

Sygn. akt II Ca 360/15

POSTANOWIENIE

Dnia 1 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Jarosław Gołębiowski |
| Sędziowie: | SSO Arkadiusz Lisiecki SSO Paweł Hochman (spr.) |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Beata Gosławska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 czerwca 2015 roku

sprawy z wniosku J. K. i M. K. (1)

z udziałem H. B., G. K., S. K. i M. P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników G. K. i S. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 28 stycznia 2015 roku, sygn. akt I Ns 588/13

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym w ten sposób, że stwierdzić, iż J. K. syn Z. i M. i M. K. (1) córka J. nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 01 stycznia 2013 r. udział wynoszący 1/12 (jedną dwunastą) części w prawie własności nieruchomości zabudowanej położonej w P.. składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) powierzchni 0,1032 ha, opisanej na wyrysie z mapy ewidencyjnej sporządzonej w dniu 20 października 2005 r. przez geodetę uprawnionego T. W., dla której to nieruchomości w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), co do którego w tej księdze wieczystej znajduje się wpis na rzecz Z. K. stanowiący własność H. B. a w pozostałym zakresie wnioszek oddalić;

2. zasądzić od wnioskodawców J. K. i M. K. (1) na rzecz uczestników postępowania S. K. i G. K. kwotę 2.300 (dwa tysiące trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 360/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 stycznia 2015r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. K., M. K. (1) z udziałem G. K., S. K., M. P., H. B. o zasiedzenie własności nieruchomości stwierdził, że J. K. syn Z. i M. i M. K. (1) córka J. nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2013 r. udział wynoszący 1/6 część w prawie własności nieruchomości zabudowanej położonej w P.. składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem(...) o powierzchni 0,1032 ha, opisanej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej sporządzonej w dniu 20 października 2005 r. przez geodetę uprawnionego T. W., dla której to nieruchomości w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), co do którego w tej księdze wieczystej znajduje się wpis na rzecz Z. K..

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

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

Wnioskodawcy są małżeństwem. Z. K. był ojcem wnioskodawcy J. K.. Zmarł dnia 15 stycznia 1980 roku. Na jego rzecz w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim wpisany jest udział 1/4 we własności nieruchomości. M. K. (2) to siostra Z. K.. Jej udział własności uwzględniony w tej księdze wieczystej to 2/4. M. K. (2) nabyła 1/4 udziału od H. T. - drugiej siostry Z. K.. Pozostała 1/4 wpisana jest na korzyść wnioskodawców. Ten udział wynoszący 1/4 wnioskodawcy nabyli 25 września 2002 roku.

Spadkobiercami po Z. K. byli jego żona K. K. (1), drugie voto K., trzecie voto Ś. w 1/3, J. K. w 1/3 oraz M. K. (3). M. K. (3) zmarł 13 kwietnia 2000 roku i pozostawił po sobie dwoje spadkobierców - żonę S. K. oraz syna - G. K. - każde z nich po 1/2 części spadku po nim. K. Ś. nie żyje i pozostawiła po sobie spadkobierczynię H. B.. Siostra Z. M. K. zmarła w 1992 roku i pozostawiła po sobie spadkobierczynię M. P..

Wnioskodawcy mieszkali w P. przy ulicy (...). Od czasu śmierci ojca J. K. użytkowali nieruchomość objętą wnioskiem. W dniu 30 września 1981 roku wraz ze swoją żoną M. K. (1) od K. K. (1) odkupili warunkowo za 20.000 ówczesnych złotych jej udział wynoszący 1/12 w nieruchomości. 14 listopada 1981 roku Prezydent Miasta P. oświadczył, że nie wykonuje prawa pierwokupu tego udziału. Do zawarcia umowy przenoszącej własność pomiędzy K. Ś. a J. i M. małżeństwem K. nie doszło. K. Ś. wyprowadziła się z tej nieruchomości w 1981 roku. Od czasu zawarcia tej umowy wnioskodawca nie miał już kontaktu z K. Ś..

