

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 8 grudnia 2015 roku (data wpływu do Sądu) wnioskodawcy P. T. i K. T. - reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem - wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie z dniem 31 maja 2014 roku własność nieruchomości stanowiącej współwłasność w częściach równych, położonej w W. przy ul. (...) w nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,0681 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta. W uzasadnieniu wniosku podali, że postanowieniem z dnia 31 grudnia 1976 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi, III Wydział Cywilny stwierdził zasiedzenie tej nieruchomości na rzecz K. S. (1), Z. T. i I. C.. Po wydaniu tego postanowienia w roku 1976 i 1977 siostry Z. T., tj. K. S. (1) i I. C. opuściły nieruchomość. Wyprowadzając się uzgodniły, że nieruchomość przeznaczona jest dla brata Z. T., który będzie tam mieszkał wraz z żoną K. T. i prowadził działalność w postaci warsztatu samochodowego. Siostry Z. T. nie zgłaszały nigdy roszczeń do przedmiotowej nieruchomości. Z. T. od momentu wyprowadzenia się siostr z nieruchomości wszedł w posiadanie samoistne działki nr (...) i władał nią jak właściciel w całości. Jednocześnie dokonał wielu inwestycji na swej nieruchomości. W 2001 roku P. T. rozpoczął prowadzenie warsztatu samochodowego w zakresie naprawy samochodów wraz z ojcem Z. T.. P. T. zamieszkiwał w domu wybudowanym na spornej działce. Obecnie na nieruchomości zamieszkuje P. T. oraz żona Z. K. T., zaś siostra P. A. K. nie zamieszkuje na nieruchomości od 15 lat. Wnioskodawcy w chwili śmierci Z. T. zmanifestowali wobec A. K. (1) objęcie w samoistne posiadanie całej nieruchomości, zgodnie z wolą ojca. Wywieziono, że Z. T. wszedł w posiadanie samoistne całej przedmiotowej działki w dniu 31 maja 1984 roku, kiedy to występując o wydanie warunków technicznych przyłączenia i dostawy gazu dla nieruchomości określił się we wniosku jako właściciel budynku. Z tą datą wnioskodawcy wiązali zmanifestowanie siostron faktu rozszerzenia zakresu swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. We wniosku pełnomocnik wnioskodawców zgłosił również wniosek o udzielnie zabezpieczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania i obciążania przedmiotowej nieruchomości (k. 1-7).

W odpowiedzi na wniosek o zasiedzenie nieruchomości uczestniczka J. G. wniosła o oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawców na swą rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając stanowisko przyznała, że jej matka oraz I. C. wyprowadziły się z rodzinnej nieruchomości na której pozostał ich brat Z. T.. Jednakże podkreśliła, że rodzeństwo podjęło wówczas decyzję, iż Z. T. pozostanie na nieruchomości w zamian za jej użytkowanie i zarządzanie nią w zależności od bieżących potrzeb oraz będzie ponosił koszty jej utrzymania. Ustalenie rodzinne miało obowiązywać czasowo tj. do momentu, kiedy Z. T. będzie dysponował środkami na wyjście ze współwłasności z siostrami i dokona na ich rzecz stosownych spłat (k.108-113).

Uczestniczka I. C., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, także w odpowiedzi na wniosek wystąpiła o jego oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazała, że żadna z siostr po opuszczeniu przedmiotowej nieruchomości nie zrezygnowała z własności nieruchomości, lecz wyraziły one zgodę na użytkowanie nieruchomości przez brata Z. T. w zamian za jej utrzymanie w należyтым stanie. Zaznaczyła, że kwestia ta była ukształtowana pomiędzy zgodnymi stronami będącymi w bliskich relacjach rodzinnych. Żaden ze współwłaścicieli nie posiadał pieniędzy na spłatę pozostałych współwłaścicieli oraz żaden z nich nie chciał dokonać sprzedaży nieruchomości. Reasumując wywieziono, że z uwagi na umowę rodzeństwa nie sposób zgodzić się z twierdzeniami wnioskodawców w zakresie zmanifestowania przez Z. T. w stosunku do pozostałych współwłaścicieli chęci rozszerzenia władztwa nad nieruchomością ponad władztwo wynikające ze współwłasności nieruchomości (k.163-165).

