

Sygn. akt II Ca 2350/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Koźlińska
Sędziowie:	SO Beata Kurdziel SO Jarosław Tyrpa (sprawozdawca)
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku P. T.

przy uczestnictwie G. G., A. M. (1), J. S., K. S., J. R., D. T., J. T., M. T. (1), T. F., H. M., K. M., A. M. (2), R. Z., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i M. M. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki G. G.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 11 czerwca 2014 roku, sygnatura akt I Ns 30/13/S

postanawia:

oddalić apelację.

## UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 28 stycznia 2015 roku

Postanowieniem wstępnym z dnia 11 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie oddalił wniosek uczestniczki G. G. o stwierdzenie zasiedzenia udziału wynoszącego 4,2462 % (...) części we nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Za bezsporne Sąd Rejonowy przyjął to, że G. G. jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w K. w udziale (...). G. G. zamieszkuje w lokalu numer (...). Udział we współwłasności nieruchomości nabyła w wyniku dziedziczenia po ojcu M. M. (2) (zmarłym w (...) r.), a ten w wyniku dziedziczenia po swoim ojcu R. M. (zmarłym w (...)r.). Spadek po R. M. nabyły jego dzieci: M. M. (2) i A. P.. Spadek po M. M. (2) nabyła żona T. K. i dzieci: G. G. oraz A. M. (1). Spadek

po T. K. nabyły dzieci: G. G. i A. M. (1). Ojciec G. G. M. M. (2) decyzją z dnia 10 grudnia 1952 r, otrzymał przydział kwaterunkowy na jeden pokój z kuchnią i przynależnościami w realności przy ul. (...) w K..

Ponadto Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Dziadek uczestniczki G. R. M. zamieszkał w lokalu nr (...) przy ul. (...) w dniu 15 października 1937 r. Ojciec uczestniczki M. M. (2) zamieszkał tam w dniu 1 maja 1950 r. M. M. (2) pismem z dnia 30 listopada 1965 r. poinformował Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Z., że na mocy dziedziczenia jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...), w której mieszka. Pismem z dnia 12 stycznia 1965 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej Z. w K. poinformowało, że M. M. (2) jako współwłaściciel wskazanej nieruchomości jest zwolniony całkowicie z opłat czynszowych. T. K., matka uczestniczki G. G. była zameldowana na pobyt stały w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. od 8 czerwca 1949 r. do 2 lipca 1982 r. A. M. (1), brat uczestniczki, był zameldowany we wskazanym lokalu na pobyt stały w okresie od 27 października 1976 r. do 12 lipca 1989 r. G. G. jest zameldowana na pobyt stały przy ul. (...) w K. od dnia 9 grudnia 1955 r. Matka G. G., a potem G. G. opłacały podatek od lokalu nr (...). Opłacały również należności za energię elektryczną i gaz.

Opowiadając się za możliwością zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy, przywołując orzecznictwo Sądu Najwyższego, wskazał, że aby możliwe było zasiedzenie idealnego udziału między współwłaścicielami konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Jednocześnie Sąd Rejonowy podzielił ugruntowany pogląd orzecznictwa, iż domniemanie z art. 339 k.c. jest wykluczone w przypadku współposiadania. Skoro każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania całej rzeczy wspólnej, to z samego faktu fizycznego władania tą rzeczą lub jej częścią przez jednego ze współwłaścicieli nie wynika, że jest on jej posiadaczem samoistnym. Wnioskodawca musi wykazać zgodnie z art. 6 k.c., iż jego władztwo miało charakter posiadania samoistnego. Fakt korzystania z części nieruchomości nie prowadzi do nabycia idealnego udziału przez zasiedzenie, chyba że żądający stwierdzenia zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli udowodni, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania na udziały pozostałych współwłaścicieli i zmanifestował tę zmianę wobec nich w sposób wyraźny. Współwłaściciel nieruchomości zmanifestuje zmianę charakteru swego posiadania, gdy przestanie władać nieruchomością jak współwłaściciel, a będzie zachowywał się jak wyłączny właściciel. Wymagania powyższe uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i konstytucyjną zasadą nienaruszalności prawa własności, od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa, w tym w postaci zasiedzenia. Koniecznym jest wyraźne zmanifestowanie zmiany zakresu posiadania samoistnego wobec otoczenia i pozostałych współwłaścicieli. Ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego spoczywa na nim.