Po śmierci Z. K., a dokładnie od 1982 roku wnioskodawcy w porze letniej użytkowali murowaną część nieruchomości. Zimą wnioskodawca codziennie udawał się na tę nieruchomość i palił w systemie grzewczym, aby ogrzać pomieszczenia chroniąc je przed wilgocią i innymi niekorzystnymi czynnikami niskiej temperatury. W części drewnianej pozostała i mieszka do dnia dzisiejszego H. T. - siostra Z. K.. Wnioskodawcy dbali o obydwie części nieruchomości - ale w części murowanej dokonywali remontów. Pozostałą częścią nieruchomości J. K. zajmował się tylko w zakresie bieżących napraw mających na celu utrzymanie należytego stanu budynku drewnianego oraz komórek, a także na drugiej połowie kosił jedynie trawę. W zimie odśnieżał chodnik przed całą nieruchomością i w zakresie potrzebnym do poruszania się po całości nieruchomości. Na części niezabudowanej nieruchomości, którą zajmowali J. K. i M. K. (1) uprawiali warzywa i owoce. Murowany budynek natomiast wyremontował generalnie - łącznie ze skuwaniem tynków, wymianą poszycia dachu, wykonaniem przyłącza gazowego, kanalizacyjnego oraz przerobienia bramy wjazdowej na hol mieszkalny. Prace remontowe wykonywał stopniowo, przebywając w porze letniej cały czas na nieruchomości na P.. Prace remontowe rozpoczął po wyprowadzeniu się z nieruchomości K. Ś.. Prace przyłączeniowe dokonywane były w latach 2007 - 2008. Prace te finansowali wnioskodawcy z pomocą syna i synowej. Sprzedali mieszkanie na ulicy (...) i uzyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczyli na remonty. Od 2006 roku wnioskodawcy są tam zameldowani i mieszkają cały czas.

W czasie od śmierci Z. K. do śmierci M. K. (3) to J. K. dbał o nieruchomość. Pytał go i informował w kwestiach dotyczących remontów, jednakże uzyskiwał informację, że M. zdaje się na niego, ten mówił, że J. K. tam mieszka i decyduje o przeprowadzanych remontach i pracach. J. K. dążył do uregulowania spraw właścicielskich około dwa

- trzy lata przed śmiercią M. K. (3). J. K. nie czuł się właścicielem. Pytał brata M. o odkupienie jego udziału. Nie doszło jednak do zawarcia umowy kupna sprzedaży. Również na pogrzebie M. K. (3) pytał bratowej jak sobie wyobraża kwestie udziałów brata w przedmiotowej nieruchomości, ale ta odpowiedziała mu, że nie ma do tego głowy. Brat M. K. (3) przyjeżdżał do J. K. jako gość. Podczas odwiedzin przebywał na przedmiotowej nieruchomości. Nie miał tam swojego pokoju i wydzielonej części do korzystania. Nie miał także kluczy od tej nieruchomości. Nie trzymał także tam swoich rzeczy osobistych. Wizyty składał sam, bądź w towarzystwie kobiety, z którą był przed śmiercią związany, albo ze swoją żoną S. K.. Odwiedziny te wiązały się z tym, że M. K. (3) z towarzyszącą mu osobą jechał ze (...) - gdzie mieszkał - na wakacje nad morze i z tego powodu przejeżdżał przez P.. Razem z rodzicami przyjeżdżał także do P. na nieruchomość na ulicy (...) - syn M. i S. małżeństwa K.. M. K. (3) miał plany, aby na starość wrócić do P. i zamieszkać na tej nieruchomości, a S. K. próbowała zamienić zajmowane na Śląsku mieszkanie na lokal w P..

Wnioskodawca J. K. płaci wszystkie daniny publicznoprawne związane z prawami właścicielskimi całej nieruchomości od 1980 roku.