W piśmie z dnia 19 września 2016 roku (data stempla pocztowego) A. K. (2) wniosła o oddalenie wniosku w przedmiocie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości (k.167).

Na rozprawie wszystkie osoby zainteresowane (w tym w imieniu J. G. ustanowiony pełnomocnik w osobie adwokata) podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 1976 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy- Pragi Wydział III Cywilny (sygn. akt Ns I 2159/76), stwierdził, że K. S. (1), Z. T. i I. C. nabyli z dniem 1 stycznia 1975 roku przez zasiedzenie własność przedmiotowej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) określonej na mapie (...) Dzielnicowego W. P. z dnia 14 stycznia 1976 roku, jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 677 m² (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy- Pragi z dnia 31 grudnia 1976 roku - k.11).

Dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), położoną w W. przy ul. (...) nie jest prowadzona księga wieczysta. Nieruchomość graniczy bezpośrednio od strony północnej z działką nr (...), od wschodniej z działką nr (...) i działką nr (...), od strony południowej z ulicą (...), zaś od zachodniej z działką nr (...) (dowód: okoliczność bezsporna, a ponadto: wypis z mapy ewidencyjnej, k.10, postanowienie z dnia 11 czerwca 2015 roku w przedmiocie oddalenia wniosku, k.30-30v.).

W dniu stwierdzenia zasiedzenia na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali K. S. (1), Z. T. i I. C. wraz z rodzicami, którzy zmarli w 1974 roku i 1985 roku (okoliczność bezsporna, a ponadto: zeznania wnioskodawczyni K. T. - k. 207).

W latach 70 siostry Z. T. opuściły nieruchomość. Najpierw I. C. zawarła związek małżeński z M. C. (1) i wyprowadziła się w 1973 roku. Następnie posesję opuściła K. S. (1). Nieruchomość była na tyle mała, że nie było możliwości zamieszkiwania na niej trzech rodzin. Na posesji pozostał Z. T. wraz z żoną K. T., którzy mieli zamiar pozostania i zamieszkiwania na niej. W latach 70 Z. T. sprawował opiekę nad swoją matką. Siostry rzadko przyjeżdżały na sporną nieruchomość. I. C., która mieszkała wówczas w U., sporadycznie pomagała w opiece nad matką (dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa - k. 12, zeznania świadka H. K. - k. 149-150, częściowo zeznania świadka M. C. (1) - k. 152-153, zeznania świadka J. K. - k. 200, zeznawania świadka M. C. (2) - k. 202 zeznania wnioskodawczyni K. T. - k. 207-208, zeznania uczestniczki J. G. - k. 212).

Pod koniec lat 70. XX wieku Z. T. uzgodnił ustnie z K. S. (1) i I. C., że po wyprowadzeniu się siostr będzie dbał o nieruchomość i pozostanie na niej. W rozmowach rodzinnych był podejmowany się temat spłat przez Z. T. na rzecz siostr. Wymieniony nigdy nie negował obowiązku spłacenia siostr, ale twierdził, że nie ma pieniędzy.. W 1999 roku I. C. przyjechała do Z. T. i zapytała, kiedy dokona spłaty na jej rzecz. Z. T. powiedział, że nie ma środków finansowych na spłatę (dowód: zeznania wnioskodawcy P. T. - k. 209, zeznania uczestniczki I. C. - k. 212, zeznania uczestniczki A. K. (2) - k. 215, zeznania uczestniczki J. G. - k.212).

Dnia 31 maja 1984 roku Z. T. wystąpił do (...) Okręgowego Zakładu Gazownictwa z wnioskiem o wydanie warunków technicznych przyłączenia i dostawy gazu dla nieruchomości. We wniosku Z. T. określił się jako „właściciel budynku”, wykreślając jednocześnie słowa „współwłaściciel budynku, główny najemca lokalu”. Z. T. uiszczał opłaty za gaz wskazując siebie, jako płatnika (dowód: wniosek o wydanie warunków technicznych i dostawy gazu z dnia 31 maja 1984 roku - k. 13-13v., dowody uiszczenia wpłat za gaz z 7 lutego 1991 roku i 21 sierpnia 1992 roku - k. 16).