Zdaniem Sądu Rejonowego uczestniczka G. G. nie wykazała (pomimo, że została pouczone o treści art. 6 k.c.), aby ona bądź jej poprzednicy prawni zmanifestowali wobec pozostałych współwłaścicieli zmianę zakresu swojego posiadania samoistnego w sposób prowadzący do zasiedzenia udziału we współwłasności. W szczególności uznał Sąd Rejonowy, iż G. G. nie wykazała, aby faktyczne działania jej poprzedników prawnych, a potem jej, w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w K. kiedykolwiek wykraczały poza działania, do których osoby te i tak były uprawnione jako współwłaściciele nieruchomości. Z materiału dowodowego zaoferowanego przez uczestniczkę wynika jedynie, że G. G. i jej poprzednicy prawni byli zameldowani w lokalu przy ul. (...) w K. (i tu zamieszkiwali), opłacali należny podatek i opłaty za zużycie mediów. Uiszczanie opłat za zużycie energii elektrycznej czy gazu nie przesądza o samoistnym charakterze posiadania, bowiem może być obowiązkiem także posiadacza zależnego, przykładowo najemcy. Również okoliczność zameldowania i faktycznego zamieszkiwania współwłaściciela w lokalu o powierzchni przekraczającej jego udział we współwłasności nie prowadzi do wniosku, iż jest on posiadaczem samoistnym udziałów pozostałych współwłaścicieli. Zwolnienie z opłat czynszowych M. M. (2) z tego względu na to, że stał on się współwłaścicielem nieruchomości również nie stanowi dowodu, że zaczął władać nieruchomością cum animo rem sibi habendi. Czynności podejmowane przez uczestniczkę i jej poprzedników nie wykraczały poza współposiadanie i współkorzystanie z nieruchomości i mogą być kwalifikowane wyłącznie jako przejaw korzystania z nieruchomości przez współwłaściciela ponad przysługujący mu udział.

Sąd Rejonowy wskazał również na brak podstaw do przyjęcia, by G. G. i jej poprzednicy prawni byli posiadaczami zależnymi lokalu numer (...) tylko z uwagi na fakt, że M. M. (2) w 1952 roku otrzymał przydział kwaterunkowy na ten lokal. Z uwagi na obowiązującą do 1959 roku w K. publiczną gospodarkę lokalami decyzja o przydziale nie oznaczała, że właściciel zajmował lokal jako najemca.

Apelację do powyższego postanowienia złożyła uczestniczka G. G., wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku.

Skarżąca zarzuciła, że orzeczenie wydano przedwcześnie, bez należytego rozpoznania sprawy. Wskazała, że Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny jedynie na podstawie złożonych przez nią dokumentów, nie przesłuchał jej jako strony, a jedyną aktywnością Sądu było zwrócenie się do Zarządu (...) w K. (z wniosku uczestników) celem potwierdzenia okoliczności zamieszkiwania przez nią na podstawie umowy najmu i przydziału kwaterunkowego. W ocenie skarżącej istotnym dowodem zasiedzenia było nie wnoszenie przez wymagany okres żadnych opłat oprócz podatku od nieruchomości. O ustalenie tych faktów i wielkości wpłacanego podatku poprzez zawezwanie uczestniczki J. R. do ujawnienia dawnej dokumentacji z prowadzonej administracji, względnie przesłuchanie jej, apelująca wniosła na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014 roku i jej wniosek został oddalony z pouczeniem o art. 6 k.c. Wskazała, że określono jej termin 7 dni na dostarczenie wszystkich dowodów na zasiedzenie pod rygorem oddalenia z uwagi na przedłużanie postępowania o zniesienie współwłasności, co uczestniczka uważa za nierozpoznanie jej wniosku.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca oraz uczestnicy J. T., M. T. (2), D. T. i T. F. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego. Wskazali, że złożona apelacją nie wskazuje konkretnych przepisów prawa, która zostały rzekomo naruszone przez Sąd I instancji, co znacząco utrudnia kontrolę instancyjną. Wskazywane przez apelującą w toku postępowania tezy dowodowe dotyczyły wyłącznie okoliczności uiszczenia podatku oraz jego wysokości. Należy jednak podkreślić, iż sam fakt wnoszenia opłat związanych z posiadanymi prawami do nieruchomości przez uczestniczkę nie budził wątpliwości Sądu I instancji, a wszelkie dodatkowe dowody na te okoliczności były zbędne. Za prawidłowe należy uznać zobowiązanie uczestniczki do przedłożenia w określonym terminie wszystkich dowodów na wykazanie zasiedzenia (art. 217 § 2 k.p.c.). Sąd I instancji prawidłowo stwierdził brak przesłanek do zasiedzenia. Skarżąca wyraźnie nie zmanifestowała woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia, lub też wystarczająco nie udowodniła ewentualnej manifestacji, nie spełniła podstawowej przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Uczestnicy M. M. (1) i A. M. (1) pozostawili apelację do uznania Sądu.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w przedmiocie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia Sądu Rejonowego przyjmując je za własne, jak również argumentację prawną tego Sądu, uznając zarzuty apelacji za całkowicie nieuzasadnione.

Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, jakkolwiek nie można wykluczyć zasiedzenia idealnego udziału między współwłaścicielami, to w orzecznictwie ugruntowane zostało już stanowisko, iż konieczne jest w takim wypadku wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. W prawie polskim nie obowiązuje bowiem zasada nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest. Pod rządami kodeksu cywilnego, podobnie jak i prawa rzeczowego, zmiana tytułu posiadania przez posiadacza w czasie posiadania jest dopuszczalna, z tym tylko zastrzeżeniem, że nie może się ona ograniczać tylko do sfery wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być w sposób niedwuznaczny zmanifestowana na zewnątrz. Surowe wymagania wobec

współwłaściciela zamieniającego zakres posiadania samoistnego, uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Przyjmuje się również, że jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznaczało to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się art. 206 k.c. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu (orzeczenie SN z 12 maja 1959 r., 1 CR 167/59, OSNCP 1/61, poz. 8 i orz. z 25 marca 1999 r., III CKN 214/98, nie publ., orzeczenie SN z 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 11/71, poz. 207, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 października 1997 r. II CKN 408/97 OSNC 1998/4 poz. 61).

Jak trafnie przyjął Sąd Rejonowy zaoferowany przez uczestniczkę materiał dowodowy nie uprawnia do stwierdzenia, by sama uczestniczka bądź jej poprzednicy prawni byli samoistnymi posiadaczami udziału, którego dotyczy wnioski o zasiedzenie. Sąd Rejonowy przeprowadził przy tym postępowanie dowodowe w kierunku wnioskowanym przez uczestniczkę, pouczając ją uprzednio o ciążyącym na niej obowiązku wykazania faktów, z których wywodzi ona skutki prawne. Uczestniczka nie wniosowała o przeprowadzenie dowodu z własnego przesłuchania. Sąd Rejonowy nie miał przy tym obowiązku przeprowadzania takiego dowodu z urzędu. Podstawową zasadą, obowiązującą także w sprawach o zasiedzenie, jest obowiązek stron dawania wyjaśnień, co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 3 i 232 k.p.c.). Wprawdzie sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę (art. 232 zd. II k.p.c.), ale nie zwalnia to stron od konieczności wykazywania inicjatywy, przedstawiania twierdzeń faktycznych i składania wniosków dowodowych na ich poparcie. Możliwość działania sądu z urzędu nie zmienia także rozkładu ciężaru dowodów, z którego wynika, że strona wywodząca z określonych faktów skutki prawne powinna je wykazać. W orzecznictwie podkreśla się przy tym, że możliwość dopuszczenia przez sąd dowodu, który nie został zgłoszony przez stronę stanowi przede wszystkim uprawnienie, z którego sąd powinien korzystać wtedy, gdy uzna dowód za niezbędny dla prawidłowego rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 marca 1998 r., II CKN 656/97, OSNC 1998 r. Nr 12, poz. 208; wyrok z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 52). Może się ono tylko wyjątkowo przemienić w obowiązek sądu, gdy stanowi sposób przeciwdziałania niebezpieczeństwu oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, podważającego funkcję procesu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 422/12 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 roku, III CSK 173/13).

