

sygn. akt II Ca 45/13

POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Kursa

Sędziowie: SO Beata Tabaka

SR (del.) Cezary Czech – Śmiałkowski

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku M. D., A. D. (1), P. D., J. D., A. D. (2), S. P., E. D., I. S., M. S., W. K., R. K.

przy uczestnictwie: Skarbu Państwa – Prezydenta Miast K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 13 września 2012 r., sygn. akt I Ns 500/12/K

postanawia:

1) **oddalić apelację;**

2) **zasadzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kwotę 1.800 złotych (jeden tysiąc, osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. D. (1), J. D., M. D., P. D., A. D. (2), S. P., E. D., M. S., I. S., W. K. i R. K. wnieśli o stwierdzenie iż nabyli przez zasiedzenie najpóźniej z dniem 31 grudnia 2006 roku udziały we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działki (...) obr. (...) K. o pow. 0,0408 ha objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych każdy po 1/44 części w miejsce udziałów Skarbu Państwa jako następcy prawnego L. J. (1). W uzasadnieniu podniesiono, że wnioskodawcy i uczestnik są współwłaścicielami powyższej nieruchomości. Skarb Państwa nabył udział w przedmiotowej nieruchomości na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku w 2011 roku po zmarłej w 1978 roku L. J. (1). Wskazali, iż Skarb Państwa do 2011 roku nie interesował się nieruchomością i jedynie wnioskodawcy zajmowali się nieruchomością, opłacali podatki i byli uważani za jedynych współwłaścicieli, zaś udział L. J. (1) znajdował się w ich wyłącznym posiadaniu. W piśmie przygotowawczym z dnia 24 maja 2012 r. wnioskodawcy wskazali, iż po śmierci współwłaścicielki K., to oni wstąpili w jej miejsce, co oznacza, iż mogą sobie do okresu swego posiadania doliczyć okres posiadania swej poprzedniczki prawnej.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miast K. wniósł o jego oddalenie. Zaprzeczył aby wnioskodawcy byli w samoistnym posiadaniu udziałów w nieruchomości, będących przedmiotem zasiedzenia. Wbrew twierdzeniom wnioskodawcy nie zmanifestowali na zewnątrz objęcia w samoistne posiadanie

udziałów w nieruchomości należących do L. J. (1). Zajmowanie się całą nieruchomością, czy płacenie podatków jest niewystarczające dla stwierdzenia samoistności posiadania całej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 13 września 2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie oddalił wniosek o zasiedzenie oraz zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Jako okoliczności bezsporne przyjął Sąd Rejonowy, iż współwłaścicielami, ujawnionymi w księdze wieczystej, zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działki (...) obr. (...) K. o pow. 0,0408 ha objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych są: A. D. (2) w 1/8 części, P. D. w 7/48 części, J. D. w 7/48 części, M. S. w 5/144 części, I. S. w 5/144 części, R. K. i W. K. w 2/36 części na prawach wspólności małżeńskiej majątkowej, w 2/144 części, S. P. w 7/72, A. D. (1) w 1/24 części, M. D. w 1/36 części, E. D. w 3/72 części oraz Skarb Państwa w 1/4 części. Początkowo współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) była L. J. (1), A. D. (1) i osoba o nazwisku K.. W stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy ustalił, że B. T. mieszkała przy ul. (...) od 1945 roku 1998 r., H. T. mieszkała w kamienicy przy ul. (...) w K. od 1949 roku do 1972 roku, a następnie od 1977 roku do 1999 roku, C. N. mieszka w powyższej kamienicy od 1955 roku do chwili obecnej. L. J. (1) zajmowała się powyższą nieruchomością w okresie powojennym do około 1970 roku i prowadziła wszystkie sprawy związane z jej administracją, między innymi pobierała od lokatorów czynsze. L. J. (1) lokatorzy zgłaszali awarie, czy konieczność przeprowadzenia prac remontowych. W szczególności gdy H. T. około 1956 roku potrzebowała zaświadczenia o zameldowaniu w celu przedłożenia na uczelni to zwróciła się do L. J. (1) o wydanie stosownego dokumentu. Następnie H. T. zwracała się do L. J. (1) trzykrotnie w latach 1968, 1969 w sprawach remontowych, z uwagi na przeciekający dach. L. J. (1) w rozmowach z lokatorami deklarowała, że jest zmęczona prowadzeniem spraw kamienicy i chciałaby ją komuś przekazać. Według jej oświadczeń ta osobą miał być A. D. (1). Gdy H. T. ponownie wprowadziła się do kamienicy w 1977 roku A. D. (1) zarządzał nieruchomością, ale nie mieszkał w niej. A. D. (1), który przejął obowiązki L. J. (1), pobierał czynsze od lokatorów, rozliczał się z opłat za wodę czy wywóz śmieci. Wszelkie sprawy administracyjne lokatorzy załatwiali z A. D. (1). C. N. płaciła czynsz A. D. (1) pozostając w przekonaniu, że jest on właścicielem nieruchomości. A. D. (1) był jedynym spośród współwłaścicieli kamienicy od 1969 roku, który się nią interesował i zajmował. Pozostali obecni współwłaściciele zaczęli działać od 1995 roku. A. D. (1) zamieszkał w kamienicy przy ul. (...) w 1980 roku. Wówczas po śmierci L. J. (1) przejął jeden z lokali mieszkalnych. Od momentu przejścia obowiązków zarządcy przez A. D. (1) zaczęto remontować kamienicę. Między innymi ocieplono ją, wymieniono wszystkie okna, wyremontowano dach. Początkowo środki na remont pochodziły z czynszów, a następnie pozostali współwłaściciele zaczęli dokładać się do nich. W kartach ewidencyjnych lokalu mieszkalnego sporządzonych w 1980 roku jako administrator i współwłaściciel został wskazany A. D. (1). W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 172 § 1 k.c. oraz wskazał, iż obecnie powszechnie przyjmuje się także za dopuszczalne nabycie w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności. Ponadto przywołał treść art. 200 k.c. zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż przesłankami nabycia własności w drodze zasiedzenia są nieprzerwane samoistne posiadanie oraz odpowiedni upływ czasu (20 lat lub 30 lat), który zależy od istnienia dobrej bądź złej wiary posiadacza, natomiast w przypadku wniosku o zasiedzenie udziału we współwłasności wskazane wyżej przesłanki muszą uwzględniać specyficzną sytuację związaną ze współwłasnością. Zauważył, że z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Jednocześnie wskazany przepis nie wymaga aby posiadanie wspólnej rzeczy ograniczone było wielkością udziału we współwłasności. Niepodzielność prawa, wynikająca z powyższego przepisu, 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. Samo nieposiadanie rzeczy 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, jednak wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego

samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z 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. Sąd Rejonowy powołał się na treść postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku, III CSK 300/09, LEX nr 852670 i wskazał, iż. objęcie udziału innej osoby we współwłasności nieruchomości w posiadanie powinno być wyraźnie i jednoznacznie zmanifestowane na zewnątrz, w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także kosztem innego współwłaściciela. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z rozkładem ciężaru dowodowego to współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela. W przedmiotowej sprawie nieruchomości położona w K. przy ul. (...) znajduje się we współwłasności wnioskodawców oraz Skarbu Państwa. Dla nabycia udziału we współwłasności należącego do Skarbu Państwa przez pozostałych współwłaścicieli niezbędnym było udowodnienie przez nich, że przejmując zarządzanie nieruchomością uczynili to z zamiarem posiadania jej jako wyłączni współwłaściciele, z pominięciem praw Skarbu Państwa oraz że zmanifestowali ten zamiar zarówno wobec osób postronnych jak i przedstawicieli Skarbu Państwa. Dodatkowo koniecznym było stwierdzenie, że A. D. (1) zachowywał się tak jakby z L. J. (1) uzgodnił nie tylko przejęcie zarządu kamienicą, ale także przekazanie mu udziału w prawie własności nieruchomości. Skoro bowiem był on współwłaścicielem nieruchomości uprawnionym do zarządzania nią, to dopiero deklaracja odnośnie przekazania udziału stanowiłaby czytelny sygnał, że posiada on nieruchomość z naruszeniem praw współwłaścicieli będących następcami L. J. (1). Sąd Rejonowy wskazał, iż jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego początkowo nieruchomość przy ul. (...) znajdowała się we współwłasności trzech osób: L. J. (1), A. D. (1) oraz osoby o nazwisku K.. Żaden ze wskazanych współwłaścicieli nie mieszkał w przedmiotowej kamienicy (dopiero w 1980 roku A. D. (1) zamieszkał w jednym z lokali mieszkalnych). Natomiast pozostali obecni współwłaściciele zaczęli obejmować w posiadanie poszczególne lokale od lat 90-tych. Powyższa okoliczność (zajmowanie lokali przez kolejnych współwłaścicieli) nie może zostać uznana za wyraźną manifestację objęcia w zarząd nieruchomością z naruszeniem uprawnień Skarbu Państwa.