Z. T. dokonał wielu inwestycji na nieruchomości, w tym wznosił ogrodzenie na posesji i wymienił bramę. Przez cały okres zamieszkiwania dbał i czynił nakłady na nieruchomość. Dokonał przebudowy warsztatu samochodowego oraz dokonywał remontów na nieruchomości. W 1994 roku przeprowadził remont budynku mieszkalnego, wykonał elewację, ocieplił budynek, wymienił drzwi, okna oraz dach. Nadto dokonywał konserwacji pieca gazowego oraz wykonał łazienkę, której wcześniej była jedynie na zewnątrz. Ponadto Z. T. zadbał także o ogród: posadził świerki oraz drzewa owocowe, winogrona oraz rododendrony. Do swojej śmierci uiszczał również podatek od nieruchomości (dowód: zeznania świadka K. K. - k. 151, zeznania świadka M. C. (1) - k. 152, zeznania świadka C. K. - k. 175, zeznania świadka M. T. - k. 177, zeznawania świadka W. F. - k. 197, zeznania świadka J. K. - k. 200, zeznania wnioskodawczyni K. T. - k. 207, zeznania wnioskodawcy P. T. - k. 209, zeznania uczestniczki J. G. - k.212).

W latach 1994 – 2003 na nieruchomości zamieszkiwała żona P. M. T.. Wyprowadziła się w 2003 roku po tym jak wniosła sprawę o separację z P. T. (dowód: zeznania świadka M. T. - k. 177).

Na posesji przy ul. (...) Z. T. prowadził działalność gospodarczą, której przedmiotem była mechanika pojazdowa w zakresie blacharstwa i lakiernictwa pojazdowego. W 2001 roku P. T. rozpoczął prowadzenie warsztatu samochodowego wraz z ojcem Z. T.. Po przejściu ojca na emeryturę P. T. przejął prowadzenie warsztatu (dowód: zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej z dnia 30 kwietnia 1996 roku - k. 18, zaświadczenie o nadaniu numeru REGON z dnia 9 maja 1996 roku - k. 19, zaświadczenie Prezydent (...) W. z dnia 7 grudnia 2015 roku - k. 20, zeznania świadka M. T. - k. 177, zeznania wnioskodawczyni K. T. - k. 207).

Z. T. zmarł w dniu 30 czerwca 2013 roku w W.. Spadek po nim nabyli na podstawie ustawy: żona K. T. oraz dzieci P. T. i A. K. (3) z domu T. po 1/3 części spadku każdy z nich (dowód: odpis skrócony aktu zgonu - k. 28, postanowienie tut. Sądu z dnia 25 listopada 2015 roku - k. 29).

Po śmierci Z. T. jego syn P. T. nie uiścił podatku od nieruchomości, co spowodowało skierowanie egzekucji wobec wszystkich współwłaścicieli.

J. G. jest następcą prawnym po zmarłej w dniu 26 sierpnia 1986 roku K. S. (1) (dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi Wydział I Cywilny z dnia 19 września 1986 roku - k. 114).

A. K. (2) pozostaje w konflikcie z P. T., który nachodził ją będąc pod wpływem alkoholu oraz spowodował opuszczenie przez nią posesji Od 2014 A. K. (2) roku nie zamieszkuje na spornej nieruchomości (dowód: zeznania uczestniczki A. K. (2) - k. 215).

Sąd dokonał następującej oceny materiału dowodowego:

Bezsporne między stronami były okoliczności dotyczące sposobu zagospodarowania nieruchomości przy Rezedowej 15 w W., a także fakt wyprowadzenia się z przedmiotowej nieruchomości w latach 70. XX wieku I. C. i K. S. (1) oraz pozostania na nieruchomości Z. T.. Bezsporna była okoliczność, że Z. T. poczynił inwestycje i nakłady na sporną nieruchomość. Niekwestionowany był także fakt, że Z. T. prowadził na nieruchomości warsztat samochodowy, którego prowadzenie przejął potem jego syn P. T.. Sporny był przede wszystkim zakres uzgodnień rodzinnych, dotyczących pozostania na spornej nieruchomości Z. T., w zamian za dbanie o nieruchomość oraz spłaty sióstr przez Z. T.. Wyjaśnienie tych okoliczności miało kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia.