Sąd Rejonowy dokonując oceny materiału dowodowego stanowiącego podstawę powyższych ustaleń uznał, że zeznania wnioskodawców oraz świadków przesłuchanych w sprawie są wiarygodne. Te dowody są zbieżne ze sobą i dotyczą tych samych, a nie przeciwnych okoliczności. Jeśli już można zeznania wnioskodawców oraz świadków B. F. i P. F. ewentualnie oceniać przez pryzmat interesów prawnych J. i M. małżeństwa K. i P. F. - ich przyszłego i potencjalnego spadkobiercy - to tego zarzutu nie można stawiać zeznaniom świadka J. D., który nic ma żadnego interesu ani faktycznego, ani prawnego w rozstrzygnięciu jakie zapadło w tym procesie. Okoliczności, o których w procesie mówiły te osoby znalazły w zdecydowanej większości odzwierciedlenie w dokumentach, które załączane były przez pełnomocnika wnioskodawców do akt sprawy. Sąd nie znalazł podstaw, aby je kwestionować. W ten sam sposób należało ocenić zeznania uczestników - choć oni - z uwagi na odległe miejsce zamieszkania oraz rzadki kontakt z wnioskodawcami - nie mieli szczegółowej wiedzy na temat tego co dzieje się z nieruchomością i jaki jest stosunek wnioskodawców do tej rzeczy.

Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek jest zasadny i jako taki zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z aktualnie obowiązującą treścią art. 172 KC 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 (zasiedzenie). Natomiast po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Przedmiotowy przepis w powyższym brzmieniu obowiązuje od dnia 1 października 1990 roku W okresie od dnia 1 stycznia 1965 roku (chwila wejścia w życie kodeksu cywilnego) do dnia 1 października 1990 roku terminy zasiedzenia przewidziane przez ustawodawcę były krótsze i wynosiły odpowiednio 10 lat (posiadanie w dobrej wierze) i 20 lat (posiadania w złej wierze).

Te krótsze terminy, które były przedmiotem regulacji obowiązującej do 1990 roku mogły być stosowane tylko do wejścia w życie tej nowelizacji, czyli przed 1 października 1990 roku (por. uchwała SN z dnia 10 stycznia 1991 roku wydana w sprawie III CZP 73/90. publikowana w OSN 1991. nr 7. poz. 83; postanowienie SN z dnia 2 września 1993 roku. wydane w sprawie II CRN 89/93. Lex nr 110583). Innymi słowy - jeśli termin zasiedzenia rozpoczął swój bieg ale go nie zakończył przed datą wejścia w życie nowych przepisów, mają zastosowanie terminy dwudziestoletni i trzydziestoletni - w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 9 ustawy dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny Dz. li. z 1990 roku. Nr 55, poz. 321).

Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione jest od spełniania kumulatywnych dwóch przesłanek - władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu określonego terminu zasiedzenia.

Mając na uwadze poczynione w sprawie ustalenia za początek biegu terminu zasiedzenia sąd przyjął koniec 1982 roku - biorąc przy tym przede wszystkim pod uwagę fakt wyprowadzenia się z nieruchomości K. Ś. oraz wcześniejszą śmierć Z. K. i wejście w posiadanie nieruchomości przez J. K..

Z treści art. 336 KC wynika, że ten jest posiadaczem samoistnym rzeczy, kto z tą rzeczą postępuje jak właściciel, a o tym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, przy czym te zachowania posiadacza wyrażają wolę wykonywania prawa własności względem tej rzeczy (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 roku, wydany w sprawie V CKN 164/00. publikowane w Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 roku, wydane w sprawie III CKN 891/00. publikowane w Lex nr 54474 oraz K.P. S., „Posiadanie samoistne a zasiedzenie nieruchomości”, PiP 2010/11, s. 71).

