

W latach 1976-1978 decyzje w sprawie wymiaru podatku od przedmiotowych nieruchomości wydawane były na nazwisko S. i I.

M. . Od 1979 r. do 1987 r. wydawane były na S. M. . Od 1988 do 2001 r. na S. i I. M. . Od 2002 r. również na S. i I. M. a jako użytkujący K. R. (1). Na kwitach wpłat od 2007 r. figuruje nazwisko S. M..

Na mocy decyzji Burmistrza Z. z dnia 30 sierpnia 2010 r. nastąpił podział działki numer (...). Zostały wydzielone działki numer (...) o powierzchni 0,3256 ha, (...)o powierzchni 0,8801 ha, (...)o powierzchni 0,4104 ha , (...) o powierzchni 0,0507 ha, (...)o powierzchni 0,5323 ha , (...)o powierzchni 0,1103 ha.

Działka numer (...) o powierzchni 0,0507 ha przeszła z mocy prawa z dniem 20 września 2010 r. na własność Gminy Z..

Działka o numerze (...) odpowiada działce numer (...) po modernizacji operatu ewidencji gruntów.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których żadna ze stron nie kwestionowała oraz zeznań świadków H. M. , M. M. (1) , C. D. , T. P. i stron postępowania S. M. i I. M. córki J.. Sąd nie przeprowadził dowodu z przesłuchania w charakterze strony I. M. córki S. pomijając go, gdyż będąc dwukrotnie wzywana na rozprawę celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania w charakterze strony, nie stawiała się i nie usprawiedliwiła swej nieobecności .

Wszyscy świadkowie wymienieni powyżej przyznali, iż od 1977 r. nieruchomość objęta wnioskiem była w całości w posiadaniu S. M. i jego żony I. córki J.. Oboje zatem posiadali udział wynoszący 1/2 w nieruchomości należącej do poprzedniej żony S. I. M. córki S.. Wszyscy świadkowie oraz S. i I. małżonkowie M. wskazali, że I. M. córka S. od chwili rozwodu w 1976 r. nie interesowała się nieruchomością, nie przychodziła na nią , nie zgłaszała żadnych roszczeń.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie bowiem z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Natomiast w świetle § 2 tegoż artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W świetle powyższego przepisu podstawowymi przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne nieruchomości oraz upływ określonego czasu, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza.

Za posiadanie uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, z którym łączy się to władztwo (art. 336 k.c.). Faktyczne władztwo nad rzeczą, warunkujące istnienie posiadania, obejmuje dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus).

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą, przy czym zakres faktycznego władztwa winien odpowiadać prawu własności, czyli sprowadzać się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak

najbardziej pełny. Przy czym istotnym jest nie to, czy posiadacz wykonuje konkretne czynności względem rzeczy, ale to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby np. wytaczania powództwa o przywrócenie posiadania.

Drugim istotnym elementem charakteryzującym posiadanie samoistne jest czynnik woli - animus, który pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego.

Podłożem zasiedzenia - instytucji prawa rzeczowego polegającej na usuwaniu długotrwałej niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym - jest taki stan faktyczny, który nie opiera się na prawie własności. Istotnym elementem tego stanu musi być natomiast posiadanie określane mianem „posiadania samoistnego”, polegające na faktycznym władaniu rzeczą „jak właściciel”. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który nie jest właścicielem, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza winny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co jednak nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, że jest właścicielem. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje natomiast na dobrą albo złą wiarę posiadania. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie, albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie.

Ocena zasadności wniosku w niniejszej sprawie wymaga rozważenia przede wszystkim jaki charakter miało władanie nieruchomością (udziału wynoszącego 1/2) przez S. M. i I. M. córkę J. .

W ocenie Sądu władanie częścią nieruchomości objętej wnioskiem miało charakter posiadania samoistnego.

Wyrazem takiego charakteru władania była wspólna budowa domu, budynku gospodarczego, porządkowanie działki mające miejsce już w 1977r i wspólne w nim zamieszkiwanie do chwili obecnej. Na uwagę zasługuje fakt , iż S. M. i I. M., córka J., wykonywali swe uprawnienie jako współwłaściciele wydzierżawiając część nieruchomości już od 2000 r. K. R. (2).