Dokonując oceny materiału dowodowego w zakresie okoliczności spornych Sąd uznał, że największe znaczenie dla ustaleń faktycznych mają zeznania wnioskodawców i uczestników, gdyż te osoby miały najszerszą wiedzę w zakresie stosunków w rodzinie T.. Dla rozstrzygnięcia wniosku o zasiedzenie kluczowe znaczenie miały relacje między współwłaścicielami, co zostanie wyjaśnione w części prawnej uzasadnienia.

Przechodząc do szczegółowej oceny Sąd uznał zeznania **K. T.** za wiarygodne w części, w której opisywała sposób zagospodarowania nieruchomości, poczynienie wielu inwestycji wraz z mężem Z. T. na nieruchomości oraz w zakresie wyprowadzki sióstr męża z przedmiotowej nieruchomości po ich wyjściu za mąż. Wiarygodne, bo zgodne z pozostałymi dowodami, jest też jej twierdzenie, że siostry przejeżdżały na nieruchomość, po tym jak ja opuściły. Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni w zakresie prowadzenia przez męża warsztatu samochodowego oraz uiszczania przez niego podatków. W tej części zeznania były spójne i znajdowały potwierdzenie w zasadzie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, w tym zeznaniach świadków. Sąd nie dał wiary zeznaniom w zakresie dotyczącym tego, że po wyprowadzce siostry nie interesowały się nieruchomością, gdyż przeciwny wniosek wynika z zeznań uczestniczek, w tym córki wnioskodawczyni, która nie miała powodu, aby składać nieprawdziwe, niekorzystne dla wnioskodawczyni zeznania.

Zeznania wnioskodawcy **P. T.** zasługują na wiarę w całości, chociaż mają mniejsze znaczenie dla ustaleń Sądu, gdyż wnioskodawca ma - ze względu na swój wiek - mniejszą wiedzę o uzgodnieniach rodzinnych z lat 70. XX wieku.. Wiarygodna jest relacja wnioskodawcy, kto i w jakim okresie mieszkał na posesji, a także poczynione przez jego ojca Z. T. liczne nakłady na nieruchomość. Uczestnik przyznał, że po wyprowadzeniu sióstr „uzgodnione było, że ta posesja zostaje dla jego ojca. Ojciec miał takie uzgodnienie z siostrą I. i z siostrą K.”. Zatem zeznania P. T. pozostają we

sprzeczności z zeznaniami K. T., która zeznawał, że uzgodnień nie było. Mając na uwadze zeznania P. T. zauważyć trzeba, że miał on wiedzę odnośnie „uzgodnień rodzinnych”, jak sam zeznał.