W ocenie Sądu Rejonowego nie można uznać zachowania A. D. (1), polegającego na dbaniu o całą nieruchomość, jako wyraz objęcia w posiadanie całej kamienicy (w tym udziału uczestnika) przez wszystkich wnioskodawców. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego A. D. (1) sprawował jedynie czynności związane z administracją budynku, takie jak pobieranie czynszów od lokatorów, rozliczanie zużycia wody, czy wywozu śmieci, dokonywanie bieżących prac konserwatorskich. Powyższe obowiązki przejął od L. J. (1), która uprzednio zajmowała się administracją kamienicy, jednak w tym okresie był on jednym ze współwłaścicieli nieruchomości. Mając na względzie art. 200 k.c., wykonywanie obowiązków administratora kamienicy nie może wskazywać, że A. D. (1) uznawał się za posiadacza samoistnego całej nieruchomości. W swoich zeznaniach wnioskodawca w ogóle nie twierdził, że pomiędzy nim a L. J. (1) doszło do zawarcia nieformalnej umowy na podstawie której doszło ta ostatnia zbyła na jego rzecz udziały w nieruchomości. Wręcz przeciwnie – pomiędzy tymi osobami doszło do porozumienia jedynie co do przekazania zarządu, zaś samo przeniesienie udziału w prawie własności nieruchomości pozostało jedynie w sferze planów. Wnioskodawca nigdy też nie deklarował ani wobec przedstawicieli Skarbu Państwa ani wobec lokatorów czy też osób postronnych, że nabył udziały w nieruchomości od L. J. (1) oraz że sprawuje zarząd jako współwłaściciel któremu przysługuje wyższy udział aniżeli ten który wynika z działu II księgi wieczystej. Jedynie C. N. zeznała, że uważała, że A. D. (1) jest właścicielem całej kamienicy, ale nawet z jej zeznań nie wynika, by wnioskodawca deklarował, że nabył udział w prawie własności nieruchomości od L. J. (1). Świadek wskazała, że płaciła czynsze wnioskodawcy „bo on je pobierał”, „jak on do nas przyszedł, to powiedział, że będzie się tym zajmował”, z czego jednak nie wynika, by rościł sobie jakieś prawa do bycia właścicielem całej nieruchomości. Dla pozostałych lokatorów wnioskodawca był osobą, która jedynie przejęła zarządzanie kamienicą w miejsce L. J. (1).

W ocenie Sąd Rejonowego w przedmiotowej sprawie brak było dowodów wskazujących zmanifestowanie woli przejęcia udziału należącego do uczestnika i tym samym nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia. O kosztach postępowania orzekł Sąd Rejonowy na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. zasądził od wnioskodawców solidarnie kwotę 3600 złotych, która stanowi zwrot wydatków związanych z wynagrodzeniem pełnomocnika. Uzasadniając postanowienie w przedmiocie kosztów wskazał, iż zainicjowanie postępowania było jedynie w interesie wnioskodawców, a więc

interesy stron w przedmiotowej sprawie były sprzeczne. Kwotę wynagrodzenia pełnomocnika obliczono zgodnie z § 7 ust. 1 w zw. z § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od postanowienie wnieśli wnioskodawcy. Przedmiotowemu orzeczeniu zarzucili:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału, poprzez przyjęcie, że Pani (...) przekazała A. D. (1) jedynie zarząd przedmiotową nieruchomością, w sytuacji gdy materiał dowodowy w sprawie, zasady doświadczenia życiowego oraz zasady logicznego rozumowania wskazują, że nastąpiło przeniesienie posiadania samoistnego w zakresie jej udziału;
2. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez nierównoprawne traktowanie dowodów osobowych, a także wybiórcze czynienie ustaleń faktycznych na ich podstawie;
3. naruszenie treści art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia niespełniającego wymogów tego przepisu;
4. naruszenie prawa materialnego, poprzez niezastosowanie przepisu statuującego domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.);
5. naruszenie treści art. 520 § 3 k.p.c. poprzez niezasadne obciążenie wnioskodawców zwrotem kosztów postępowania na rzecz uczestnika;
6. naruszenie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 303 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania pozostałych, poza A. D. (1), wnioskodawców.

W konkluzji skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji lub, ewentualnie, o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie żądania wniosku.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i rozważył co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się niezasadna i jako taka nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które ocenił zgodnie ze wszelkimi wskazaniem art. 233 § 1 k.p.c. i dlatego Sąd II instancji przyjął je za własne, uzupełniając je. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy podziela ustalenie, iż L. J. (1) przekazała A. D. (1) zarząd nieruchomością, a nie doszło do zawarcia między nimi umowy darowizny udziału.