Z uwagi na powyższe brak jest podstaw do stwierdzenia , że posiadanie przez S. M. i I. M. córkę J. udziału wynoszącego 1/2 w przedmiotowej nieruchomości ma charakter zależny.

Zachowanie małżonków M. w sposób jednoznaczny wskazuje na to, iż traktowali całą przedmiotową nieruchomość jako swą „własność”, wykonywali oni w stosunku do niej faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności. Posiadanie to było w złej wierze , gdyż zarówno S. M. wiedział, iż 1/2 nieruchomości przypada jego byłej żonie I. córce S. jak i jego obecna małżonka I. M. córka J. o tym fakcie z pewnością wiedziała.

Zastosowanie w niniejszej sprawie ma więc ma okres 30 letni do stwierdzenia zasiedzenia liczony od dnia 1 stycznia 1978 r. Jest to data pewna , gdyż nie ustalono dokładnie daty wejścia w posiadanie w 1977 r. .

Należy również wskazać, iż dopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności (postanowienie SN z 14.10.1999, I CKN 154/98, Lex Omega). Możliwe jest zasiedzenie udziału przez osobę trzecią współposiadającą nieruchomość wraz z jej właścicielem (postanowienie SN z 28.01.2009r , IV CSK 341/08, Lex nr 511006).

Na podstawie wskazanych powyżej przepisów Sąd uznał, iż S. M. i I. M. córka J. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2007 r. udział wynoszący 1/2 (jedną drugą) przysługujący I. M. córce S. we własności nieruchomości położonej w Z. , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki numer (...).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła za pośrednictwem swojego pełnomocnika uczestniczka I. M. córka S. zaskarżając postanowienie wstępne w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła :

1. nieważność postępowania na zasadzie art. 379 pkt 3 k.p.c., bowiem strona była pozbawiona możliwości obrony swych praw, na skutek niezawiadomienia uczestniczki I. M. c. S. o terminie rozprawy, choć Sąd dopuścił dowód z przesłuchania uczestniczki w charakterze strony,

2. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie art. 172 § 1 i 2 k.c., poprzez przyjęcie, że wnioskodawcy nabyli własność nieruchomości będącej przedmiotem sprawy przez zasiedzenie, tymczasem zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że ani wnioskodawcy nie uważali się za posiadaczy samoistnych przedmiotowej nieruchomości, ani też nie byli uważani przez inne organy za właścicieli, np. przez Urząd Miasta i Gminy w Z.,

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) i ją zasiedzieli,

4. wadliwość postawy faktycznej (art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c.) będącą wynikiem naruszenia art. 217 § 1, art. 227 i 232 k.p.c., polegającą na nieprzeprowadzeniu prawidłowego postępowania dowodowego i nie przesłuchanie w charakterze strony uczestniczki I. M. c. S..

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła :

1. o uchylenie zaskarżonego postanowienia wstępnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania przed sądem II instancji jako części kosztów postępowania,

ewentualnie:

2. o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania za II instancję,

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż rozpoznanie wniosku o zasiedzenie złożonego przez jednego z uczestników o podział majątku wspólnego jest możliwe w sprawie o ten podział jeżeli krąg zainteresowanych tym wnioskiem będzie identyczny jak w przypadku sprawy o podział majątku dorobkowego. W przeciwnym razie wniosek taki winien być rozpoznany w odrębnej sprawie której rozstrzygnięcie będzie miało charakter prejudycjalny dla sprawy działowej.

W przedmiotowej sprawie postanowieniem z 30.07.2013r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie na podstawie art. 618§1 i §2 k.p.c. w zw. z art.688 k.p.c. i art.567 k.p.c. przekazał sprawę o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości która toczyła się z udziałem Gminy Z. i obecnej żony S. M. do sprawy o podział majątku wspólnego. W takiej sytuacji do sprawy o podział majątku wspólnego zostały włączone w sposób całkowicie nieuprawniony inne osoby. Postanowienie Sądu z 30.07.2013r. zostało zatem wydane z naruszeniem prawa.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę o podział majątku w jej toku jednocześnie rozpoznawał sprawę o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości z udziałem Gminy Z. i I. M. córki J., którzy nie powinni brać udziału w sprawie o podział majątku wspólnego. Pomimo tego uchybienia Sąd wydał postanowienie wstępne w którym stwierdził zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości na rzecz uczestnika ze sprawy o podział majątku wspólnego i jego obecnej żony.

