

*Sygn. akt VIII Ca 159/17*

## POSTANOWIENIE

**Dnia 17 maja 2017 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Włodzimierz Jasiński SSO Marek Paczkowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2017 r.

sprawy z wniosku **P. Ż., A. Ż. i T. W.**

z udziałem **W. T., M. W. (1), J. P. (1), D. P., K. Ś., U. S. i Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. M. B. w C.**

### **o zasiedzenie**

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 15 grudnia 2016 r.

sygn. akt XI Ns 1655/15

### **postanawia:**

- 1. oddalić apelację;**
- 2. ustalić, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.**

/SSO Włodzimierz Jasiński/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Marek Paczkowski/

Sygn. akt VIII Ca 159/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił wniosek P. Ż., A. Ż. i T. W., przy udziale W. T., Parafii Rzymskokatolickiej pw. Św. M. B. w C., M. W. (1), J., D. P., K. Ś. i U. S. o zasiedzenie udziału 41/45 we własności nieruchomości szczegółowo opisanej we wniosku, ustalając w pkt 2, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Uzasadniając powyższe orzeczenie, Sąd I instancji ustalił, że postanowieniem z dnia 25 stycznia 2015 r. sygn. akt: XI Ns 2273/11 Sąd Rejonowy w Toruniu stwierdził, że spadek po J. S. (1), zmarłym dnia 20 lutego 1932 r. w C., ostatnio stale zamieszkałym w C., na podstawie ustawy nabyli: żona K. S. (córka W. i M.) w 1/4 części oraz dzieci J. i K.: K. S., A. S., F. S., M. T., Z. S., G. S. i J. S. (2) w 3/28 części każdy z nich.

Tym samym postanowieniem, ten sam sąd stwierdził, że spadek po Z. S., zmarłym dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałym w C., na podstawie ustawy nabyli: matka K. S. w 1/2 części oraz rodzeństwo: K. S., A. S., F. S., W. S., M. S., G. S., J. S. (2) w 1/12 części każde z nich.

Tym samym postanowieniem, ten sam sąd stwierdził, że spadek po K. S. zmarłej dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałej w C., na podstawie ustawy nabyły dzieci J. i K. małż. S.: K. S., A. S., F. S., M. S., G. S., J. S. (2) w 1/6 części każde z nich.

Tym samym postanowieniem, ten sam sąd stwierdził, że spadek po A. S. zmarłym dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałym w C. nabyli: żona L. S. (córka I. i A.) w 1/4 części oraz dzieci A. i L.: B. A. (1), J. P. (1), J. S. (1) w 3/12 częściach każde z nich.

Tym samym postanowieniem, ten sam sąd stwierdził, że spadek po M. T., zmarłej dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałej w C., na podstawie ustawy nabyły dzieci M. i H. K. Ż., W. T., M. W. (1) w 1/3 każde z nich.

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 1976 r. sygn. akt I Ns II 670/75 Sąd Rejonowy w Toruniu stwierdził nabycie spadku po F. S. zmarłym w dniu (...)r. na podstawie testamentu przez Parafię przy kościele podkatedralnym w C. w 89/95 części, J. S. (2) w 3/95 części, A. Ż., T. Ż., P. Ż. po 1/95 części każdy.

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2015 r. sygn. akt XI Ns 2273/11 Sąd Rejonowy w Toruniu stwierdził, że spadek po G. S., zmarłej dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałej tamże, na podstawie ustawy nabyli: siostra J. S. (2), w 1/3 części oraz siostrzeńcy – dzieci M. i H. małż. T.: M. W. (1), W. T., Z. Ż. w 1/9 części każde z nich oraz bratankowie – dzieci A. i L. małż. S.: B. A. (2), J. S. (1), J. P. (1) w 1/9 części każde z nich.

Tym samym postanowieniem, ten sam sąd stwierdził, że spadek po J. S. (2) zmarłej dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałej tamże, na podstawie testamentu własnoręcznego z dnia (...)r., otwartego i ogłoszonego w Sądzie Rejonowym w Toruniu w dniu 26 stycznia 2015 r. nabył w całości syn J. i Z. J. Ż..

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2015 r. sygn. akt: I Ns 426/15 Sąd Rejonowy w Pile stwierdził, że spadek po B. A. (1), zmarłej dnia (...)r. w P., na podstawie ustawy nabyli mąż H. A., córki D. A., K. Ś. w 1/3 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 25 stycznia 2015 r. sygn. akt: XI Ns 2273/11 Sąd Rejonowy w Toruniu stwierdził, że spadek po J. S. (1), zmarłym dnia (...)r. w C., ostatnio stale zamieszkałym w C., na podstawie ustawy nabyła żona U. S. (córka Z. i A.) w 1/2 części, siostra J. P. (1) (córka A. i L.), w 1/4 części oraz siostrzenice D. P. i K. Ś. (córka H. i B.) po 1/8 części każde z nich.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy ustalił, że zainteresowanymi byli wszyscy żyjący spadkobiercy J. S. (1) i jego zstępnych wskazani w przywołanych postanowieniach, a zatem: P. Ż., A. Ż., T. W., W. T., M. W. (1), J. P. (1), U. S., D. P., K. Ś..

Z. Ż. oraz uczestnicy W. T. i M. W. (1) byli rodzeństwem, dziećmi M. T., a wnukami J. S. (1), figurującego w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości objętej wnioskiem.

Dalej Sąd I instancji ustalił, że Z. Ż. zmarła w dniu (...)r., a spadkobiercami po w/w zostały dzieci: P. Ż., A. Ż., T. W., wnioskodawcy niniejszego postępowania.

Pozostali uczestnicy postępowania: J. P. (1), U. S., K. Ś., D. P. są spadkobiercami A. S. - syna J. S. (1) – pierwotnego właściciela nieruchomości.

Parafia przy kościele podkatedralnym w C. wywodziła swoje prawa z testamentu F. S.zmarłego (...)r. w C..

Feniks S. do dnia swojej śmierci zarządzał nieruchomością objętą wnioskiem. W kamienicy zamieszkiwały aż do śmierci M. T. (zm. 1974 r.) z zstępnymi oraz J. S. (2) (zm. 1984 r.).

Pomiędzy dziećmi M. T.: Z. Ż., M. W. (1) oraz W. T. od lat 50. XX wieku istniał konflikt rodzinny na podłożu obyczajowym, wskutek którego M. W. (1) nie mogła mieszkać w kamienicy przy ulicy (...) w C.. W toku konfliktu W. T. opowiedział się po stronie siostry Marii Waleckiej, przez co jego kontakty z drugą z sióstr Z. Ż. oraz innymi osobami mieszkającymi w kamienicy przy ulicy (...) w C. ochłodziły się.

