

Sygn. akt III Ca 525/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie  
następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Jacek Małodobry (sprawozdawca)

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz - Babiś

Sędzia SO Tomasz Białka

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2014 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku N. M.

przy uczestnictwie A. M. (1), K. M., W. M., A. M. (2), M. B.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt I Ns 1152/13

***postanawia:***

1. ***oddalić apelację;***

2. ***zasądzić od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki A. M. (2) kwotę 225 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

***Sygn. akt III Ca 525/14***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił wniosek N. M. o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości.

Sąd wskazał, że przedmiotem żądania tego wniosku jest udział 6/16 części w dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1124 ha położonej w R. - Z., zapisanej w KW (...) Sądu Rejonowego w Limanowej, należący do A. M. (3) (w 5/16 części) oraz do K. M. (w 1/16 części). Pozostałe udziały w tej nieruchomości przysługują wnioskodawczynie N. M. oraz uczestniczce A. M. (1), każdej w 5/16 części. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawczynie nie wykazała, że współposiadała nieruchomość stanowiącą przedmiot zasiedzenia w zakresie przekraczającym jej udział. Wyniki postępowania dowodowego nie wskazują też, by A. M. (3), czy jego spadkobiercy, a także K. M. zrezygnowali z przysługujących im części nieruchomości na rzecz wnioskodawczynie, czy jej poprzednika. Przekazania takiego nie dokonali też dziadkowie wnioskodawczynie J. i A. M. (1). Sąd wskazał, że aż do 1973 r. wyłącznymi współwłaścicielami nieruchomości byli J.

i A. M. (1). Dopiero od chwili śmierci matki M. M. wykonywał swoje uprawnienia do współposiadania samoistnego jako jeden ze współwłaścicieli nieruchomości, a tytuł w tym zakresie uzyskał w wyniku nabycia stosownego udziału w spadku po A. M. (1). Sąd wskazał, że do przejścia przez M. M. całego budynku, doszło dopiero po śmierci jego ojca w 1986 r. Zdaniem Sądu Rejonowego, sam fakt korzystania z całej nieruchomości, pokrywania razem ciężarów związanych z jej utrzymaniem, a nawet partycypowanie w kosztach remontu i modernizacji budynku, nie przesądzał jednak o wykonywaniu przez M. M. samoistnego posiadania w zakresie udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli. Tego rodzaju akty władztwa nie wykraczały bowiem ponad przysługujące M. M. prawo do współposiadania całej nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy uznał, że brak podstaw do przyjęcia, by do chwili śmierci J. M., ojciec wnioskodawczyni posiadał prawo do nieruchomości w zakresie udziałów przynależnych A. M. (3) i K. M.. Sytuacja ta nie uległa też zmianie w okresie późniejszym. Niewątpliwie M. M. władał nieruchomością w większym zakresie, jednak władztwo to nie było całkowite. Posiadanie części budynku wykonywane było przecież przez jej współwłaścicielkę - K. M., spadkobierczynię J. M.. O ile zatem zakres władztwa M. M. po śmierci jego ojca zwiększył się znacząco, to jednak nie objął on w posiadanie udziału w nieruchomości przysługującego K. M.. Sąd wskazał, że stan prawny nieruchomości zmienił się w 2010 r., kiedy to M. M. otrzymał udział w nieruchomości należący dotychczas do T. M., a następnie przekazał wszystkie posiadane przez siebie udziały swoim córkom - wnioskodawczyni i A. M. (1). Ostatecznie nie zostało jednak wykazane, by wnioskodawczyni, a wcześniej jej ojciec, objęli przedmiotową nieruchomość w posiadanie w zakresie udziałów K. M. i A. M. (3), a następnie jego spadkobierców.

Wnioskodawczyni nie udowodniła także, by doszło do przeniesienia posiadania na jej rzecz przez ojca. Niezależnie od tego, M. M. nie mógłby wydać wnioskodawczyni samoistnego posiadania nieruchomości w zakresie udziałów K. M. oraz A. M. (3), bo przecież udziałami tymi nie mógł dysponować.

Odnosząc się do wspomnianego przez wnioskodawczynię tzw. nieformalnego działu spadku, do którego miało dojść w 1990 r., Sąd stwierdził, że szczegóły dokonanych wówczas ustaleń nie zostały w sposób jasny przedstawione. Świadkowie nie podali podstawy zapłaty przez M. M. braciom po 6.000 dolarów. Zeznali, że nie miało to związku z podziałem majątku po rodzicach. Wnioskodawczyni nie wykazała też, by A. M. (3) kwotę tę otrzymał. Okoliczności te nie miały zatem wpływu na zmianę charakteru posiadania nieruchomości w zakresie udziałów K. M. oraz A. M. (3), a sprawowane przez wnioskodawczynię, a wcześniej jej ojca władztwo nad nimi, miało charakter posiadania zależnego. Tym samym, nie zostały spełnione przesłanki do nabycia tych udziałów w drodze zasiedzenia.