Doprecyzowując ustalenia Sądu I instancji wskazać należy, że zgodnie z KW prowadzoną dla nieruchomości przy ul. (...) udziały w niej kształtują się następująco: A. D. (2) – 18/144, P. D. - 21/144, J. D. – 21/144, M. S. – 5/144, I. S. – 5/144, R. K. i W. K. – 8/144 na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, S. P. – 14/144, A. D. (1) – 6/144, M. D. - 4/144, E. D. – 6/144, Skarb Państwa – 36/144.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy ustalił, iż w latach 60 - tych współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości pozostawali wnioskodawca A. D. (1) w udziale wynoszącym 1/8 i jego brat wnioskodawca A. D. (2) w udziale wynoszącym również 1/8, którzy wpisani zostali jeszcze jako małoletni, L. J. (1) w udziale 1/4 oraz Pani K. w udziale wynoszącym 1/2 części. W 1980 r. Pani K. zmarła i przez lata toczyły się długotrwałe postępowania spadkowe po niej. Ostatecznie wnioskodawca A. D. (1) namówił jej spadkobierców aby sprzedali swe udziały w przedmiotowej nieruchomości na rzecz lokatorów zamieszkujących od lat w kamienicy przy ul. (...). Do zawarcia umów notarialnych ze spadkobiercami Pani K. doszło w 1995 r. i na ich podstawie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości zostali pozostali wnioskodawcy. W latach 70 - tych A. D. (1) czynił jedynie drobne

remonty na nieruchomości. Prace te wykonywał samodzielnie. Był wówczas studentem. Polegały na załatwieniu dziury w dachu, przetkaniu rynny. Były to remonty połowiczne, na ile pozwalały środki uzyskiwane z czynszów. Pierwszy poważny remont przeprowadzony został w 1985 r. i był to remont dachu budynku. Aż do 1995 r. prace remontowe finansowane były z czynszów, a gdy nie wystarczało to również ze środków własnych A. D. (1), także w zakresie udziału L. J. (1). Znaczną część prac wykonywał wnioskodawca osobiście bądź przy pomocy rodziny. Najistotniejsze prace remontowe na nieruchomości przeprowadzone zostały w ostatnich 10 - 15 latach. Były to wymiana instalacji elektrycznej w 2002 r., remont dachu w 2003 - 2004 r., wymiana instalacji gazowej i inne. Począwszy od 1995 r. prace te finansowane były przez wszystkich wnioskodawców. Zajmował się tym wnioskodawca A. D. (1) i on też rozdzielał koszty pomiędzy współwłaścicieli. Koszty związane z remontami, podatkami od nieruchomości rozdzielał wnioskodawca pomiędzy pozostałymi wnioskodawcami po równo, a nie według udziałów bo uważał, iż skoro w kamienicy nie została ustanowiona odrębna własność lokali, to wszyscy powinni partycypować w tych kosztach. Na swego brata A. D. (2), który jako jedyny nie zamieszkuje na nieruchomości wnioskodawca rozdzielał jedynie drobne kwoty. Pozostali wnioskodawcy nie mają ani wiedzy ani świadomości w jaki sposób wnioskodawca rozdziela koszty związane z nieruchomością.

Powyższe, uzupełniające ustalenia faktyczne, poczynił Sąd Okręgowy głównie w oparciu o zeznania wnioskodawcy A. D. (1), w tym zwłaszcza złożone uzupełniająco przed Sądem Okręgowym. Zeznania te były wprawdzie zmienne gdyż początkowo wnioskodawca zeznał, iż sam ponosił koszty remonty przypadające na udział po L. J. (1), ale ostatecznie zeznał, iż od 1995 r. wszelkie podatki i koszty remontów, także z udziału po L. J. rozdzielał na wszystkich wnioskodawców po równo, a nie według udziałów. Jak wyjaśnił ta zmiana rozliczeń od 1995 r., kiedy to pozostali wnioskodawcy zostali współwłaścicielami nieruchomości, była wynikiem jego oceny, że wszyscy powinni ponosić te koszty, skoro nie ustanowiono odrębnej własności lokali. Jednocześnie zauważyć należy, iż pozostali wnioskodawcy nie mieli świadomości w jaki sposób wnioskodawca rozlicza te koszty, co potwierdza ich oświadczenie złożone do protokołu rozprawy przed Sądem Odwoławczym w dniu 24.10.2013 r., co również świadczy o bezzasadności ich wniosku o zasiedzenie, gdyż zaprzecza istnieniu po ich stronie animus. Zeznania świadków przesłuchanych przez Sąd Rejonowy (min H. T.) oraz uzupełniające zeznania wnioskodawcy potwierdzają, iż prace remontowe w kamienicy w latach siedemdziesiątych i początku lat osiemdziesiątych były połowiczne i miały charakter drobnych. Pokrywane były z czynszów, gdyż wnioskodawca był wówczas studentem, co potwierdzają także zeznania świadka S. D., który pomagał przy tych pracach i przyznał, iż były one finansowane głównie z czynszów. Zarzuty apelacji, iż stan nieruchomości na przestrzeni tych lat był idealny pozostają w sprzeczności z tymi zeznaniami, skoro sam wnioskodawca zeznał (a świadkowie potwierdzili), iż główne prace remontowe przeprowadzone zostały w ostatnich 10 - 15 latach. W tej sytuacji trudno także podzielić zarzuty, iż prace te - w latach siedemdziesiątych i pierwszej połowie osiemdziesiątych - miałyby stanowić ową manifestację woli posiadania jak właściciel w zakresie udziału L. J. (1) czy stanowić dowód na zmianę charakteru posiadania. Za pierwszą taką czynność mógłby być co najwyżej uznany remont dachu w 1985 r., jednakże nic na to nie wskazuje, a przeczą temu późniejsze czynności wnioskodawcy A. D. (1), w szczególności fakt rozdziałania kosztów na pozostałych współwłaścicieli, bo są dowodem na to, iż wnioskodawca A. D. (1) nie miał woli posiadania jak właściciel w zakresie udziału L. J. (1) i nie czuł się właścicielem w tym zakresie. Jednocześnie także nie sposób przyjąć, w okolicznościach rozpatrywanej sprawy, aby dokonał przeniesienia swego posiadania na pozostałych wnioskodawców, a jedynie od 1995 r. zaczął ich obciążać kosztami remontów i podatków wynikłych z ich udziału, a także z udziału L. J. (1).