Na etapie postępowania apelacyjnego Sąd miał do rozpoznania apelację wnioskodawczynie ze sprawy o podział majątku wspólnego od postanowienia wstępnego. Dostrzegając uchybienia Sądu Rejonowego z uwagi na fakt, że w sprawie brały udział wszystkie zainteresowane osoby Sąd Okręgowy rozpoznał apelację od postanowienia wstępnego uznając , iż błędna interpretacja przez Sąd przepisów art. art. 618 k.p.c. w zw. z art.688 k.p.c. i art.567 k.p.c. nie miała istotnego znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i uznaje je za własne.

Przechodząc do analizy zarzutów apelacyjnych stwierdzić należy, iż najdalej idącym zarzutem podniesionym w apelacji przez pełnomocnika wnioskodawczyni jest zarzut dotyczący nieważności postępowania z powołaniem się na art. 379 pkt 5 k.p.c. Skarżąca wskazywała, iż na skutek błędnego procedowania sądu została pozbawiona możliwości obrony swoich praw. W jej ocenie Sąd nie zawiadomił jej skutecznie o terminie rozprawy i zakończył sprawę pomimo, że jej nie przesłuchał. Istotnie w aktach sprawy brak dowodu doręczenia wezwania na ostatnią rozprawę dla wnioskodawczyni. Sąd błędnie potraktował jako skutecznie doręczone skarżącej wezwanie, które to wezwanie zostało błędnie skierowane na adres I. M. córki J. obecnej żony S. M.. Nie można jednak mówić o nieważności postępowania, albowiem o powyższym terminie na którym I. M. córka S. miała być przesłuchana był skutecznie powiadomiony jej pełnomocnik, który bez usprawiedliwienia nie stawiał się na tym terminie.

W orzecznictwie przyjmuje się, że nieważności postępowania z powodu pozbawienia strony możliwości obrony swych praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c. nie należy wiązać wyłącznie ze stanem całkowitego wyłączenia strony od udziału w postępowaniu i należy przyjąć, że pojęcie to obejmuje sytuacje w których z powodu naruszenia przepisów postępowania przez sąd, strona wbrew swej woli, została faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutków tego uchybienia nie można było usunąć przed wydaniem orzeczenia w danej instancji (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000, nr 12, poz. 220, z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, z dnia 17 lutego 2004 r., III CK 226/02 i z dnia 14 marca 2007 r.). Chodzi przy tym o faktyczny brak możliwości działania (obrony), bez względu na to, czy działanie strony mogłoby mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia (por. m.in. wyroki z dnia 17 października 2003 r., IV CK 76/02 i z dnia 28 stycznia 2004 r., IV CK 418/02).

Z przedstawionych w tych orzeczeniach poglądów wynika, że stwierdzenie nieważności postępowania wymaga rozważenia, czy w konkretnej sprawie nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, czy uchybienie to miało wpływ na możliwość działania strony oraz czy pomimo zaistnienia tych dwóch przesłanek strona mogła bronić swoich praw. Tylko przy kumulatywnym spełnieniu tych wszystkich przesłanek można mówić o prowadzącym do nieważności postępowania pozbawieniu strony możliwości obrony swoich praw. (por. wyrok SN z 1.04.2011r. II PK 248/10).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż istotnie na skutek wadliwości działania Sądu skarżąca nie została przesłuchana przez Sąd Rejonowy, przy czym nie może umykać z pola widzenia Sądu okoliczność, iż skarżąca w toku postępowania pierwszoinstancyjnego była reprezentowana przez pełnomocnika, który był zawiadomiony o terminie rozprawy, a mimo to nie stawiał się na niej. Okoliczność, iż pełnomocnik zaniedbał swoje obowiązki i nie stawiał się na wyznaczoną rozprawę nie usprawiedliwiając swojej nieobecności nie może skutkować nieważnością postępowania tylko dlatego, że na tę rozprawę nie stawiała się skarżąca która nie została skutecznie wezwana przez Sąd. Skarżąca miała bowiem potencjalną możliwość obrony swoich praw przez pełnomocnika, a zaniedbania pełnomocnika nie mogą świadczyć o nieważności postępowania.