Powyższe postanowienie zaskarżyła w całości apelacją wnioskodawczyni zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. polegające na uznaniu, że wnioskodawczyni nie spełnia przesłanek koniecznych do zasiedzenia udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania stanowiącej część dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1124 ha położonej w R. - Z., którymi są samoistne posiadanie oraz określony upływ czasu,
2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że wnioskodawczyni nie spełniła przesłanek do stwierdzenia na jej rzecz zasiedzenia udziału w 6/16 części nieruchomości pomimo, że wnioskodawczyni włada przedmiotową nieruchomością z wyłączeniem innych osób przez okres co najmniej 30 lat, przy doliczeniu posiadania przez poprzednika prawnego – ojca - który otrzymał przedmiotową nieruchomość wraz ze spornym udziałem od swoich rodziców w drodze nieformalnej umowy darowizny.

Wskazując na powyższe, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek rozpatrzyć z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, a ich ocena dokonana została właściwie i wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela wszystkie ustalenia Sądu I instancji, przyjmując je za podstawę własnych rozważań, podziela również wysnute przez Sąd Rejonowy wnioski natury prawnej.

Przechodząc do wywiedzionych w apelacji zarzutów wskazać należy, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 233 k.p.c. Dla skutecznego postawienia takiego zarzutu konieczne jest wykazanie, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki we wwiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W niniejszej sprawie sytuacja taka nie wystąpiła. Wnioskodawczyni nie wykazała, by w przeszłości, za życia jej dziadków doszło do zawarcia nieformalnej umowy darowizny, na którą się powoływała, a w oparciu o którą jej ojciec objąłby w posiadanie całą nieruchomość będącą przedmiotem zasiedzenia. Przeciwnie, z materiału dowodowego zgromadzonego przed Sądem I instancji w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że zawarcie takiej umowy miejsca nie miało, a wszelkie obietnice dotyczące ewentualnego przejęcia domu przez M. M. odnosiły się do przyszłości. Sam M. M. nie powołał się na jakiegokolwiek nieformalne przekazanie mu nieruchomości i wskazał jedynie, iż wydaje mu się, że rodzice uznali samoczynnie i poprzez fakt, że mieszkał tam tyle lat, że jest on gospodarzem po ojcu. Nie jest to jednak wystarczające do stwierdzenia zasiedzenia całej nieruchomości, która stanowi przedmiot współwłasności. Aby można było mówić o samoistnym posiadaniu nieruchomości w zakresie wykraczającym ponad przysługujące w niej współwłaścicielowi udziały, należy wykazać podstawę w oparciu o którą nastąpiło objęcie rzeczy w posiadanie. Podstawę taką stanowić może nieformalna umowa lub takie działanie władającego rzeczą, poprzez które w sposób widoczny dla pozostałych współwłaścicieli zmanifestowałby on wolę posiadania nieruchomości dla siebie, z wyłączeniem innych uprawnionych.

Podkreślenia wymaga, że w rozpoznawanej sprawie wszyscy świadkowie zostali przesłuchani z inicjatywy wnioskodawczyni. Sprzeciwiające się zasiedzeniu uczestniczki, nie zgłosiły wniosków dowodowych, w szczególności nie domagały się przeprowadzenia dowodów osobowych. Pomimo tego, zeznania świadków wykluczają możliwość stwierdzenia zasiedzenia udziałów.

Wnioskodawczyni zgłosiła wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań pięciu świadków. Trzech z nich, tj. T. Ś., M. W. i B. K., nie posiadali wiadomości na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. T. Ś., sąsiad wnioskodawczyni, nie wiedział do kogo należy dom, nie miał informacji na temat ustaleń w kwestiach podziału majątku, jego zeznania dotyczyły głównie prac, których M. M. podejmował się w związku z posiadaniem nieruchomości, tj. nakładów na dom, czy remontów. Świadek M. W., który mieszka w sąsiedztwie od 1977 r. także nie miał wiedzy na temat stosunków własnościowych, stanu prawnego nieruchomości, ewentualnych podziałów majątku, wzajemnych spłat, czy związanych z tym sporów. Świadek B. K., siostra matki wnioskodawczyni zeznawała jedynie na temat czynionych przez M. M. nakładów i remontów podejmowanych w tym domu, jednak okoliczności te były niesporne. Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że M. M. w domu tym stale mieszkał, remontował go najpierw z ojcem, a po jego śmierci samodzielnie.