Z. Ż. zamieszkiwała w kamienicy przy ul. (...) w C.. Po śmierci Feniksa S. wykonywała czynności takie jak: zawieranie umów z lokatorami, wypowiedzaniem umów z lokatorami, opłacanie podatku od nieruchomości, ubezpieczanie nieruchomości, dokonując napraw nieruchomości oraz remontów, zarządzała całością nieruchomości.

Decyzją z dnia 18 października 1982 r., po rozpoznaniu wniosku Z. Ż., Naczelnik Miasta C. przyznał środki na remont kamienicy przy ul. (...) w C. (obecnie ul. (...)) na zasadzie bezzwrotnej dotacji.

Decyzją z dnia 25 lutego 1992 r. kamienica przy ul. (...) została wpisana do rejestru dóbr kultury. Odpis decyzji otrzymali wszyscy współwłaściciele nieruchomości, a to: Z. Ż., D. P., K. Ś., J. P. (3), J. S. (1), W. T., M. W. (1).

Na skutek konfliktu pomiędzy spadkobiercami nigdy nie doszło do umownego działu spadku. Współwłaściciele nieruchomości w zasadzie nie kontaktowali się z zamieszkującą w kamienicy Z. Ż.. W. T. ostatni raz widział się z Z. Ż. w latach 70. XX wieku, nie rozmawiał z nią osobiście o podziale czynszu uzyskiwanego z najmu, nie uczestniczył w kosztach utrzymania kamienicy, nie wynajmował lokali, a siostra Z. nie zwracała się do niego w celu konsultacji spraw związanych z kamienicą. W. T. nie oczekiwał podziału pożytków uzyskiwanych z kamienicy, które jego zdaniem winny były być przeznaczone koszty utrzymania kamienicy. Utrzymywał ciepłe kontakty z M. W. (1).

M. W. (1) od czasu zamążpójścia i urodzenia dziecka w latach 50. XX wieku nie mogła zamieszkiwać w kamienicy. Od czasu opuszczenia domu rodzinnego M. W. (1) sporadycznie bywała w kamienicy, odwiedzając matkę, ciotkę J., z czasem siostrę Z. Ż.. Z. Ż. od 1988 r. podupadła na zdrowiu, cierpiała na cukrzycę, chorobę serca, w 2005 r. złamała kość udową, podjęła leczenie psychiatryczne. M. W. (1) starała się utrzymywać kontakt z siostrą w trakcie jej pobytów w szpitalach od lat 80 XX wieku, aż do jej śmierci w 2013r.

M. W. (1) podejmowała próby podziału spadku, także listowne, nie odnosiły one jednak skutku. Nigdy nie doszło do ustalenia podziału dóbr ruchomych pozostałych po zmarłych w rodzinie jak również nieruchomości. M. W. (1) oraz W. T. w dniu 17 kwietnia 2015 r. złożyli do Sądu Rejonowego w Toruniu wnioski o dział spadku po J. S. (1). Wniosek został jednak odrzucony ze względów formalnych.

Uczestniczka D. P. nie interesowała się kamienicą, ponieważ już jej matka B. A. (1) wyprowadziła się z C. do P., gdzie znajdował się ośrodek życiowy uczestniczki. Jako dziecko jeździła w odwiedziny do C..

Proboszcz parafii nie wykonywał żadnych uprawnień związanych z kamienicą, nie znał historii kamienicy albowiem posługę w tej parafii pełni od 1993 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że stosownie do art. 172 § 1 k.c. przesłanką nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest jej samoistne posiadanie przez określony ustawą okres, wynoszący zależnie od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili objęcia w posiadanie, 20 lub 30 lat. Samoistne posiadanie, zgodnie z art. 336 § 1 k.c., oznacza władanie rzeczą jak właściciel. Stosownie zaś do art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Odnosząc tę definicję do współwłasności należy jednak mieć na uwadze, że według art. 206 k.c. współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Skoro zatem element corpus współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa

jedynego właściciela, to uznać trzeba, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., Palestra 2011, nr 5-6, s. 154, i z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, Lex nr 1353203, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r.). Zatem fakt, że dany współwłaściciel włada całością nieruchomości, stanowiącą współwłasność nie oznacza, że włada tą nieruchomością samoistnie. Skoro każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do posiadania całej rzeczy, kluczowym elementem badania charakteru jego posiadania pod kątem spełnienia przesłanek zasiedzenia ma jego animus to jest wola posiadania całej nieruchomości dla siebie, z wyłączeniem innych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy podkreślił także, powołując się przy tym na orzecznictwo Sądu Najwyższego, że 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 jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to 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 zdaniem Sądu Najwyższego, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Skuteczność takiej zmiany wymaga, zgodnie z utrwalonym poglądem, aby uczynił to jawnie, w sposób widoczny dla innych współwłaścicieli i otoczenia.

Sąd Rejonowy zaznaczył również, że faktu samoistnego posiadania przez jednego ze współwłaścicieli nie mogą wynikać dla biernych współwłaścicieli żadne ujemne skutki, skoro posiadania rzeczy to ich prawo, a nie obowiązek. O samoistnym posiadaniu całości nieruchomości, przez współwłaściciela zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza więc samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, samodzielne mieszkanie na nieruchomości, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów (publiczno- i prywatnoprawnych) związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku (kwestia ta ma natomiast znaczenie dla rozliczenia nakładów na majątek wspólny). Dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości konieczne jest natomiast wykazanie animus współwłaściciela nieruchomości tj. woli samoistnego posiadania udziałów innych współwłaścicieli z zamiarem zatrzymania ich dla siebie.

Sąd I instancji podkreślił także, iż nienaruszalność prawa własności jest wartością konstytucyjną, od której tylko ustawowo wprowadza się odstępstwa, zaś zasiedzenie jest właśnie istotnym wyjątkiem od tej zasady. Wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003 r. Nr 8 poz. 82).

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy podniósł, że sprawy o zasiedzenie są, jeśli chodzi o wykazanie przesłanek zasiedzenia, poddane regułom dowodowym określonym w art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. Obowiązkiem wnioskodawców było więc przedstawienie dowodów na to, że Z. Ż. w sposób jednoznaczny i czytelny tak dla pozostałych współwłaścicieli jak i osób postronnych, przejęła wszelkie prawa i obowiązki związane z nieruchomością.