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że J. K. był samoistnym posiadaczem. Nie można inaczej kwalifikować jego zachowania wobec przedmiotowej nieruchomości od 1982 roku. Elementem posiadania jest władanie. Skoro J. K. wraz z małżonką korzystał z całej nieruchomości, co przejawiało się w dbaniu o stan całej nieruchomości - choć co należy zauważyć nie w równym stopniu, opłacaniu danin publicznoprawnych za całą nieruchomość i uzyskiwaniu decyzji administracyjnych dotyczących całej nieruchomości, a także czynienie znacznych nakładów na część nieruchomości to nie można ująć J. K. atrybutu władania tą nieruchomością jako całą i tego faktu nie może zmienić fakt, że w jednej z tych części zamieszkiwała osoba, która w żadnym stopniu nie była właścicielem tej nieruchomości, ani żadnego udziału w niej. zwłaszcza, że J. K. także czynił nakłady pracy na drewniany budynek mieszkalny, na komórki oraz dbał o cały areal działki - nie tylko o ten, z którego korzystał w formie ogródka warzywnego. Także przecież odśnieżał całość nieruchomości. W ocenie Sądu rejonowego J. K. władał nieruchomością jak właściciel i manifestował to swoim zachowaniem. Opłacał podatki za całą nieruchomość, dbał o całą nieruchomość, czynił na nią znaczne nakłady i to w sposób połączony z wyzbyciem się jedyne go znacznego składnika swojego majątku jakim było mieszkanie na ulicy (...), występował o wydanie decyzji administracyjnej dotyczącej całej nieruchomości. Trudno dojść do innego wniosku, że posiadanie nieruchomości wykonywane przez J. K. nie było posiadaniem samoistnym. Przecież jego władanie rzeczą wspólną wykraczało znacznie poza granice przysługującego mu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej, skoro zmienił przeznaczenie i charakter użytkowania poszczególnych części nieruchomości (przebudowa bramy wjazdowej na hol) , dokonał przyłączy mediów komunalnych i przy tym nie uzyskiwał zgody pozostałych współwłaścicieli. Nie bez znaczenia przy tym jest fakt objęcia we władanie przez J. K. wybranej przez siebie części nieruchomości i to zarówno w zakresie budynków jak i arealu. Należy przy tym z całą stanowczością podkreślić, że art. 336 KC powołuje się na władanie rzeczą jak właściciel, a nie ze świadomością właściciela, a owa świadomość to przesłanka do określenia dobrej bądź złej wiary z jaką wszedł posiadacz w posiadanie rzeczy. Zatem fakt, że J. K. na terminie szczerze zadeklarował „nie czułem się właścicielem” nic może jeszcze przesądzać o braku posiadania samoistnego nieruchomości z jego strony. Przecież posiadanie samoistne zachodzi nie tylko gdy posiadacz tkwi w przekonaniu o przysługującym mu prawie własności ale także wtedy gdy wie, że nie jest właścicielem ale rzecz posiada jak właściciel i włada nią jak właściciel (por. postanowienie Sadu Najwyższego z 30 stycznia 2014 roku zapadłe w sprawie III CSK 133/13, publikowane w Lex nr 1463868). Również fakt, że J. K. zwracał się do M. K. (3) z ofertą odkupu jego udziału nie przesądza o braku posiadania samoistnego czy przerwania jego biegu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 roku wydana w sprawie I CKN 430/98. publikowana w OSNC 1999/11. poz. 198). Należy podkreślić, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, że owy stan samoistnego posiadania biegnie nieprzerwanie od wskazanego końca 1982 roku do dnia orzekania w sprawie. Nie bez znaczenia w przedmiotowym przypadku jest treść art. 339 KC, który wskazuje, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. To domniemanie przerzuca ciężar dowodu z wnioskodawców na uczestników i należy uznać, że tego domniemania nie udało się obalić.

Wobec tego należy ocenić, czy uzyskanie posiadania przez J. K. było w dobrej czy złej wierze, bo od tej okoliczności uzależniona jest długość biegu zasiedzenia. W tym wypadku brak świadomości przysługującego J. K. prawa własności do całej nieruchomości należy uznać za argument przesądający o jego złej wierze w tym aspekcie. I w tym wypadku należy mieć na względzie fakt zwrócenia się przez J. K. do M. K. (3) o uregulowanie spraw właścicielskich, a także umowę warunkową zawartą z K. Ś. i brak umowy przenoszącej własność jej udziału na wnioskodawców (por.

przywołaną wcześniej uchwałę Sądu Najwyższego wydaną w sprawie I CKN 430/98 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 roku wydaną w sprawie I CKN 74/97, publikowana w OSNC 1997/11, poz. 171).

Zatem termin zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości w tej sprawie to 30 lat.