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczek **I. C.**, **J. G.** i **A. K. (2)**. **I. C.** wskazała, że próbowała podejmować rozmowy z bratem Z. T., czy ma zamiar spłacić ją i drugą siostrę. Wówczas Z. T. stwierdził, że nie ma pieniędzy na spłatę. Zeznania w tym zakresie były miarodajne oraz wykazały, że w rozmowach rodzinnych pojawiał się temat spłat. Zważyć należy, że fakt rozmów o dokonaniu przez Z. T. spłat potwierdzają również zeznania A. K. (2) (k.215). **A. K. (2)** przytoczyła w zeznaniach zdarzenie, które miała miejsce w 1999 roku. Wskazała, że była naocznym świadkiem, jak ciotka I. C. przyjechała do jej ojca Z. T. na sporną nieruchomość i pytała, czy będzie dokonywał spłat. Ojciec odpowiedział, że nie ma pieniędzy. Nie budzi wątpliwości Sądu, że A. K. (2) dokładnie pamiętała datę tego zdarzenia, jak sama zeznała była wówczas w ciąży, zatem okres ten zapadł jej w pamięć. Jednocześnie zeznania w tym zakresie korelują z zeznaniami I. C.. Wynika z nich jednoznacznie, że I. C. domagała się spłaty od brata, której ostatecznie nigdy nie otrzymała. Ponadto okoliczności spłat dochodzonych przez siostry powoływała w zeznaniach również **J. G.**, której matka chciała dokonać regulacji stanu prawnego nieruchomości, o czym informowała uczestniczkę. Zeznała, że jej matka K. S. (1) dokonywała z Z. T. uzgodnień odnośnie spłat, jednakże Z. T. oddał te uzgodnienia w czasie wskazując na brak pieniędzy na spłatę. Zaznaczyła, że następca prawny Z. T. nie honorował tych uzgodnień.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanym w sprawie **świadków**. Świadek **H. K.** (k.149-150) potwierdziła, że w domu położonym na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwały w lat 70 siostry Z. T., a kolejno Z. T. wraz z rodziną i matką, która pozostała pod jego opieką. Nie miała wiedzy czyją własnością jest przedmiotowa nieruchomość oraz o porozumieniach z rodziną w tym uzgodnień o konieczności spłaty. Potwierdziła że Z. T. dokonał inwestycji na spornej nieruchomości. Świadek **K. K.** (k.150-151) również nie miał wiedzy odnośnie sytuacji prawnej spornej nieruchomości w tym komu przysługuje prawo własności nieruchomości. Świadek **M. C. (1)** (k.151-153) także nie miał pełnej wiedzy co do uzgodnień między rodzeństwem wskazał, jedynie że Z. T. pozostał na nieruchomości. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka częściowo. Zeznanom nie dał wiary w zakresie sparowania opieki nad matką przez jego żonę I. C. w formie telefonicznych powiadomień od Z. T. bądź jego żony o stanie matki. Zeznania w tej części pozostają w rozbieżności z zeznaniami I. C., która przyznała że na nieruchomości bywała, lecz rzadko. Jest zaś oczywiste, że opieka nad matką nie sprowadzała się tylko do telefonicznych powiadomień.

Świadkowie **C. K.** (k.175-177), **M. T.**, (k.177- 178) **W. F.** (k.197), świadek **G. M.** (k.199), **M. C. (2)** (k.203) potwierdzili wszelkie nakłady w tym remonty, jakie Z. T. poczynił na nieruchomości. Nadto świadek J. K. zeznał, że podczas rozmowy z Z. T. odnośnie spraw spadkowych w rodzinie Z. T. powiedział, że sprawy nie zostały do końca uregulowane oraz że w przyszłości będą kłopoty z ustaleniem prawa do nieruchomości. Świadek M. C. (2) (k.203) zeznała, że jedynie od matki I. C. słyszała, że Z. T. podczas rozmów o stanie prawnym nieruchomości „odwlekał” uregulowanie tych kwestii. Jednocześnie przyznał, że świadkiem tych rozmów nie była.

Zeznania wymienionych świadków miały drugorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż żaden z nich nie miał szczegółowej wiedzy o relacjach rodzinnych Z. T. z siostrami I. C. i K. S. (2). Żaden ze świadków nie miał wiedzy w kwestii uzgodnień rodzinnych między rodzeństwem oraz spłatą siostr przez Z. T.. Tymczasem dla rozstrzygnięcia wniosku o zasiedzenie udziału innego współwłaściciela kluczowe jest to, czy samoistne posiadanie przez jednego ze współwłaścicieli w szerszym zakresie niż wynikający ze współwłasności zostało uzewnętrznione pozostałym współwłaścicielom.

Dowody z dokumentów potwierdzały w istocie okoliczności niesporne i zostały wykorzystane przez Sąd przy dokonywaniu ustaleń faktycznych.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, o czym przekonują następujące argumenty.

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze,

co powoduje, że nabycie własności przez zasiedzenie może nastąpić po upływie lat trzydziestu. Jak wynika z treści przytoczonego przepisu, przesłankami zasiedzenia nieruchomości są: posiadanie samoistne nieruchomości, oraz upływ czasu, przy czym w zależności od istnienia dobrej lub złej wiary okres ten może wynosić 20 albo 30 lat. Art. 176 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu terminu przedawnienia.