Zdaniem Sądu Rejonowego materiał dowodowy przedstawiony przez wnioskodawców, nie pozwalał na stwierdzenie że Z. Ż. w dniu 16 września 1982 r. weszła w posiadanie samoistne całej nieruchomości, a tym samym rozpoczął bieg terminu do zasiedzenia udziału nieruchomości. W tym zakresie Sąd ten zważył, że w dniu 16 września 1982 r. zdaniem wnioskodawców, ich spadkodawczyni wystosowała pismo do Naczelnika Miasta C. o przyznanie dodatkowych środków bezzwrotnych na remont budynku. Okoliczność wystosowania takiego pisma została udowodniona jedynie pośrednio (wniosek miał być wyprowadzony z odpowiedzi Naczelnika Miasta z dnia 18 września 1982 r.). Brak jakiegokolwiek dowodu ażeby pismo Z. Ż. zostało złożone konkretnie w dniu 16 września 1982 r. Sądowi przedstawiona została jedynie odpowiedź Naczelnika Miasta C. z dnia 18 października 1982 r. Z odpowiedzi Naczelnika Miasta wynikało, iż złożono wniosek o przyznanie bezzwrotnej dotacji, oraz wniosek ten wystosowała obywatelka Z. Ż.. Brak informacji czy we wniosku Z. Ż. wskazani byli jako zainteresowani w sprawie pozostali współwłaściciele nieruchomości, czy też wniosek został wystosowany jedynie w imieniu własnym. Nie sposób ustalić czy Z. Ż. formułując niniejsze pismo działała w charakterze zarządcy, współwłaściciela, czy posiadacza samoistnego całej nieruchomości. Niezależnie od powyższego, Sąd Rejonowy zważył, że celem pisma Z. Ż. było otrzymanie dodatkowych środków na remont budynku. Zdaniem tego Sądu rodzaj podjętej czynności wskazywał jedynie na realizację uprawnień zarządczych w stosunku do całej nieruchomości. Z treści przedmiotowego pisma nie można było w szczególności wywieść, aby Z. Ż. działała w charakterze posiadacza samoistnego w stosunku do całości nieruchomości. Dzień ten nie mógł być zatem uznany za wiarygodny dowód manifestacji wejścia w posiadanie samoistne nad całością nieruchomości. Tym samym brak było dowodu rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia udziałów w nieruchomości. Ze względu na powyższe Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniom wnioskodawców, wyprowadzanych z niniejszego pisma oraz oceny charakteru działań Z. Ż.. Prawdopodobnie takiej oceny, jak wskazał Sąd Rejonowy, potwierdzają dalsze działania współwłaścicieli nieruchomości M. W. (1) oraz W. T.: odbieranie pism urzędowych w stosunku do nieruchomości, próby dokonania umownego bądź sądowego działu spadku, w skład którego wchodziła m. in. nieruchomość objęta wnioskiem.

Sąd I instancji podkreślił, że rodzeństwo Z. Ż. twierdziło, iż Z. Ż. jedynie zajmowała się nieruchomością w charakterze zarządcy, co sama wielokrotnie potwierdzała. Wskazali, że brak zainteresowania z ich strony kamienicą wynikał z tego, że pozostawali z siostrą w ostrym konflikcie od lat 50. XX wieku, a ich siostra jako jedyna z rodzeństwa mieszkała w kamienicy. Z tego względu dobrowolnie nie angażowali się w sprawy kamienicy, unikali kontaktu z siostrą, z własnej woli nie realizowali uprawnień właścicielskich. Podkreślili jednocześnie, że ich siostra Z., zarządzając kamienicą, nie negowała praw swojego rodzeństwa do majątku, jak wskazali nie dążyła do ich wydziedziczenia.

Wiarygodność takiej wersji zdarzeń pośrednio potwierdził sam wnioskodawca A. Ż., wskazując, że Z. Ż. w zasadzie kontynuowała zarząd nad nieruchomością sprawowany przez F. S..

Sąd I instancji uznał, że sposób działania Z. Ż. w tym zakresie nie pozwalał stwierdzić, ażeby w jakikolwiek sposób wyszła poza zakres zarządu nad nieruchomością tj. uzewnętrzniła wolę działania w charakterze jedynego właściciela w stosunku do całej nieruchomości. Za takim zachowaniem mogłoby przemawiać podjęcie przez nią działań mających na celu wykluczenie innych współwłaścicieli z nieruchomości np. rozporządzenie testamentowe całością nieruchomości, blokowanie organów administracji w kontaktach z innymi współwłaścicielami, jawne przeciwdziałanie realizacji uprawnień przez pozostałych współwłaścicieli, którzy chcieliby swoje prawa wykonywać. W sprawie nie zostało wykazane, żeby Z. Ż. kiedykolwiek takie prawa podjęła. Brak takich dowodów definitywnie wyłącza, zgodnie z przytoczonymi wypowiedziami judykatury, możliwość stwierdzenia zasiedzenia w jakimkolwiek zakresie. Sąd Rejonowy doszedł do przekonania o braku podstaw do stwierdzenia, że Z. Ż. w dniu 16 września 1982 r. lub później w sposób wystarczający uzewnętrzniła wolę samoistnego posiadania udziałów we współwłasności nieruchomości względem innych współwłaścicieli. Z. Ż. wnioskując o udzielenie bezzwrotnej dotacji na remont nieruchomości działała w charakterze zarządcy, kontynuując w zasadzie działania swego wuja Feniksa Skańskiego. Wystosowanie takiego pisma (niezależnie od tego, że miało ono charakter zarządczy), nie zostało w żaden sposób notyfikowane innym współwłaścicielom. Brak było zatem manifestacji woli zmiany charakteru posiadania względem innych współwłaścicieli. Również okoliczność, że Z. Ż. nie informowała lokatorów o stanie prawnym nieruchomości, o okoliczności że jest współwłaścicielką, a nie właścicielką nieruchomości nie miała znaczenia. W tym zakresie

realizowała bowiem swoje uprawnienia właścicielskie, których nie negowali inni współwłaściciele, a zatem stosownie do treści art. 206 k.c. jej działania odpowiadały działaniom współwłaściciela, a nie jedyne go właściciela. Gdyby uznać inaczej, to w każdej sprawie, w której np. po śmierci współwłaściciela na wspólnej nieruchomości zamieszkiwał dalej jego małżonek, mógłby się on skutecznie domagać stwierdzenia zasiedzenia powołując się na fakt, że inni współwłaściciele (np. dzieci zmarłego i pozostałego małżonka) nie zarządzają nieruchomością. Takie sytuacje są zaś w praktyce normą i nie uzasadniają stwierdzenia zasiedzenia.