Zasiedzenie ułamkowych udziałów we współwłasności nieruchomości możliwe jest także wówczas, gdy ktoś wcześniej już posiada samoistnie i zasiaduje całą nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności. Przecież wnioskując z większego na mniejsze oczywistym jest, że skoro w sprawie istnieją przesłanki do zasiedzenia całej nieruchomości przez J. K. - co wynika z powyższego - to tym bardziej jest on uprawniony do zasiedzenia poszczególnych udziałów we współwłasności. Przy tej argumentacji nie jest istotne, czy wnioskodawcy udowodnili przesłanki do zasiedzenia tych konkretnych udziałów K. Ś. i M. K. (3), skoro J. K. jest uprawniony do zasiedzenia każdego z udziałów - w tym także tych wskazanych we wniosku, którym sąd na zasadzie art. 321 § 1 KPC w związku z art. 13 § 2 KPC jest związany i nie może orzekać ponad przedmiot w nim wskazany (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 lipca 2014 roku wydane w sprawie V CSK 473/13. publikowane w Lex nr 1504768). Z tych powodów należało uznać, że wniosek w zakresie zasiedzenia J. K. jest zasadny, a bieg zasiedzenia zakończył się 1 stycznia 2013 roku.

Jednakże własność nieruchomości nabyta przez jednego ze współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 roku. wydana w sprawie III CZP 7/78. publikowana w OSNCP 1978/9. poz. 153. Z tych powodów jako zasadny należało ocenić wniosek dotyczący M. K. (1).

Skoro doszło do zasiedzenia udziału 1/12 należącego do S. K. i G. K. oraz 1/12 będącego własnością H. B., które są wpisane do księgi wieczystej jako własność Z. K., to należało orzec jak w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach sąd orzekł w oparciu o treść art. 520 § 1 KPC.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania S. i G. K. zaskarżając je w części dotyczącej udziału w wysokości 1/12 w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. należącego do uczestników S. i G. K. spadkobierców M. K. (3).

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 KC w zw. z art. 336 KC przez niewłaściwe ich zastosowanie wskutek błędnego przyjęcia, że przejawy aktów właścicielskich realizowanych przez wnioskodawcę świadczą o jego samoistnym posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia, nieruchomości przy ulicy (...) w P..
2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 339 KC poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym, w sytuacji gdy przedmiotem wniosku był udział we współwłasności i domniemanie z tego przepisu nie powinno mieć zastosowania.
3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 KPC poprzez nie uwzględnienie wszystkich okoliczności faktycznych wynikających z zebranego materiału dowodowego, które wskazywały na charakter władania przedmiotową nieruchomością przez wnioskodawców w okresie do śmierci M. K. (3).

W konsekwencji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie udziału wynoszącego 1/12 w nieruchomości przy ul. (...) w P., należącego do uczestników S. i G. K. spadkobierców M. K. (3) oraz zasądzenia od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych tj. po 1200 zł dla każdego uczestnika oraz o zasądzenie od wnioskodawców J. i M. K. (1) na rzecz uczestników S. i G. K. kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu naruszenia prawa procesowego – przepisu art. 233 § 1 KPC polegającego w ocenie skarżącego na nie uwzględnieniu wszystkich okoliczności faktycznych wynikających z zebranego w sprawie materiału dowodowego, które wskazywały na charakter władania przedmiotową nieruchomością przez wnioskodawców.

W ocenie Sądu Okręgowego uzasadnienie wskazanego zarzutu nie koresponduje z treścią normy której naruszenie skarżący wywodzi.

Formułując powyższy zarzut pełnomocnik uczestników w istocie rzeczy nie wskazał jakie ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji kwestionuje. Omawiany zarzut nie określa również jakich ewentualnie ustaleń sąd nie poczynił choć wynikały one z przeprowadzonych dowodów. Brak wreszcie wskazania jakim regułem postępowania dowodowego uchybił.