Niewątpliwie uchybienie sądu polegające na nieprzesłuchaniu skarżącej i zamknięciu rozprawy bez jej przesłuchania w okolicznościach niniejszej sprawy było uchybieniem procesowym, które mogło wpłynąć na wynik sprawy. Skoro jednak w orzecznictwie zakłada się, że przyjęty w kodeksie postępowania cywilnego model apelacji pełnej pozwala na sanowanie w postępowaniu apelacyjnym nawet niektórych przypadków nieważności postępowania zachodzących przed sądem pierwszej instancji.(por. wyrok SN z 23.05.2012r. III CSK 274/11) to tym bardziej Sąd II instancji będąc sądem merytorycznym ma możliwość sanowania innych uchybień procesowych, których dopuścił się Sąd I instancji. Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy przesłuchał skarżącą na okoliczności posiadania nieruchomości przez pierwszego jej męża i jego obecną żonę.

W pozostałym zakresie apelacja zarzuca sądowi naruszenie art. 172 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż S. M. i jego obecna żona byli samoistnymi posiadaczami udziału we współwłasności nieruchomości należącego do I. M. córki S.. W tym zakresie zarzut skarżącej okazuje się być zasadny.

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się bezspornie, że jest możliwe nabycie przez zasiedzenie idealnego udziału w prawie własności nieruchomości.

W myśl art. 172 k.c. w każdej sprawie o zasiedzenie Sąd bada spełnienie dwóch przesłanek. Pierwszą jest posiadanie samoistne, przy czym zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. O tym czy możemy mówić o właścicielskim charakterze władztwa decydują konkretne ustalenia faktyczne. W świetle ustaleń faktycznych każdorazowo podlega badaniu zarówno corpus czyli faktyczne władanie rzeczą jak i animus rem sibi handebi czyli wola władania rzeczą jak właściciel.

Kwestią zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości zwłaszcza w ostatnim czasie Sąd Najwyższy zajmował się wielokrotnie. (por. postanowienie SN z 25 marca 1999r. III CKN 214/98, postanowienie SN z 17 października 2003r. IV CK 115/02, , postanowienie SN z 8 października 2008r. V CSK 146/08, postanowienie SN z 7 stycznia 2009r. II CSK 405/08, postanowienie SN z 1 kwietnia 2011r. III CSK 184/10, postanowienie SN z 2 marca 2012r. II CSK 249/11, postanowienie SN z 19 marca 2013r. I CSK 735/12, postanowienie z 26 czerwca 2013r. II CSK 581/12, postanowienie SN z 8 maja 2014r. V CSK 324/13, postanowienie SN z 2 kwietnia 2014r. IV CSK 412/13).

W w/w judykatach Sąd Najwyższy każdorazowo akcentował szczególną sytuację jaka powstaje, gdy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel. Zgodnie bowiem z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji współwłasności jako prawa przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie to, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Przy czym niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie oznacza, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Możliwie jest także przekształcenie posiadania udziału współwłaściciela w posiadanie samoistne w zakresie jego uprawnień albowiem prawo polskie nie przyjęło zasady *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. /nikt nie może zmienić sobie – w sposób na zewnątrz skuteczny – posiadania zależnego na samoistne/. Niemniej jednak żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela winien udowodnić, że zmienił zakres swego posiadania samoistnego ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec otoczenia w szczególności wobec współwłaściciela, którego udział chce zasiedzieć. Należy pamiętać, iż uprawnienia współwłaściciela do rzeczy są bardzo szerokie, a co za tym idzie współwłaściciel chcąc zasiedzieć udział innego współwłaściciela musi wykazać konkretne fakty potwierdzające przejście praw i obowiązków drugiego współwłaściciela i to w taki sposób, że współwłaściciel nie posiadający będzie miał szanse dostrzec tą zmianę. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności która narażona byłaby na uszczerbek gdyby współwłaściciel – uprawniony do współposiadania całości - mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli powołując się na zmianę swej woli (por. postanowienie SN z 11 października 2002r. I CKN 1009/00, postanowienie SN z 29 czerwca 2010r. III CSK 300/09, postanowienie SN z 2 marca 2012r. II CSK 249/11, postanowienie SN z 20 września 2012r. IV CSK 117/12)