Podsumowując, Sąd I instancji wskazał, że sam fakt posiadania nieruchomości przez Z. Ż. oraz niewykonywanie uprawnień przez pozostałych właścicieli, nie uzasadniał automatycznie rozszerzenia posiadania samoistnego na całość nieruchomości, a w stosunkach między współwłaścicielami bezcelowe jest operowanie konstrukcją posiadania samoistnego. Spadkobiercy nie zamieszkujący w kamienicy przy ulicy (...) w C. z własnej woli nie wykonywali uprawnień właścicielskich wobec tej nieruchomości, nie odwiedzali członków rodziny. Motywacją takiego zachowania współwłaścicieli: M. W. (1) oraz W. T. nie był jednak zamiar porzucenia nieruchomości, lecz wieloletni konflikt rodzinny. Rodzeństwo M. W. (1) i W. T. od lat 70. XX wieku podejmowali jednak pośrednio uprawnienia właścicielskie względem ich nieruchomości, wchodzącej w skład masy spadkowej, skoro konsekwentnie czynili starania celem umownego działu spadku. Pozostali współwłaściciele nieruchomości nie wykonywali swych uprawnień właścicielskich względem nieruchomości ze względu na okoliczność, że masa spadkowa nie mogła zostać umownie podzielona, a jeden z współwłaścicieli (Z. Ż. z zstępnymi) zamieszkiwał na nieruchomości wchodzącej do masy spadkowej oraz zajmował się jej zarządem.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że Z. Ż. nie uzewnętrżniła w wystarczający samoistnego posiadania udziałów innych współwłaścicieli w nieruchomości, bieg terminu zasiedzenia nie rozpoczął się, a w konsekwencji wniosek podlegał oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji zaskarżonego postanowienia, wskazując jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy,

1/ art. 229 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, w której istotne w sprawie fakty związane z zmanifestowaniem przez Z. Ż. pozostałym współwłaścicielom samoistnego posiadania całej nieruchomości - zostały przyznane przez uczestników postępowania - w szczególności w wyniku zeznań złożonych przez M. W. (1) i W. T., a także oświadczenia U. S. która w piśmie z dnia 26 października 2016r., poparła wniosek o zasiedzenie (k. 177 akt sprawy),

2/ art. 233§ 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w szczególności poprzez brak podania przez Sąd w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia przyczyn, dla których Sąd pominął istotne w sprawie dowody (zeznania świadków W. D., E. K. D. K., liczne dowody z dokumentów, w tym: deklaracje podatkowe, umowy najmu, rachunki za przeprowadzone remonty, pisma uczestników postępowania, w tym wniosek o dział spadku po J. S. (1), przyczyn dla których Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczki postępowania M. W. (2), w oparciu o które oddalił wniosek, w sytuacji, gdy zeznania te w istotnej części były wewnętrznie sprzeczne (M. W. (2) zeznała, iż siostra Z. i rodzeństwo traktowali nieruchomość jak swoją własność oraz potwierdziła zeznania brata W. T. o sprawowaniu przez Z. Ż. funkcji wyłącznego właściciela nieruchomości, a jednocześnie oświadczała, iż Z. Ż. traktowała siebie wyłącznie jako administratora), a ponadto sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym (w tym zeznaniami świadków wymienionych powyżej, a także rachunkami za remont nieruchomości, którego zakres wykraczał poza zwykły zarząd), co winno skłonić Sąd orzekający do odmowy przyznania waloru pełne wiarygodności tym zeznaniom, nadto brak w uzasadnieniu postanowienia elementów pozwalających na weyfikację stanowiska Sądu w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych jest na tyle istotny, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, względnie ujawniona została w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej,

3/ art 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny w sposób dowolny, z pominięciem jego istotnej części, rażąco naruszający podstawowe reguły oceny dowodów: zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, prawidłowego wnioskowania, tj.:

a/ zeznań świadka E. K. (k. 278 akt sprawy), wobec pominięcia przez Sąd tych zeznań i nie uczynienia ich podstawą ustaleń faktycznych sprawy, zwłaszcza w zakresie, w jakim świadek zeznała, iż „Mieszkam od 36 lat naprzeciwko przedmiotowej nieruchomości. Właścicielem była p. Z., ona zajmowała się remontami, dbała o niego (...) cyklicznie wykonywała remonty. Nigdy nie słyszałam, aby ktokolwiek rościł pretensje do tej nieruchomości. Mieszkam tam od 1980r.”

b/ zeznań świadka W. D. (k. 278 akt sprawy), wobec pominięcia przez Sąd tych zeznań i nie uczynienia ich podstawą ustaleń faktycznych sprawy,

c/ deklaracji - zeznania Z. Ż. o wysokości osiągniętego dochodu za rok 1993r., - pit 32 (k. 26 - 29 akt sprawy), wobec pominięcia przez Sąd tego dokumentu i nie uczynienia go podstawą ustaleń faktycznych sprawy,

d/ deklaracji - zeznania Z. Ż. o wysokości osiągniętego dochodu za rok 2006r., - pit 36 (k. 30 - 33 akt sprawy), wobec pominięcia przez Sąd tego dokumentu i nie uczynienia go podstawą ustaleń faktycznych sprawy,

e/ deklaracji - zeznania Z. Ż. o wysokości osiągniętego dochodu za rok 2010r., - pit 36 (k. 35 - 40 akt sprawy), oraz pokwitowania wpłaty podatku na rzecz Urzędu Skarbowego w T. w kwietniu 2011 r. (k. 34 akt sprawy), wobec pominięcia przez Sąd tego dokumentu i nie uczynienia go podstawą ustaleń faktycznych sprawy,

f/ zeznań świadka, któremu Sąd przyznał walor pełnej wiarygodności tj.: D. K. (k. 252 akt sprawy), z których wynika, iż traktowała i uważała Z. Ż. za właścicielkę, a mieszkała tam od przeszło 30 lat jako lokatorka, „dla mnie była właścicielką. Umowę najmu podpisywałam z Panią Z. ... Płaciłam go Pani Z.. Wszyscy lokatorzy płacili czynsz Pani Z.... Wszystkie remonty były wykonywane zgodnie z potrzebami...”, co winno skutkować przyjęciem po myśli zasady prawidłowego wnioskowania, iż Z. Ż. była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości, nie zaś jedynie administratorem,