Powyższe uwagi prowadzą do konkluzji, że wskazany powyżej zarzut nie może zostać uwzględniony. Powyższego stanowiska nie podważa okoliczność, że posiadanie (które stanowi przesłankę zasiedzenia) nie jest prawem podmiotowym a jedynie, według dominującego poglądu, stanem faktycznym. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 marca 2014 r. (sygn. akt II CSK 279/13 publ. LEX nr 1477430 kwalifikacja posiadania jako samoistnego lub zależnego, jest oceną prawną i wiąże się z subsumcją ustalonego stanu faktycznego pod określoną normę prawną, co należy do sądu, a strona ma obowiązek udowodnić tylko fakty istotne dla rozstrzygnięcia (art. 227, art. 232 KPC).

W konsekwencji ustalenia Sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy w pełni akceptuje i przyjmuje za własne.

Powyższe uwagi nie skutkują jednak oddalenia apelacji. W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego i naruszenie to prowadzi do zmiany zaskarżonego postanowienia.

W pierwszej kolejności zgodzić się należy ze skarżącymi, że w omawianej sprawie Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 KC w zw. z art. 336 KC przez niewłaściwe ich zastosowanie.

W okolicznościach ustalonych przez Sąd Rejonowy brak podstaw aby przyjąć, że wnioskodawcy władali nieruchomością położoną przy ulicy (...) w P. jak samoistni posiadacze a więc w sposób prowadzący do zasiedzenia.

Posiadanie w rozumieniu przepisu art. 336 KC składa się z dwóch elementów: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Najogólniej rzecz ujmując, corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Animus zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Zamiar władania rzeczą "dla siebie" pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia (zob. uwagi do art. 338 KC). Oczywiście jest, że dla stwierdzenia, iż osoba władająca rzeczą stała się jej właścicielem w drodze zasiedzenia niezbędne jest ustalenie że posiadała rzecz jako posiadacz samoistny.

Orzecznictwo sądowe i doktryna dopuszczają możliwość zasiedzenia udziału w rzeczy wspólnej przez współwłaściciela. Ustalenie, że strona posiada przedmiot zasiedzenia jako posiadacz samoistny jest dodatkowo reglamentowane koniecznością wykazania, że posiadanie samoistne obejmuje również udziały, co do których wystąpiono z wnioskiem o zasiedzenie. Co do zasady bowiem ten, kto rzeczą włada (osobiście lub za pośrednictwem innej osoby) jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Zasadniczym sposobem tego współposiadania (pro indiviso) jest władanie całą rzeczą wspólną, ale jak wynika z unormowania art. 206 k.c. - w zakresie, który nie wyłącza takiego władania wspólną rzeczą przez pozostałych współwłaścicieli. Takie współposiadanie występuje także wtedy, gdy przedmiot współwłasności pozostaje w administrowaniu jednego ze współposiadaczy, który te czynności wykonuje w imieniu wszystkich, lub gdy rzecz znajduje się w zarządzie osoby trzeciej, lub została wydzierżawiona przez współwłaścicieli osobie trzeciej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z 4 lipca 2014 r. sygn. akt II CSK 622/13 LEX nr 1504555). Jak już wynika z powyższych uwag zmiana charakteru władztwa współwłaściciela nieruchomości

w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych współwłaścicieli (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) w posiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych), powinna nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymaganie wynika z konieczności ochrony prawa własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171).

Ponieważ, przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziałów innych współwłaścicieli wchodzi w rachubę zmiana elementu „animus”, to do wykazania samoistnego władztwa rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej powinny zostać wykazane. Odróżnić oczywiście należy wiedzę współposiadacza od takiej uzewnętrznionej woli. Wiedza decyduje tylko o dobrej lub złej wierze władającego rzeczą, natomiast wola o charakterze władztwa.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że ustalenia faktyczne wynikające z przeprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji dowodów nie pozwalały na przyjęcie, że wnioskodawcy byli posiadaczami udziałów w spornej nieruchomości należących do M. K. (3) a od 13 kwietnia 2000 r. do S. i G. K.. Jak słusznie wskazał w uzasadnieniu apelacji pełnomocnik uczestników postępowania, wnioskodawca w żaden sposób nie zmanifestował w stosunku do brata a następnie jego spadkobierców woli władania rzeczą wspólną tylko dla siebie. Wprost przeciwnie z okoliczności, ustalonych przez sąd pierwszej instancji: zamiaru odkupienia od brata udziałów, przedstawiania mu planów w zakresie sposobu zarządu nieruchomością w szczególności inwestycji i remontów, nieograniczania dostępu do nieruchomości wynika, że czynności jakie podejmował wnioskodawca sprowadzały się w istocie do administrowania nieruchomością – jej zarządu w rozumieniu przepisu art. 206 KC.