Dokonując oceny prawnej żądania wnioskodawców w świetle tych przepisów należy już na wstępie zaznaczyć, że właściciel nieruchomości nie ma - co oczywiste - legitymacji do złożenia wniosku o stwierdzenie nabycia jej własności przez zasiedzenie. Wyjątkiem jest jednak sytuacja, w której z żądaniem występuje współwłaściciel nieruchomości, domagający się stwierdzenia, że nabył on przez zasiedzenie udziały należące do innego współwłaściciela nieruchomości. Zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie nabycie w drodze zasiedzenia udziału w nieruchomości uważa się w takiej sytuacji za dopuszczalne (zob. nadal w tym zakresie aktualną uchwałę Sądu Najwyższego z 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSNCK 1956, Nr 3, poz. 88, a współcześnie m. in. postanowienia SN z: 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61; z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, Monitor Prawniczy 2007, nr 4, s. 172).

Podstawową przesłanką nabycia własności rzeczy (a także udziału w tym prawie) przez zasiedzenie jest jej samoistne posiadanie. Art. 336 k.c. definiuje samoistne posiadanie jako posiadanie „jak właściciel”. Powszechnie przyjmuje się, że na taki rodzaj posiadania składają się dwa elementy: fizyczne władanie rzeczą (*corpus possessionis*) oraz psychiczny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*), przy czym w przypadku posiadania samoistnego oznacza to zamiar władania rzeczą „jak właściciel” (*cum animo domini*) (pogląd utrwalony, zob. np. E. Gniewek w komentarzu do art. 336 k.c. [w]: E. Gniewek, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Kraków 2001, publikacja elektroniczna systemu Lex, teza 1). Przyjmuje się powszechnie, że zamiar władania rzeczą dla siebie nie może być ukryty, ale przeciwnie, powinien być widoczny dla otoczenia.

Ocena samoistnego charakteru posiadania współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia udziałów innego współwłaściciela powinna jednak uwzględnić specyfikę relacji między współwłaścicielami, która ma zupełnie inny charakter niż relacja między właścicielem a samoistnym posiadaczem "nie-właścicielem". Zgodnie bowiem 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 do współposiadania i korzystania polega na tym, że tak jak każdy inny współwłaściciel może on posiadać całą rzecz i korzystać z niej (zob. np. J. Gudowski (red.) w: Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, teza 1 do art. 206). Uprawnienie do współposiadania nieruchomości jest więc uprawnieniem bardzo szerokim, pozwalającym na praktycznie nieograniczone władztwo nad całością rzeczy, z tym tylko zastrzeżeniem, że nie może ono naruszać praw innych współwłaścicieli.

Ze względu na charakter uprawnienia współwłaściciela do posiadania całej rzeczy w judykaturze konsekwentnie przyjmuje się, że nabycie przez zasiedzenie udziału innego współwłaściciela jest możliwe pod restrykcyjnymi warunkami. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 2 marca 2012 r. (II CSK 249/11) do uwzględnienia wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału drugiego współwłaściciela "konieczne jest wyraźne zaimplementowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi*, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego 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". Pogląd ten jest wyrazem utrwalonej linii orzeczniczej (poza powołanymi wyżej orzeczeniami zob. też postanowienia SN z dnia 26 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 i z 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14). Konsekwencją takiego podejścia jest stwierdzenie, że w

relacji między współwłaścicielami nie obowiązuje domniemanie samoistnego posiadania (art. 339 k.c.), gdyż zostaje ono wyłączone właśnie przez regułę z art. 206 k.c. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest bowiem posiadaniem właścicielskim i samoistnym. Dlatego **na współwłaścicielu spoczywa ciężar dowodu, że zmienił zakres swojego posiadania, wyłączając od niego pozostałych współwłaścicieli** (zob. w tej kwestii postanowienia SN z 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, z 5 maja 2013 r., III CSK 263/12 i z 24 maja 2013 r., V CSK 269/13).