Ze złożonego w sprawie wniosku oraz kolejnych pism procesowych wnioskodawczyni wynika, że w 1973 r. po śmierci jej babki - A. M. (1), miało dojść do swego rodzaju nieformalnego działu spadku, w oparciu o który jej ojciec miał objąć w posiadanie całą nieruchomość. Sąd Rejonowy oprócz w/w osób, przesłuchał w charakterze świadków T. M. - stryja wnioskodawczyni oraz jej ojca – M. M., czyli osoby, które miały uczestniczyć w tym podziale. Z ich zgodnych

zeczności wynikają jednak wnioski przeciwne do twierdzeń apelującej. T. M. wskazał, że zarówno on, jak i jego brat A. otrzymali od rodziców w 1972 r. po 15.000 zł. Podał też, że bratu M. rodzice pieniędzy nie dali wychodząc z założenia, że zostanie on w domu i będzie w przyszłości jego właścicielem. Wynika z tego, że nie wyrazili oni w tamtym okresie zamiaru przekazania mu majątku, nie doszło zatem wtedy do dokonania nieformalnej darowizny. Na umowę taką nie powoływał się nawet sam M. M.. T. M. zeznał też, że po śmierci ojca, już po zakończeniu sprawy spadkowej, która miała miejsce w 1990 r., spotkał się z braćmi. Wspólnie ustalono wówczas, że brat M. każdemu z nich przekaze kwotę 6.000 dolarów. Podał on, że pieniądze te M. M. obiecał im w zamian za przekazanie udziałów w nieruchomości. Wskazał też, iż rodzice mówili, że dom po ich śmierci będzie M.. A zatem były to uzgodnienia czynione na przyszłość i nie można ich utożsamiać z przekazaniem jakichkolwiek udziałów już w owym czasie. Zresztą sam M. M. zeznał, że po ślubie w 1976 r. wraz z żoną zamieszkał w budynku należącym do ojca, do niego i do braci (k. 34/2). Akceptował zatem prawo własności innych osób. Wbrew twierdzeniom apelacji, brak więc podstaw do przyjęcia, by ojciec wnioskodawczyni objął całą nieruchomość w posiadanie już wówczas, gdy w 1972 r. wraz z rodzicami wprowadził się do nowo wybudowanego domu.

Z zeznań M. M. wynika, że póki żył jego ojciec, czyli do 1986 r., wraz z nim ponosił wszystkie koszty, a po jego śmierci samodzielnie finansował wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości. Uprawnienia do całej nieruchomości wywodził z faktu zamieszkiwania w domu rodziców przez wiele lat, tego że żaden z braci stale tam nie mieszkał oraz z założenia, że to on jest gospodarzem po ojcu. Jak wskazano powyżej, nie powoływał się na darowiznę od rodziców, a swoje uprawnienia wywodził z istniejących okoliczności faktycznych.

Wnioskodawczyni nie wykazała zatem, by w przeszłości doszło do zawarcia jakichkolwiek umów, których przedmiotem byłoby przekazanie jej ojcu posiadania nieruchomości w zakresie wykraczającym ponad przysługującą mu część.

Nie zostało także udowodnione, by ojciec wnioskodawczyni kiedykolwiek swoim zachowaniem dał do zrozumienia pozostałym uprawnionym, że utracili swoje udziały. Przeciwnie, wielokrotnie podkreślał on istniejącą wspólność prawa. Wbrew twierdzeniom apelacji, M. M. nie uważał się za wyłącznego właściciela przedmiotowej nieruchomości. Przeczy temu m. in. fakt, iż w czasie przesłuchania przed Sądem I instancji zeznał on, że sprawę o zasiedzenie należało wszcząć, żeby córki mogły zainwestować w dom będąc jego całkowitymi właścicielkami (k. 35).

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia Sądu I instancji są prawidłowe. Wnioskodawczyni nie udowodniła, by władanie całą nieruchomością z wyłączeniem innych osób, na które się powołuje, miało charakter prowadzącego do zasiedzenia posiadania samoistnego.

W kontekście powyższego, za bezzasadny należało uznać także zarzut naruszenia art. 172 k.c., poprzez przyjęcie, że wnioskodawczyni nie spełniła przesłanek koniecznych do zasiedzenia udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

Podkreślenia wymaga, że prawo własności jest prawem szczególnie chronionym, aby więc doszło do stwierdzenia zasiedzenia, muszą zostać wykazane w sposób niebudzący wątpliwości ustawowe przesłanki nabycia, o których mowa w art. 172 k.c. Są nimi przede wszystkim samoistne posiadanie oraz upływ przewidzianego ustawą okresu czasu, w zależności od wiary posiadania. Nabycie w drodze zasiedzenia, przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości pozostającej we współwłasności, w zakresie obejmującym udziały pozostałych współwłaścicieli, jest dopuszczalne i biegnie wówczas na korzyść jednego ze współwłaścicieli przeciwko pozostałym prowadząc do nabycia ich udziałów. Współwłaściciel nieruchomości w takiej sytuacji, powinien jednak udowodnić posiadanie nieruchomości wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od wykonywania atrybutów prawa własności w celu pozbawienia przysługujących im udziałów.