Z uwagi na fakt, iż Sąd I instancji zaniechał przesłuchania wszystkich wnioskodawców (nie wzywając ich na termin rozprawy, w czasie której zaplanował przesłuchanie stron), a dopuścił jedynie dowód z przesłuchania jednego z wnioskodawców – A. D. (1), Sąd II instancji przeprowadził uzupełniające postępowanie dowodowe i przesłuchał wszystkich wnioskodawców. Ich zeznania potwierdziły stan faktyczny ustalony przez Sąd Rejonowy, pozwoliły nadto na uszczegółowienie pewnych faktów. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zeznania M. D. i A. D. (2) co do faktu, iż L. J. (1) darowała swój udział na rzecz A. D. (1) były niewiarygodne i sprzeczne z zeznaniami samego wnioskodawcy A. D. (1), którym dał wiarę zarówno Sąd Rejonowy, jak i Sąd Okręgowy. To sam wnioskodawca słuchany przed Sądem Rejonowym przyznał, iż L. J. (1) w 1969 r. przekazała mu zarządzanie kamienicą, gdyż był najmłodszym współwłaścicielem kamienicy i - jak zeznał wnioskodawca A. D. (1) - według L. J. (1) nadawał się do zarządzania

kamienicą. Z zeznań tych wynika nadto iż L. J. (1) planowała darowanie mu swego udziału, jednak do tego nie doszło. Jednoznaczne są zeznania A. D. (1) w tym zakresie, iż pod koniec lat 60 - tych doszło jedynie do przekazania mu zarządzania kamienicą, zaś został wezwany do L. J. (1) z uwagi na konkretny problem w kamienicy - problem ciekącego dachu i na polecenie L. J. A. D. (1) miał się tym zająć. Składane przed Sądem Okręgowym zeznania M. D. - żony wnioskodawcy i A. D. (2) - brata wnioskodawcy pozostają w zupełnej sprzeczności z omówionymi zeznaniami A. D. (1), na których prawidłowo oparł się Sąd Rejonowy. Nadto w ocenie Sądu Okręgowego zeznania te nie były spontaniczne, złożone zostały po zapoznaniu z motywami postanowienia Sądu I Instancji i dlatego też Sąd Okręgowy nie dal im wiary.