Sąd ma świadomość, że w literaturze prawniczej przedstawiona linia orzecznicza jest niekiedy poddawana krytyce jako zbyt restrykcyjna (zob. np. K. P. Sokołowski, Glosa do postanowienia SN z 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, OSP 2016 nr 2 poz. 17), ale Sąd uważa ją za w pełni przekonującą. Nie powielając argumentów przedstawionych w powołanych wyżej orzeczeniach można dodatkowo stwierdzić, że za ich trafnością przemawia jedna z podstawowych funkcji zasiedzenia, którą jest - obok stabilizacji stosunków prawnych - stymulowanie właściciela do wykonywania jego uprawnień wobec rzeczy (zob. pkt. III.3 uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 14 grudnia 2005 r., SK 14/05, OTK-A nr 11 poz. 136). Funkcja stymulacyjna wobec właściciela może być realizowana wtedy, gdy ma on świadomość, że rzecz znajduje się w samoistnym posiadaniu innej osoby. Właściciel musi wtedy liczyć się z tym, że jego bierność może spowodować utratę prawa własności, w razie nieprzerwanego posiadania samoistnego rzeczy przez inną osobę w okresie wymaganym przez ustawę. Tymczasem **w relacjach między współwłaścicielami sam fakt wykonywania fizycznego władztwa nad rzeczą przez jednego z nich nie zagraża jeszcze interesom drugiego współwłaściciela, gdyż zachowanie takie mieści się w granicach z art. 206 k.c.** Inaczej mówiąc, takie zachowanie współwłaściciela nie świadczy jeszcze o pozbawieniu drugiego współwłaściciela należnych mu uprawnień. Dlatego uzasadnione jest oczekiwanie, aby współwłaściciel - chcąc objąć w posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia udziały innego współwłaściciela - w sposób jednoznaczny zmanifestował mu taką wolę, gdyż wtedy współwłaściciel będzie mógł się mu sprzeciwić. Przykładem może być dokonana samowolnie istotna zmiana przeznaczenia rzeczy, jak choćby budowa albo przebudowa budynku. Zmiana ta powinna być dostrzegalna dla pozostałych współwłaścicieli (tak np. powołane wyżej postanowienie SN w sprawie III CSK 300/09).

Odnosząc przedstawione kryteria zasiedzenia udziału innego współwłaściciela do realiów sprawy należy rozważyć, czy Z. T. uzewnętrznił w sposób wyraźny pozostałym współwłaścicielom zamiaru posiadania nieruchomości położonej przy ul. (...) tylko dla siebie, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. O dokonaniu takiej manifestacji nie świadczył ani fakt zamieszkiwania Z. T. na spornej nieruchomości, ani fakt opuszczania posesji przez jego siostry I. C. i K. S. (1).

Okolicznością bezsporną w rozpoznawanej sprawie było sprawowanie przez Z. T. władztwa faktycznego nad nieruchomością przy ul. (...). Z. T. dbał o nią oraz czynił na nią liczne nakłady. Jednakże ustalenia w zakresie czynienia nakładów na zajmowaną nieruchomość, w tym przeprowadzanie jej remontów, nie świadczyło jednak o tym, że nie liczył się on z uprawnieniami swoich sióstr do współposiadania rzeczy, a tym bardziej, aby im to zmanifestował. Bezsprzecznym była również okoliczność prowadzenia na przedmiotowej nieruchomości przez Z. T. warsztatu samochodowego. Powyższe działania i podejmowane czynności powodowały, że Z. T. na zewnątrz mógł być postrzegany jako jedyny właściciel nieruchomości. W relacji między współwłaścicielami kluczowe znaczenie ma jednak zmanifestowanie wobec drugiego współwłaściciela, że nie liczy się z jego uprawnieniami do nieruchomości. Tylko taka manifestacja może być początkiem biegu terminu zasiedzenia udziałów. Sposób postrzegania rzeczywistości przez sąsiadów nieruchomości, chociaż nie bez znaczenia, nie przesądza jednak o zasadności wniosku.