Tym samym nie można podzielić zapatrywania wyrażonego w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, zgodnie którym skoro J. K. wraz z małżonką korzystał z całej nieruchomości, co przejawiało się w dbaniu o stan całej nieruchomości, opłacaniu danin publicznych za całą nieruchomość i uzyskiwaniu decyzji administracyjnych dotyczących całej nieruchomości, a także czynienie znacznych nakładów na część nieruchomości to nie można ująć J. K. atrybutu władania tą nieruchomością jako całą. Wskazane powyżej czynności świadczą jedynie o wykonywaniu przez wnioskodawcę czynności zarządu, a ich realizacja stanowiła konsekwencję uprawnień wynikających z przepisów art. 200 i art. 201 KC. W tym miejscu podkreślić należy, że o powyższej kwalifikacji podejmowanych przez wnioskodawcę w związku z korzystaniem z objętej współwłasnością nieruchomości świadczą jego wyjaśnienia złożone podczas rozprawy w dniu 5 grudnia 2013 r., z których wynika między innymi, że pytał brata a następnie bratową S. K. o zgodę na dokonanie na nieruchomości przyłączy (k. 130), potwierdzone podczas przesłuchania w dniu 19 listopada 2014 r. (k. 206).

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o zasiedzenie udziałów stanowiących własność S. i G. K. oraz H. B. (spadkobierczyni K. Ś.). Sposób w jaki wnioskodawcy odnosili się do wskazanych współwłaścicieli (i ich poprzedników prawnych) w kontekście współdziałania w zarządzie nieruchomością był zdecydowanie odmienny co stanowi dodatkowy argument przemawiający za uznaniem, że tylko w odniesieniu do udziałów „nabytych” bez zawarcia umowy przenoszącej własność J. K. czuł się właścicielem i wolę tą manifestował.

W ocenie Sądu Okręgowego wydając zaskarżone orzeczenie, Sąd pierwszej instancji dopuścił się również naruszenia przepisu art. 239 KPC. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 2 kwietnia 2014 r. (sygn. akt V CSK 412/13 publ. LEX nr 1475180) ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza zastosowanie domniemania ustanowionego w art. 339 KC w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Konieczne więc jest wykazanie samoistnego posiadania udziału współwłaściciela. Pogląd powyższy należy w pełni zaakceptować wskazując na jego uzasadnienie stanowisko wyrażone w uzasadnieniu cytowanego wyżej postanowienia Sądu Najwyższego z 4 lipca 2014 r. (sygn. akt II CSK 622/13) w którym wyjaśniono, że „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). Wprawdzie więc nie można wymagać spełnienia od współwłaściciela, który domaga się zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli dodatkowych wymagań, ale z drugiej strony nie wchodzi w tym wypadku w rachubę żadne ułatwienia”.

Reasumując, stwierdzić należy, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo przyjął, iż wnioskodawcy władali udziałem w nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) stanowiącym własność S. i G. K. jako posiadacze samoistni. Brak było więc podstaw do uznania, że nabyli powyższe prawo w drodze zasiedzenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 § 1 KPC orzekł o zmianie zaskarżonego orzeczenia i oddaleniu wniosku we wskazanym zakresie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 3 KPC uznając, że interesy wnioskodawców i uczestników postępowania były sprzeczne.

Sąd obciążył wnioskodawców obowiązkiem zwrotu opłaty od apelacji (którą uczestnicy wygrali w całości) w wysokości 2000,- zł. oraz kwotą 300,- zł. tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

Na oryginale właściwe podpisy