Zasadą jest domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.). Przepis ten nie może jednak w prosty sposób posłużyć jako podstawa domniemania samoistności posiadania przez współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów innych współwłaścicieli, ponieważ co do zasady posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela (art. 206 k.c.). Posiadając rzecz współwłaściciel realizuje

więc prawo, które przysługuje jemu samemu. Samoistne posiadanie w zakresie udziału innego współwłaściciela, które może doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Wykazanie aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania dla nabycia ich udziałów, wymaga zaś przeprowadzenia pozytywnego dowodu przez tego współwłaściciela, który zgłasza roszczenie nabycia prawa w tym trybie, a nie powołania się jedynie na wskazane domniemanie prawne. Z wyjątkową ostrożnością należy wyprowadzać wnioski co do wyłącznego samoistnego posiadania budynku przez tego współwłaściciela, który w nim zamieszkiwał.

Posiadacz nieruchomości wspólnej, w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli, jest dzierżycielem. Aby władanie rzeczą wspólną przez współwłaściciela zostało uznane za posiadanie samoistne całej nieruchomości, musi zostać wykazane, że wykraczało poza granice przysługującego mu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Należy przy tym pamiętać, że współwłaściciel może czasowo nie wykonywać władztwa w stosunku do rzeczy wspólnej, a mimo to nie traci jej posiadania, albowiem oprócz samego władania, jako element konieczny jest również wola posiadania tylko dla siebie. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, obejmując swoją wolą władanie całością wyłącznie dla siebie spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 324/13, Lex nr 1491333, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12, Lex 1365760, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, Lex 12301560, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, Lex nr 1475180).

W związku z powyższym, Sąd Rejonowy na gruncie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego trafnie ocenił, że w rozpoznawanej sprawie przesłanki wymagane do zasiedzenia całej nieruchomości nie zostały spełnione. Ojciec wnioskodawczyni, a następnie ona sama nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w zakresie, jaki może prowadzić do zasiedzenia przysługującego innemu współwłaścicielowi udziału w nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca żadne wydarzenie, w oparciu o które można byłoby uznać, że M. M. objął w posiadanie samoistne całą nieruchomość. Swoim zachowaniem nigdy nie manifestował też względem innych uprawnionych, że włada całą nieruchomością jak właściciel, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, co więcej, nigdy nie negocjował ich praw.

Okoliczności związane z czynieniem nakładów na całą nieruchomość, czy remontowaniem domu, nie były istotne w kontekście przesłanek zasiedzenia nieruchomości i nie stanowiły o samoistnym posiadaniu M. M. w zakresie przekraczającym przysługujący mu udział. Świadczyły jedynie o tym, że ojciec wnioskodawczyni jako współwłaściciel wykonywał związane z nieruchomością prace mające na celu jej zachowanie, a także przystosowanie do normalnego korzystania. Do tego typu działań uprawniony jest każdy współwłaściciel, nie prowadzą one do wyzucia pozostałych osób z przysługujących im udziałów. Podobnie, ponoszenie kosztów związanych z opłatami, czy daninami publicznymi, nie uprawnia do przyjęcia, że są to działania prowadzące do zasiedzenia. Ojciec wnioskodawczyni użytkował nieruchomość, w związku z czym naturalnym było, że ponosił koszty związane z utrzymaniem całości. Także fakt, że pozostali współwłaściciele (poza K. M.) nie użytkowali przysługujących im udziałów i nie interesowali się nimi, nie wiązał się z utratą uprawnień i przekształceniem posiadania zależnego ojca wnioskodawczyni w zakresie przekraczającym jego część w posiadanie samoistne.

Skoro wnioskodawczyni, a wcześniej jej ojciec, nie byli samoistnymi posiadaczami całej nieruchomości, brak podstaw do przyjęcia, że zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia, a statuujący je przepis art. 172 k.c. został przez Sąd Rejonowy zastosowany prawidłowo.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w pkt 1 sentencji.

Z uwagi na sprzeczne interesy apelującej oraz uczestniczki A. M. (2), Sąd Okręgowy na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3, § 7 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002

r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490), zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki A. M. (2) zwrot kosztów postępowania apelacyjnego, jak w pkt 2 sentencji.

(...)

(...)