W przedmiotowej sprawie S. M. wraz ze swoją obecną żoną posiadał nieruchomości jak ustalił Sąd od 1978r. Przy czym nie przedstawiono żadnego dowodu, że w związku z orzeczeniem rozwodu w 1976r. S. M. i jego druga żona podjęli jakikolwiek działania pozwalające na uznanie, iż wyrazili wolę przejścia udziału I. M. córki S.. Jako elementy wskazujące na charakter posiadania samoistnego Sąd wskazał budowę domu, porządkowanie działki, a następnie w latach 80-tych budowę garażu i wydzierżawienie nieruchomości bez zgody I. M. córki S.. Sąd jednak nie dostrzegł, iż zezwolenie na budowę domu było wydane jeszcze w czasie trwania małżeństwa S. M. z jego pierwszą żoną. Zatem budowa tego domu w żaden sposób nie mogła stanowić dla uczestniczki I. M. córki S. dostatecznej manifestacji woli posiadania przez S. M. jej udziałem. Sąd Rejonowy akcentował w swoich motywach, iż to S. M. ze swoją drugą żoną uprawiał działki i wyłącznie z nich korzystał w przekonaniu, że jest ich właścicielem. Brak jednak wyraźnego

rozszerzenia animusu posiadania na udział I. M. córki S. sprawia, że takie działanie nie może wywierać żadnego skutku prawnego. Do takiej manifestacji w istocie doszło ale dopiero z chwilą wydzierżawienia nieruchomości w 2000r. bez zgody I. M. córki S.. Niemniej jednak od tego czasu nie minął jeszcze okres wymagany do zasiedzenia.

Istotnie I. M. córka S. nie interesowała się nieruchomością przynajmniej w sposób dostrzegalny przez otoczenie choć sama -jak zeznaje- często przechodziła obok nieruchomości bowiem mieszkała w tej samej miejscowości będąc ciekawa co się na jej działce dzieje. Nie występowała jednak wobec S. M. i jego obecnej żony z żadnymi sprawami, nie domagała się też dopuszczenia do współposiadania tej nieruchomości. Okoliczności te jednak nie mogą wskazywać, iż wyzbyła się własności skoro przyjmuje się, że współwłaściciel może czasowo nie wykonywać władztwa w stosunku do rzeczy wspólnej i mimo to nie traci jej posiadania.

Współwłaściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy żeby zachować prawo własności do niej ale posiadacz pragnący nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w sposób widoczny manifestować swoje władztwo nad rzeczą. (por. postanowienie SN z 18 października 2013r. III CSK 12/13)

W sprawie o zasiedzenie idealnego udziału w nieruchomości rzeczą wnioskującego o zasiedzenie jest udowodnienie takich okoliczności faktycznych które wskazywałyby, iż to on zawładnął udziałem uczestniczki w sposób dla niej dostrzegalny. Przy czym w tego rodzaju sprawach wnioskujący o zasiedzenie nie może skorzystać z domniemania samoistności posiadania albowiem domniemanie takie nie znajduje zastosowania w sprawach o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. (por. postanowienie SN z 15 maja 2013r. III CSK 263/12, postanowienie SN z 2 kwietnia 2014r. IV CSK 412/13, postanowienie SN z 1 kwietnia 2011r. III CSK 184/10).

Nienaruszalność prawa własności stanowi gwarancję konstytucyjną, od której tylko ustawowo wprowadza się odstępstwa, a zasiedzenie jest poważnym wyjątkiem od tej zasady. Dlatego też wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności bez względu na to czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy też innych podmiotów (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003 r. Nr 8, poz. 82).

Reasumując w okolicznościach niniejszej sprawy brak podstaw do nabycia przez S. M. i jego żonę I. M. córkę J. udziału w spornej nieruchomości przypadającego I. M. córce S. w drodze zasiedzenia dlatego też na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c. należało orzec jak w postanowieniu..

Na oryginale właściwe podpisy