Uwzględniając wskazane wyżej, wypracowane w orzecznictwie, kryteria samoistności posiadania udziału innego współwłaściciela, należy stwierdzić, że do zasiedzenia udziałów I. C. i K. S. (1) mógłby prowadzić tylko taki sposób sprawowania władztwa nad nieruchomością przez Z. T., który uniemożliwiłby tym współwłaścicielom korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem i stanowiłby wyraźną manifestację, że wnioskodawca nie będzie liczył się z uprawnieniami swoich sióstr: I. C. i K. S. (1). O tym, że w realiach sprawy takiej manifestacji nie było, świadczy dokonane pod koniec lat 70 w bliskich relacjach rodzinnych **uzgodnienia** w formie ustnej między rodzeństwem, z którego wynikało, że Z. T. pozostaje na nieruchomości z zamiarem zamieszkiwania na niej oraz dbania o nieruchomość, zaś siostry się wyprowadzą. W świetle wyników postępowania dowodowego przyczyną takiego ustalenia była zbyt mała powierzchnia nieruchomości oraz posadowionego na niej budynku mieszkalnego dla więcej

niż jednej rodziny. O tym, że Z. T. nie zmanifestował siostronom zamiaru objęcia ich udziałów w samoistne posiadanie świadczy fakt, że I. C. i K. S. (1) (a po jej śmierci córka J. G.) co prawda mało intensywnie, ale jednak upominały się o spłatę należnych im udziałów. Potwierdza to przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, a w szczególności zeznania uczestniczki A. K. (2), która przytoczyła rozmowę I. C. z Z. T.. Z. T. nie kwestionował obowiązku spłaty, lecz jej niewykonanie usprawiedliwiał brakiem pieniędzy. Należy mieć na względzie, że Z. T. nie sprzeciwił się żądaniu spłat, lecz je odkładał, tłumacząc się brakiem środków. W ocenie Sądu takie zachowanie Z. T. jednoznacznie wykazuje, że liczył się on z uprawnieniami siostry uważał, że powinien spłacić siostry. Odnosząc się do twierdzeń wnioskodawców trzeba zauważyć, że określenie przez Z. T. siebie jako "właściciela" we wniosku o wydanie warunków technicznych przyłączenia i dostawy gazu dla przedmiotowej nieruchomości nie stanowiło manifestacji rozszerzenia samoistnego posiadania. Wniosek ten, co oczywiste, nie był adresowany do pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, ale do dostawcy gazu.

Reasumując, należy stwierdzić, że wnioskodawcy nie wykazali spełnienia przez Z. T. oraz nich samych przesłanki samoistnego posiadania udziałów.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia na podstawie art. 172 § 2 k.c.

Na marginesie można dodać, że dla nabycia prawa własności udziału przez zasiedzenie nie mogą mieć przesądzającego znaczenia nakłady na nieruchomość. Poczynienie ich jest istotne o tyle, o ile stanowi wyraz samoistnego posiadania. Sam fakt poczynienia nakładów nie jest wystarczający do stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli, a rozliczeniu nakładów poczynionych przez Z. T. służą inne postępowania. inne postępowania.

Orzekając o kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c. Interesy wnioskodawców i uczestników były niewątpliwie sprzeczne. Złożony wniosek o zasiedzenie okazał się bezzasadny oraz nie respektował uzgodnień rodzinnych poczynionych przez Z. T., I. C. i K. S. (1). W konsekwencji podjęcia obrony uczestniczki I. C. i J. G. poniosły koszty zastępstwa procesowego ustanowionych w sprawie pełnomocników oraz koszty opłat skarbowych od pełnomocnictwa w kwocie po 17 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocników uczestniczek określono – ze względu na datę złożenia wniosku - w oparciu o stawkę minimalną obowiązującą przy wartości przedmiotu sporu 330.000 zł w kwocie 3.600 zł w oparciu o § 8 pkt 1 w związku z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013. 461).

W pozostałym zakresie Sąd pozostawił strony postępowania przy kosztach związanych z ich udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

Z: Proszę:

- 1) odnotować uzasadnienie w kontrolce (z uwzględnieniem przedłużenia terminu decyzją Pani Prezes);
- 2) odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawców adw. M. S. oraz uczestniczce J. G. wraz z pouczeniem o terminie sposobie wniesienia apelacji.
- 3) opublikować na portalu orzeczeń zgodnie z kartą informacyjną.