g/ zeznań uczestników postępowania - W. T. i M. W. (2), które Sąd ocenił jako wiarygodne i przesądzające o braku woli Z. Ż. władania nieruchomością cum animo rem sibi habendi, wobec pominięcia części istotnych zeznań uczestników, podczas gdy z zeznań W. T. (k. 333 - 335 akt sprawy) wynika, że: „ona uzurpowała sobie miano wyłącznego właściciela ..., we wszystkich słowach i postępowaniu siostry wynikało, że ona czuje się namaszczone do sprawowania funkcji wyłącznego właściciela”..., potwierdzonych zeznaniami M. W. (2) (k. 361 akt sprawy), w których wskazała, iż: „Z. ani jej dzieci nie zwracali się do mnie o udział w remontach, bo oni czuli się właścicielami” poddanych wnikliwej analizie po myśli zasady prawidłowego wnioskowania, wynika iż Z. Ż. była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości,

h/ decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości z dnia 09.02.2012r., (k. 101 akt sprawy) oraz z dnia 07.02.2013r., (k. 102 akt sprawy), którym Sąd przyznał walor pełnej wiarygodności, z których wynika, iż Z. Ż. była traktowana przez Burmistrza Miasta C. jak wyłączny właściciel, „status adresata: właściciel”, co winno skutkować przyjęciem po myśli zasady prawidłowego wnioskowania, iż Z. Ż. była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości,

i/ rachunku wystawionego Z. Ż. z dnia 28.05.1993r., opiewającego na kwotę 3.400.000,00 zł za wykonanie drzwi frontowych do piwnicy od ul. (...) z konserwacją i wmurowaniem w mur (k. 71 akt sprawy) oraz kosztorysu budowlanego instalacyjno - montażowego wraz z rachunkiem ZGM w C. z dnia 28.07.1992r., (k 155 - 156 akt sprawy), obejmującego przemurowanie i podwyższenie kominów, wykonanie tynków na kominach, naprawę dachu, wklejenie łąt i papy, smarowanie lepikiem i smołowanie całego dachu (ponad 280 m<sup>2</sup>), którym Sąd przyznał walor pełnej wiarygodności, z których wynika, iż Z. Ż. przeprowadzała remonty w zakresie przekraczającym zakres zwykłego

zarządu, co winno skutkować przyjęciem po myśli zasady prawidłowego wnioskowania, iż Z. Ż. była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości,

j/ pokwitowania przez Z. Ż. płatności czynszu najmu za VIII, IX i X 1983r., (k. 41 akt sprawy), listu M. W. (2) z dnia 05.08.2008r., kierowanego do T. W. (k. 203 akt sprawy), w którym M. W. (2) podnosi, iż Z. Ż. „opiekowała się sama domem i ciotkami, czerpiąc z tego profity” a także wniosku o dział spadku po J. S. (1) (k. 191 akt sprawy), w którym Wnioskodawczyni M. W. (2) wskazuje, iż od wielu lat wyłączną osobą czerpiącą dochody z pożytków, które przynosi i przynosiła nieruchomość była Z. Ż., a obecnie jej dzieci, co winno skutkować przyjęciem po myśli zasady prawidłowego wnioskowania, iż Z. Ż., pobierając przez dziesięciolecia czynsze najmu, z których z nikim nie rozliczała się była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości,

Powyższe uchybienia implikowały według skarżącej:

II. Błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, poprzez:

1/ stwierdzenie przez Sąd, iż Z. Ż. nie uzewnętrzniała w wystarczający sposób samoistnego posiadania udziałów innych współwłaścicieli, zaś bieg terminu zasiedzenia nawet nie rozpoczął się, co skutkowało oddaleniem wniosku, poprzez nieuprawnione przyjęcie, iż wykonywała względem nieruchomości jedynie czynności w zakresie zwykłego zarządu, do czego była uprawniona jako współwłaściciel nieruchomości, nie wychodząc poza zakres zarządu nieruchomością, podczas gdy z przedłożonych do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia rachunków, wystawionych w związku z przeprowadzonymi remontami w zakresie przekraczającym zwykły zarząd, zeznaniami świadków D. K. (uznanej za w pełni wiarygodną), W. D. oraz E. K. (pominięte) wynika, iż Z. Ż. co najmniej od początku lat 80-tych traktowana była przez wszystkich lokatorów, sąsiadów i osób mających z nią styczność jako jedyny właściciel przedmiotowej nieruchomości, ostatecznie z zeznań uczestników postępowania M. W. (2) i W. T. wynika, iż od śmierci G. S. w 1975r. Z. Ż. pobierała czynsze z lokali wchodzących w skład tej nieruchomości, inwestowała w tą nieruchomość, czyniąc remonty o znacznym zakresie, a przede wszystkim „uzurpowała sobie miano wyłącznego właściciela” i „czuła się namaszczone do sprawowania funkcji wyłącznego właściciela”, nie zwracała się do członków rodziny o udział w remontach bo czuła się właścicielem, zatem okoliczności te świadczą o samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości przez Z. Ż. co najmniej od początku lat 80-tych XXw.

2/ sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego rn.in. przez przyjęcie, że Z. Ż. nie była samoistnym posiadaczem nieruchomości, pomimo faktu, iż ze zgromadzonych w toku postępowania dowodów uznanych przez Sąd za wiarygodne, tj. pokwitowań, zeznań świadka D. K. oraz zeznań uczestników postępowania jak i wnioskodawców wynika, iż Z. Ż. pobierała co najmniej od lat 80-tych XX wieku czynsze od lokatorów, z których z nikim się nie dzieliła, nadwyżki przychodu z kamienicy nad kosztami jej utrzymania rozliczała co najmniej od 1993r., z Urzędem Skarbowym, wszyscy świadkowie zeznali zgodnie, iż zawsze traktowali ją jako jedyną właścicielkę, przeprowadzała nie tylko remonty bieżące, ale i znaczne remonty (remont elewacji, klatki schodowej, dachu), ponadto oponenti wniosku przyznali, iż Z. Ż. czuła się wyłączną właścicielką nieruchomości, która z nikim nie rozliczała się z pozyskanych czynszów i nikogo nie pytała o zgodę na jakiegokolwiek remonty - zarówno bieżące, jak i znaczne.

III. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1/ art. 172 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, w wyniku wadliwego przyjęcia iż Z. Ż. nie posiadała woli władania nieruchomością jak właściciel, tym samym nie władała jako posiadacz samoistny i w konsekwencji oddalenie wniosku,

2/ art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i odmowę przyjęcia, iż zachodzi domniemanie samoistności posiadania, pomimo wykazania przez Wnioskodawców, iż Z. Ż. posiadała nieruchomość ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności,

3/ art. 6 k.c. w zw. z art. 339 k.c. przez przyjęcie, iż Wnioskodawcy nie wykazali samoistności posiadania nieruchomości przez Z. Ż., pomimo zeznań świadków, wyjaśnień uczestników i wnioskodawców, dokumentów urzędowych i



prywatnych znajdujących się w aktach sprawy, z których wynika samoistny charakter władania nieruchomością od końca lat 70 - tych XX wieku,

4/ art. 199 k.c. w zw. 201 k.c. oraz art. 206 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia czynności przekraczającej zwykły zarząd, a w konsekwencji uznania, iż remonty przeprowadzane przez Z. Ż., w tym remont elewacji, klatki schodowej wymiana drzwi wejściowych oraz okien i przemurowanie kominów wraz z remontem całego dachu, są czynnościami, które nie przekraczały zakresu zwykłego zarządu, stąd nie było potrzeby pozyskania zgody innych współwłaścicieli do przeprowadzenia tych prac co doprowadziło Sąd do błędnego wniosku, iż Z. Ż. nie uzewnętrżniła pozostałym współwłaścicielom woli władania całą nieruchomością dla siebie.

Wskazując na powyższe zarzuty wniesiono o:

zmianę zamarzonego postanowienia całości i stwierdzenie nabycia przez matkę Wnioskodawców - Z. Ż., w drodze zasiedzenia z dniem 16 września 2012 r. udziału w wysokości 41/45 we własności nieruchomości oznaczonej nr 170, o pow. 0,0217 ha położonej w C., przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW C. T. XIX k. 209, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia włości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem ponownego rozpoznania, a ponadto o zasądzenie od uczestników kwestionujących wnioski kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

**W odpowiedzi na apelację** uczestnicy M. W. (1) oraz W. T. wnieśli o jej oddalenie w całości, dzieląc w pełni stanowisko Sądu Rejonowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja zasługiwała na oddalenie.**

Na wstępie należy podkreślić, że w ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587). Tym samym za bezzasadny Sąd uznał zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., podobnie jak pozostałe zarzuty apelacji, które miały wzruszyć merytoryczną poprawność rozstrzygnięcia. Ponadto Sąd Okręgowy w pełni podziela wyczerpujące i trafne rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Przy czym o zasiedzeniu stanowi jednoczesne zaistnienie obydwu tych przesłanek.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Bezwzględne podkreślenie wymaga przy tym jednak, że posiadanie samoistne jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie nad rzeczą nierozzerwalnie obejmującym dwa elementy – element fizyczny (corpus) i element psychiczny (animus). Dla istnienia samoistnego posiadania, jak zresztą posiadania w ogóle, potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą w sensie dokonywania materialnych aktów władania rzeczą. Czynnikiem woli zaś stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce o tym, w zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa. Chodzi więc o to, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny. Zawsze zatem powinna decydować rzeczywista wola posiadacza, a nie wyobrażenie o niej innych osób. Wypływa stąd wniosek, iż wyłącznie na podstawie zewnętrznych przejawów woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (por. Zasiedzenie, E. Janeczko, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1981

r., s. 73). Jednocześnie zaznaczyć tu należy, że każdorazowo posiadanie samoistne danej nieruchomości musi mieć miejsce z zamiarem nabycia jej własności przez zasiedzenie.

W kontekście wniosku o zasiedzenie udziału w prawie własności, wskazać trzeba, że w orzeczeniach SN podkreślono, iż z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem; nie może on poprzestać na powoływaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. i 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, co do którego udział ten należał (post. SN z dnia 1.04.2011 r., III CSK 184/10, LEX nr 863394; post. SN z dnia 7.01.2009 r., II CSK 405/08, nie publ.). W podobny sposób rozstrzygnięto w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. (III CSK 3000/09, LEX nr 852670), w którym wskazano, że ponieważ uprawnienia współwłaścicielskie do rzeczy są bardzo szerokie, konieczne stanie się wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków innych współwłaścicieli i to w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Wskazano, że wymaga tego konieczność oceny czynnika subiektywnego – elementu woli, natomiast o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Dla oceny elementu woli posiadania nieruchomości w określony sposób mogą mieć istotne znaczenie zachowania posiadaczy i ich następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia własności jak też po jego upływie; dlatego też sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie wystarcza do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości (tak też SN w post. z dnia 11.05.2004 r., II CK 29/03, nie publ. oraz w post. z dnia 7.01.2009 r.). Wreszcie w powołanym wyżej orzeczeniu z dnia 29 czerwca 2010 r. Sąd Najwyższy jednoznacznie przesądził, że nawet określanie przez współwłaściciela siebie jako „właściciel” całej nieruchomości w korespondencji z urzędami nie stanowi przejawu objęcia samoistnym posiadaniem cudzych udziałów w nieruchomości, zaś jedynie za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału we współwłasności mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielną decyzji o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, a także zatrzymywanie dla siebie dochodów.

W świetle powyższego, Sąd Rejonowy zasadnie podkreślił w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że o samoistnym posiadaniu całości nieruchomości przez współwłaściciela zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, takich jak ponoszenie ciężarów związanych z jej utrzymaniem (w tym wykonywanie remontów) oraz administrowanie nieruchomością.

Przechodząc do treści apelacji, w pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutów dotyczących ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego, jak również związanych z nimi zarzutów naruszenia przepisów postępowania. Jak już podkreślono na wstępie - w ocenie Sądu Rejonowego stan faktyczny stanowiący podstawę kwestionowanego rozstrzygnięcia jest prawidłowy i w pełni odpowiada zebranemu materiałowi dowodowemu. Sąd I instancji wyczerpująco i dokładnie opisał przy tym motywy którymi się kierował, dokonując oceny zebranych dowodów. Zasadnie także podkreślił, że stanowiska procesowe uczestników popierających wniosek, pozostawały bez znaczenia, bowiem stwierdzenia zasiedzenia jest kwestią faktów, a nie przyznania.