Stosownie do treści art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Z powołanego przepisu wynika więc, że przedmiotem oceny sądu jest materiał dowodowy, zarówno z punktu widzenia jego wiarygodności, jak i mocy jaką on przedstawia dla wykazania okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a ocena ta zawsze musi być dokonana w odniesieniu do całości zebranego materiału dowodowego. Przy czym wskazać należy, że swobodna ocena dowodu nie oznacza dowolnej oceny. Za dowolnością tej oceny przemawiać może natomiast brak logiki w wiązaniu 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. Ocena dowodów przeprowadzona została prawidłowo przez sąd orzekający w I instancji, a zarzuty apelacji w tym zakresie nie są zasadne. Również niezasadne były zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zarówno ustalenia faktyczne, rozważaniach prawne, jak i ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd I instancji spełniała warunki z powołanego przepisu. W pierwszej kolejności wskazać należy, że czyniąc ustalenia faktyczne Sąd oparł się na zeznaniach świadków, które obdarzył walorem wiarygodności. Wniosek taki jest jak najbardziej zasadny, bowiem ich zeznania były przekonujące, konsekwentne, rzeczowe i wzajemnie się uzupełniały. Dalej nie można wskazać, jak chcą tego skarżący, by ocena zeznań B. T. nie spełniała ustawowych wymogów, gdyż miała ona wiedzę jedynie o tym, że L. J. (1) nie zarządzała kamienicą od 1970 roku. Przede wszystkim zauważyć należy, że sama lakoniczność zeznań nie może ich dyskredytować. Ponadto B. T. wskazała na kilka istotnych z punktu widzenia niniejszej sprawy faktów, a nadto - wbrew zarzutom apelacji - Sąd poczynił ustalenia faktyczne nie tylko na podstawie jej zeznań, ale również na podstawie zeznań innych świadków, który zresztą z jej zeznaniami nie były sprzeczne. Fakt, iż niektórzy świadkowie zeznawali, że uważali A. D. (1) za jedyne właściciela nieruchomości nie oznacza, zaś Sąd Rejonowy przyjął odmiennie i oddalił wniosek nie oznacza, iż - jak zdają się przyjmować apelujący - iż Sąd Rejonowy zdyskredytował zeznania świadków. Przeciwnie to również na ich podstawie ustalił, iż A. D. (1) w zakresie udziału L. J. (1) administrował i zarządzał nieruchomością. Uzasadnienie postanowienia sporządzone przez Sąd I instancji spełnia wszelkie wymogi określone w art. 328 § 2 k.p.c. Nie może przy tym odnieść skutku zarzut apelujących jakoby stan faktyczny został ustalony wybiórczo. Co prawda zgodzić się należy z wnioskodawcami, że w postępowaniu nieprocesowym Sąd w pewnym zakresie działa z urzędu, to jednak nie ma z urzędu obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w celu ustalenia okoliczności istotnych z punktu widzenia wnioskodawcy (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2010-10-13, I CSK 582/09, O.: L.). Co więcej to na wnioskodawcach jako współwłaścicielach ciąży obowiązek udowodnienia, że zmienili zakres posiadania samoistnego, wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1997-10-20, II CKN 408/97, Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 1998, Nr 4, poz. 61, str. 34).

W niniejszej sprawie wnioskodawcy w zasadzie zaniechali wykazywania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, błędnie przyjmując, istnienie domniemania z art. 339 k.c. Sąd Rejonowy ustalił więc stan faktyczny na podstawie zaferowanych mu przez wnioskodawców i uczestnika dowodów, zaś stan faktyczny ustalony na tej bazie jest pełnym i wymagał jedynie drobnego uzupełnienia. W apelacji skarżący pomijają, iż w rozpatrywanej sprawie mamy do czynienia z zasiedzeniem udziałów pomiędzy współwłaścicielami.

Wnioskodawcy twierdzą, iż takie działania jak dbanie o nieruchomość, prowadzenie remontów kamienicy, uiszczanie podatków dowodzą samoistnego posiadania po ich stronie. W związku z tym zauważyć należy, iż A. D. (1) i A. D. (2) już w latach sześćdziesiątych byli współwłaścicielami nieruchomości w udziale wynoszącym po 1/8 części, zaś

Sam A. D. (1) objął administrację budynkiem w 1970 r. i w tym samym czasie zamieszkał na nieruchomości. Zatem jego władanie przedmiotem własności było atrybutem przysługującego mu prawa podmiotowego tj. własności. Zatem jak każdy współwłaściciel był uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej, stosownie do treści art. 206 k.c. Jeżeli inni współwłaściciele nieruchomości nie wykonywali swego współposiadania, nie oznaczało to, że w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takie rozumowanie apelujących pozostaje w sprzeczności z art. 206 k.c. Zgodnie z tym przepisem każdy ze współwłaścicieli nieruchomości uprawniony jest do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Jak przyjmuje się powszechnie w orzecznictwie nie można wykluczyć zasiedzenia idealnego udziału pomiędzy współwłaścicielami, jednakże konieczna jest do tego zmiana charakteru władztwa, a do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli (czy też ich spadkobierców) i otoczenia. Należy wówczas uzewnętrznic swą wolę posiadania jak właściciel spadkobiercom - wolę władania konkretnym udziałem. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel - jak stwierdzono wyżej - uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swej woli, a więc elementu subiektywnego. 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 (tak SN w postanowieniu z dnia 20.10.1997 r., II CKN 408/97).

W ocenie Sądu Okręgowego apelujący nie wykazali powyższego, nie podjęli nawet inicjatywy w tym zakresie, wiążąc już samo objęcie nieruchomości w posiadanie przez A. D. (1), a następnie wykonywanie czynności zarządcy w stosunku do całej nieruchomości, z samoistnym posiadaniem udziału po L. J. (1).