Taka zaś sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodziła. Zauważyć bowiem należy, że podnoszone przez uczestniczkę okoliczności, z których wywodziła ona zasiedzenie udziału, sprowadzały się do korzystania przez nią (a wcześniej przez jej poprzedników prawnych) z jednego z lokali (nr (...)) znajdującego się w nieruchomości w rozmiarze ponad przysługujący udział we współwłasności i nieponoszenia z tego tytułu żadnych (poza podatkiem od nieruchomości) opłat. Trafnie wskazał Sąd Rejonowy, że taki sposób korzystania z nieruchomości wspólnej nie wykracza ponad to, do czego uprawniony jest każdy ze współwłaścicieli w oparciu o art. 206 k.c. Ani zatem zajęcie przez współwłaściciela lokalu, którego powierzchnia przekracza jego udział we współwłasności, ani wyłączenie z niego korzystanie i nieponoszenie z tego tytułu opłat nie świadczy o samoistności posiadania udziału w nieruchomości, który wykracza poza przysługujący takiemu współwłaścicielowi udział. Jeżeli nawet taki współwłaściciel uważa się za właściciela w większym rozmiarze niż wynika to z jego prawa własności, to nie może to ograniczyć się do jego wewnętrznych przeżyć i musi zostać – zgodnie z powołanym orzecznictwem – wyraźnie zmanifestowane na zewnątrz, co winno znaleźć wyraz w zaoferowanym materiale dowodowym. Tymczasem uczestniczka nawet w samych swoich twierdzeniach nie powoływała się na żadne okoliczności, z których można byłoby wnioskować, by taka manifestacja nastąpiła. Jak już wskazano, za manifestację taką nie można uznać ani faktu zajmowania lokalu bez ponoszenia opłat ani opłacania podatków. Z pewnością nie jest nią również zaprzestanie płacenia czynszu przez M. M. (2), bo, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, opłacanie tego czynszu łączyło się z funkcjonowaniem tzw. publicznej gospodarki lokalami.

Również okoliczności, które zostały dodatkowo podniesione przez uczestniczkę G. G. na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 stycznia 2014 roku nie stanowią zaimplementowania woli władania dla siebie. Fakt doprowadzenia wody do lokalu, czy wynajęcie przez rodziców uczestniczki jego części, również nie wykracza poza to, do czego uprawniony był współwłaściciel, a zatem nie może być argumentem w kwestii samoistnego posiadania udziału we współwłasności przez współwłaściciela, które mogłoby prowadzić do zasiedzenia. Sąd Okręgowy jednocześnie oddalił zawnioskowany przez uczestniczkę wniosek dowodowy z odpisu karty meldunkowej lokalu numer (...), albowiem, po pierwsze, okoliczność ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), a po drugie, był to dowód spóźniony (art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Nie można jednocześnie podzielić zarzutu apelacji, iż na rozprawie przed Sądem Rejonowym w dniu 16 kwietnia 2014 roku uczestniczka wnioskowała o zobowiązanie uczestniczki J. R. do ujawnienia dokumentacji związanej z opłacaniem przez uczestniczkę podatku, względnie wnosila o jej przesłuchanie i by wniosek taki został oddalony. Protokół rozprawy z dnia 16 kwietnia 2014 roku (k. 3430 – 3432) nie zawiera ani wniosku apelującej w tym względzie ani postanowienia Sądu oddalającego taki wniosek. Ponadto skoro dla zasiedzenia udziału we współwłasności nie wystarczające są powoływane przez apelującą okoliczności związane z nieponoszeniem żadnych opłat z tytułu korzystania z lokalu poza podatkiem, to już z tego powodu za nieuzasadniony należy uznać zarzut konieczności przeprowadzenia dowodu na okoliczność faktu i wysokości płaconego podatku. Okoliczność opłacania podatku Sąd Rejonowy przyjął zresztą za bezsporną, skoro nie była ona kwestionowana przez żadną ze stron (art. 229 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Biorąc powyższe pod rozwagę na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalono apelację jako bezzasadną.