Przechodząc do istoty sprawy, wskazać trzeba, że już sama data rozpoczęcia biegu zasiedzenia określona w przedmiotowym wniosku o zasiedzenie, nie znajduje potwierdzenia w zebranych materiałach dowodowych. Podzielić należy przy tym ocenę dokonaną w tym zakresie przez Sąd Rejonowy, który odniósł się do decyzji Naczelnika Miasta C. z dnia 18 października 1982 r. Przede wszystkim z treści tej decyzji nie wynika w żaden sposób do kogo była kierowana. Przypuszczać należy, że do wniosku załączono wyłącznie jedną jej stronę, podczas gdy na drugiej wskazywano adresata decyzji lub jej adresatów, tj. – jak należy sądzić - wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Co do zaś działań Z. Ż., mających w ocenie skarżących stanowić dowód na rozszerzenie jej zakresu samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień przysługujących współwłaścicielowi, określonych w art. 206 k.c. oraz uzewnętrznienia tej zmiany, uznać należało, że nie składały się one na ciąg zdarzeń uzasadniających przyjęcie, iż miały

one charakter włościelskim, w rozumieniu jedyne go włościela, a zatem bez ograniczenia związane go z prawem do wespółposiadania przez pozostałych wespółwłościeli. Odpowiadały natomiast typowej działalności administratora oraz zakresowi uprawnień wespółwłościela.

Powyższej oceny nie zmienia na gruncie niniejszej sprawy okoliczność zawierania przez Z. Ż. umów ubezpieczenia spornej nieruchomości, opłacania należnych od niej podatków, zawierania umów najmu z lokatorami, pobierania od nich czynszów oraz przeprowadzania remontów. Jeżeli chodzi o deklaracje PIT, na które skarżący wskazuje w treści apelacji, podkreślenia wymaga, że Sąd Rejonowy za udowodnioną uznał okoliczność, iż Z. Ż. pobierała pożytki w przedmiotowej nieruchomości, a to właśnie wykazują przedmiotowe deklaracje. Jeżeli zaś chodzi o odliczenia od podatku kosztów uzyskania przychodów z tego tytułu, tj. kosztów remontu, podatku od nieruchomości, etc., to uprawnienie to przysługuje także wespółwłościelowi, zatem okoliczność ta pozostaje bez wpływu na prawidłowość zaskarżone go rozstrzygnięcia.

Jeżeli zaś chodzi o dokonywane przez Z. Ż. remonty, w pierwszej kolejności podkreślić trzeba, że o wykraczaniu poza zakres uprawnień, wynikających z prawa wespółwłasności nieruchomości można mówić w sytuacji dokonywania dużych, istotnych remontów, przy zaangażowaniu w tym celu własnych środków, a nie pochodzących z dochodów uzyskiwanych z zarządzenia nieruchomością, bez zgody pozostałych włościeli. Z. Ż. dokonywała remontów, jednak również pobierała czynsze w imieniu wszystkich wespółwłościeli, z których remonty te były finansowane. Okoliczność ta nie może zatem uzasadniać przyjęcia, że doszło na tej podstawie do zasiedzenia udziałów pozostałych wespółwłościeli. Ponadto rachunki znajdujące się w aktach sprawy (k. 56 i nast.), dokumentujące koszt remontów, na które powołują się skarżący, jak również te załączone do apelacji, dotyczą prac wykonanych w latach dziewięćdziesiątych. Te obejmujące lata 1986 – 1988, dotyczą zaś drobnych remontów, o charakterze typowo naprawczym, leżących w gestii administratora. Również zresztą pozostałe remonty, w tym remont dachu, klatki schodowej, nie sposób uznać, za wykraczające charakterem poza bieżące prace, niezbędne dla utrzymania budynku w dobrym stanie. Za inwestycję taką można by uznać np. posadowienie budynku na nieruchomości stanowiącej działkę, istotną zmianę konstrukcyjną budynku, dobudowanie jego część itp.

Zeznania D. K. (k. 252 – 253), których pominięcie przez Sąd Rejonowy zarzucono w apelacji, nie mają natomiast znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego oczywistym jest, że traktowała ona Z. Ż. jako włościela, do jej rąk bowiem płaciła czynsz za mieszkanie. Niemniej jednak nie interesowała się tym, czy są inni wespółwłasciele spornej nieruchomości. Jednocześnie, jak zasadnie podkreślił to Sąd Rejonowy, charakter wykonywania swoich uprawnień przez wespółwłasciela, odpowiada zasadniczo władztwu włościelskiemu, z tym jedynie ograniczeniem, że takie samo prawo przysługuje pozostałym włościelom. Wykonywanie zatem swoich uprawnień przez Z. Ż., mogło zostać odebrane przez osoby takie jak lokatorzy przedmiotowego budynku, wobec braku świadomości, co do istnienia innych wespółwłascieli nieruchomości, jako okoliczność uzasadniająca przyjęcie, że jedynym włościelom jest Z. Ż.. W oczywisty sposób nie może ona niwelować prawa własności przysługującego pozostałym włościelom.

Także zeznania E. K. (k. 278 – 278 v.) i W. D.

(k. 278 v.) świadczą jedynie o tym, że Z. Ż. wykonywała względem spornej nieruchomości czynności zwykłego administrowania, takie jak remonty i zawieranie umów z lokatorami. Odnośnie E. K. dodać należy, iż nie sposób uznać, aby ktoś, kto mieszka naprzeciwko określonej nieruchomości, miał wgląd w dokumenty dotyczące jej stanu prawnego. W konsekwencji subiektywna ocena świadka kto jest włościelom sporne go budynku, opierała się na podstawie zewnętrznych działań Z. Ż., mieszczących się jednak w zakresie uprawnień wespółwłasciela.

W odniesieniu do zeznań wskazanych świadków, podkreślenia wymaga ponadto, że inaczej niż w przypadku zasiedzenia np. całości prawa własności przez samoistnego posiadacza, podczas dokonywania oceny czy wespółwłasciela rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikające go z art. 206 k.c. kluczowe znaczenie ma to, czy dostatecznie uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do pozostałych wespółwłascieli, a nie wobec osób trzecich. Z istoty bowiem uprawnienia wespółwłasciela wynika, że ma on prawo korzystać z własności jak własciela, z tym tylko ograniczeniem, że takie samo prawo przysługuje pozostałym

współwłaścicielom. Tym samym zewnętrzny odbiór przez osoby trzecie takiej formy władztwa, co do zasady jest tożsamy, jak w przypadku, gdy władztwo to sprawuje jedyny właściciel.