Skoro wnioskodawcy nie wykazali, iż do darowizny udziału L. J. (1) na rzecz A. D. (1), to winni byli wykazać ewentualną zmianę charakteru władztwa, czego w ogóle nie podjęli. Dodatkowo co do samej darowizny udziału zauważyć należy, iż apelacji pojawia się zupełnie nowa okoliczność, jakoby A. D. (1) przy zawieraniu umowy darowizny z L. J. (1) miał reprezentować Panią K.. Ten nowy fakt jest z pewnością uzasadnieniem dla podnoszonego przez wnioskodawców, zresztą bez jakiegokolwiek szerszego uzasadnienia zarzutu doliczenia posiadania poprzednika prawnego. Te i inne niespójności pomiędzy twierdzeniami wnioskodawców, a także pomiędzy wskazywanymi przez nich faktami, dodatkowo świadczą o bezzasadności wniosku i niespójności poszczególnych faktów przytaczanych przez wnioskodawców. W zasadzie brak wyjaśnienia dlaczego pozostali, oprócz A. D. (1), wnioskodawca domagają się zasiedzenia. Nie wskazuje się czy i kiedy wnioskodawca A. D. (1) miał przekazać udział po L. J. (1) pozostałym współwłaścicielom. Apelujący bezzasadnie wiążą zamieszkiwanie na nieruchomości, wykonywanie administracji i zarządu z samoistnym posiadaniem, prowadzącym do zasiedzenia udziału. Także sekwencja późniejszych zdarzeń nie świadczy o zmianie charakteru władztwa, w szczególności remonty finansowane wspólnie przez wnioskodawców nie stanowią o samoistności posiadania w zakresie udziału wynoszącego 1/4. Wiele z remontów prowadzonych było na skutek nakazu władzy. Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w niepublikowanym postanowieniu z dnia 11.05.2004 r., II CK 29/03, iż o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w budynku w zakresie pozostałych udziałów we współwłasności nie przesądza sam fakt wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów remontu lub modernizacji. Podobna sytuacja ma miejsce w rozpatrywanej sprawie. Wnioskodawcy winni byli wykazać zmianę kwalifikacji posiadania, w zakresie udziału po L. J. (1). Nie sposób nadto przyjąć aby fakt opłacania podatków od tego udziału świadczyć miał o ich samoistnym posiadaniu. Należy dodatkowo zauważyć, iż skoro wnioskodawcy korzystali z nieruchomości ponad swój udział, co najprawdopodobniej ma tu miejsce, to winni byli również opłacać podatki w tym zakresie. W ocenie Sądu Okręgowego sama postawa wnioskodawcy, który od 1995 r. zaczął rozkładać wszelkie koszty związane z nieruchomością (podatki, remonty) na pozostałych współwłaścicieli przeczą temu iż wnioskodawca czuł się kiedykolwiek współwłaścicielem w zakresie udziału po L. J. (1). Nadto stanowi to potwierdzenie prawidłowego ustalenia Sądu Rejonowego, iż do żadnej darowizny pomiędzy L. J. (1) a A. D. (1) nie doszło, w przeciwnym razie brak logicznego wytłumaczenia dla tak swobodnego dysponowania swoją własnością.