Zasiedzeniu przez Z. Ż. udziałów we współwłasności przysługujących pozostałym współwłaścicielom, przeczą natomiast stanowczo, wbrew twierdzeniom apelacji, zeznania J. T. (k. 332 v. – 333) oraz uczestnika W. T. (k. 333 – 334). Wynika z nich jednoznacznie, że między współwłaścicielami dochodziło do rozmów na temat podziału spadku, co świadczy o tym, iż nie uważali Z. Ż. za jedynego właściciela spornej nieruchomości, dążąc w ten sposób do realizacji swoich uprawnień, wynikających z ich prawa własności. Co do zaś twierdzeń J. T., iż Z. Ż. uzurpowała sobie prawo do miana wyłącznego właściciela, wskazać natomiast trzeba, że mimo tego nie uznawał on jej za takiego. Z zeznań tych wynika raczej, iż Z. Ż. próbowała przypisać sobie prawo ponad przysługujący jej udział, jednak nie miało to pokrycia w rzeczywistych działaniach, a nadto spotykało się ze sprzeciwem części pozostałych współwłaścicieli, co objawiało się w składaniu propozycji dotyczących podziału spadku po J. S. (3) oraz prowadzenia na ten temat rozmów między siostrami Z. Ż..

Na charakter władztwa nad nieruchomością Z. Ż. wskazują również zeznania samej wnioskodawczyni – T. W. (k. 359 – 359 v.), która wskazała, że dokonywane przez jej matkę remonty były finansowane z czynszu pobieranego od lokatorów, podczas gdy – jak już podkreślono – tylko zainwestowanie znacznych środków nie związanych z nieruchomością, bez zgody pozostałych właścicieli, mogłoby zostać uznane za traktowanie nieruchomości jak własnej względem otoczenia.

Z zeznań A. Ż. (k. 360 – 360 v.) wynika natomiast, że Z. Ż. podpisywała umowy najmu z lokatorami od 1989 r. Podobnie załączona do wniosku umowa (k. 42), jest z 1999 r., ponadto Z. Ż. występuje w niej jako wynajmująca, a nie jako właściciel, w żaden zatem sposób nie potwierdza ona tego, że traktowała ona cały budynek jako swoją wyłączną własność, niezależnie od tego, że i tak jest to typowa czynność zarządcza.

Co do administracyjnego charakteru władztwa nad całością nieruchomości wypowiedziała się również M. W. (1) (k. 360 v. – 361), która wprost zeznała, że Z. Ż. całe życie określała się mianem administratora domu, a nie właściciela. Nadto, co także potwierdzają zeznania świadka J. T., do pozostałych współwłaścicieli w latach dziewięćdziesiątych konserwator zabytków skierował pismo, dotyczące zakwalifikowania spornego budynku jako zabytek. Z załączonej do apelacji kserokopii pisma z 1992 r. (k. 396) skierowanego przez M. W. (1) oraz W. T. do Ministerstwa Kultury i Sztuki, stanowiące odwołanie od Decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który na wniosek Z. Ż. dokonał wpisu do rejestru zabytków sporny budynek mieszkalny, jednoznacznie wynika, że uważali oni Z. Ż. za administratora nieruchomości, nie będącą jedyną jej właścicielką. Mieli zarazem świadomość bycia współwłaścicielami tejże nieruchomości, podnosząc jedynie, że do tej pory nie zostało przeprowadzone w tym zakresie postępowanie spadkowe po J. S. (3). Określenie zaś „samozwańczy, główny właściciel”, wyraźnie kładzie nacisk na to, że Z. Ż. była „głównym” właścicielem, nie zaś jedynym. Co do zaś wskazywania w pismach dotyczących podatku od nieruchomości oraz w piśmie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jako właściciela Z. Ż., stwierdzić należy, iż nie przesądza to o charakterze faktycznego władania nieruchomością. Czynności takie zaś jak płacenie podatków zwykle są dokonywane przez jednego ze współwłaścicieli, posługiwanie się zaś zwrotem „właściciel” przez organ administracji w tym zakresie, nie determinuje w żadnym stopniu nieuznawania praw pozostałych właścicieli nieruchomości.

Nadto to M. W. (1) zainicjowała sprawy spadkowe, które to dopiero dały asumpt dla wystąpienia z wnioskiem w niniejszej sprawie. Okoliczność ta również świadczy o świadomości współwłaścicieli, co do przysługujących im praw oraz woli ich realizacji.

Niezależnie od powyższego, działania Z. Ż., które ewentualnie można by rozważać w charakterze manifestacji zmiany władztwa nad sporną nieruchomością, rozpoczęły się od roku 1989 r. Dotyczy to zarówno zawierania umów najmu, jak i dokonywania większych remontów. Brak jest natomiast dowodów na to, iż działania takie były podejmowane już w latach osiemdziesiątych, w szczególności w 1982 r., który wnioskodawcy wskazali jako początek terminu biegu zasiedzenia.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że od chwili gdy w ogóle można brać pod rozwagę, że Z. Ż. zmieniła charakter swojego władztwa (do czego i tak są bardzo wątpliwe podstawy) , tj. od lat 90, nie upłynął wymagany do zasiedzenia trzydziestoletni termin. Tym samym zarzuty apelacji uznać należało za bezzasadne, zarówno w zakresie w jakim kwestionowały one ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, jak i będące w istocie ich konsekwencją zarzuty naruszenia prawa materialnego. Jednocześnie zbędnym było odnoszenie się do kwestii związanych z konfliktem pomiędzy stronami, tj. jego genezą, jak również do stanu zdrowia Z. Ż. w ostatnich latach życia. Okoliczności te pozostają bowiem bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Podobnie bez znaczenia pozostaje pismo uczestniczki U. S. (k. 464) która nie brała aktywnego udziału w sprawie a odnosi się szczegółowo do zeznań poszczególnych osób i kwestii typowo prawnych. Pismo to wydaje się spreparowane na potrzeby postępowania i jako takie nie wnosi nic istotnego do sprawy.

W konsekwencji uznać należało, że apelacja zasługuje na oddalenie (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., nie znajdując podstaw do odstąpienia od ogólnej reguły rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego w sytuacji gdy w interesie wszystkich uczestników leżało ostateczne wyjaśnienie spornego stanu prawnego nieruchomości.

/SSO Marek Paczkowski/ /SSO Rafał Krawczyk/ /SSO Włodzimierz Jasiński/