Zauważyć jednak należy, że zarówno Sąd Rejonowy, jak i skarżący całe swoje wywody skupili na A. D. (1), pomijając niejako pozostałych współwłaścicieli. Jednakże wnioskodawcami w niniejszej sprawie są wszyscy współwłaściciele, za wyjątkiem, Skarbu Państwa, którzy żądają zasiedzenia udziału przypadającego Skarbowi Państwa, a więc winni wykazać, w pierwszej kolejności, że wszyscy rozszerzyli swój zakres posiadania samoistnego na ten udział. Po pierwsze wskazać należy, że pozostali współwłaściciele, czemu nie przeczy żadna ze stron, stali się nimi dopiero w latach 90-tych XX wieku, a wcześniej co najwyżej byli w przedmiotowej kamienicy lokatorami, a więc posiadaczami zależnymi. O posiadaniu samoistnym można mówić co najwyżej od roku 1995, a więc najwcześniejszy możliwy okres zasiedzenia upłynąłby w 2025 roku, gdyż należy tu przyjąć złą wiarę. Ponadto jak wskazuje zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, poprzedniczka prawna pozostałych współwłaścicieli – Pani K. w ogóle nie interesowała się sprawami kamienicy, a jedynym jej zarządcą był A. D. (1). Świadkowie i wnioskodawca podają, że nie była ona w nieruchomości, nie dokładała się do remontów itp., a dopiero w apelacji wnioskodawcy wskazują, że nieformalna umowa darowizny miała być dokonana również na jej rzecz, co jednak nie wynika w żaden sposób z przeprowadzonych dowodów, w tym zeznań A. D. (1), jest więc twierdzeniem powstałym ma potrzeby uzasadnienia środka odwoławczego. Pani K. nie mogła więc w jakikolwiek sposób zmanifestować rozszerzenia swojego posiadania samoistnego w stosunku do udziału następców prawnych L. J. (1), skoro nie wykonywała swoich uprawnień. Również dopiero w apelacji podnoszone jest iż A. D. (1) miał rozliczać się Panią K., składać jej sprawozdania, co pozostaje w rażącej sprzeczności z wcześniejszymi twierdzeniami wnioskodawców i zeznaniami A. D. (1). Nie może więc wywołać zamierzonego skutku zarzut skarżących, iż pozostali współwłaściciele mogli doliczyć sobie okres posiadania przez Panią K.. Nadto zauważyć należy, że zgodnie z art. 177 k.c. obowiązującym do dnia 1 października 1990 roku nie było możliwym zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność państwową, co dot. również udziałów we współwłasności tych nieruchomości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z 1987-10-05, III CRN 289/87 O.: L.). Dalej zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r o zmianie ustawy - Kodeks cywilny. (Dz.U. Nr 55, poz. 321) jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Wobec powyższego, nawet gdyby możliwym było doliczenie przez pozostałych współwłaścicieli do czasu ich posiadania czasu posiadania przez Panią K., to tylko w pewnym zakresie, który należało wykazać. Zauważyć nadto należy, że stosownie do art. 925 k.c. spadkobierca nabywa spadek z chwilą otwarcia spadku, zaś postanowienie o stwierdzeniu nabycia ma charakter deklaracyjny, stąd też Skarb Państwa był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości od chwili śmierci L. J. (1). Nie można natomiast podzielić zapatrywania skarżących, jakoby wszyscy byli posiadaczami samoistnymi, gdyż ich interesy reprezentował A. D. (1). Każdy bowiem musi niejako samodzielnie wykazać swój corpus i animus, będące nieodłącznie związanymi z posiadaniem samoistnym. Nie sposób także zgodzić się z apelującymi, że Sąd I instancji pomylił posiadanie z zamieszkaniami, bowiem jak już wskazano powyżej o rozszerzeniu posiadania można mówić dopiero gdy dana osoba jest współwłaścicielem. Już więc fakt braku wykazania, że pozostali współwłaściciele rozszerzyli zakres swojego posiadania na udział należący do Skarbu Państwa, okresu posiadania przez Panią K. oraz wobec braku możliwości doliczenia tego czasu do czasu ich posiadania powoduje konieczność oddalenia wniosku o zasiedzenie w stosunku do nich.

Ostatecznie odnosząc się do zarzutów apelujących, a dotyczących ewentualnego rozszerzenia przez A. D. (1) zakresu posiadania na udział należący do L. J. (1) wskazać należy, iż już sam A. D. (1) w swoich zeznaniach wskazał, że L. J. (1) przekazała mu jedynie zarząd kamienicą. Co prawda miało dojść do zawarcia umowy darowizny pomiędzy nim a L. J. (1) jednakże były to tylko plany, które „się rozeszły”. Skoro więc sam wnioskodawca wskazał, że do darowizny, nawet nieformalnej, nie doszło, to znaczy, że nie miał on woli rozszerzenia swojego posiadania na udział L. J. (1). Dalej o braku zawarcia umowy darowizny świadczy choćby to, że przekazując zarząd A. L. (...) wydała w stosunku do niego wytyczne - nie podwyższania czynszu i starań by nieruchomość nie przeszła na rzecz Skarbu Państwa, dalej więc czuła się współwłaścicielką, która o kamienicy może współdecydować. Co więcej, jak wynika z powołanego powyżej orzecznictwa, które Sąd Odwoławczy w pełni popiera, sam fakt nieinteresowania się przez L. J. (1) kamienicą, jej remontami, niepartycypowanie w związanych z nią ciężarach, przy jednoczesnym

czynieniu tego jedynie przez A. D. (1), nie może przemawiać za tym, że ten ostatni rozszerzył zakres swojego posiadania i to zmanifestował. Jednocześnie nie sposób podzielić poglądu skarżących, iż w niniejszej sprawie należało zastosować art. 339 k.c. ustanawiający domniemanie posiadania samoistnego. Zastosowanie bowiem w przypadku współwłaścicieli domniemania z art. 339 KC wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności (por. powołane już orzeczenie SN, sygn. III CSK 300/09), czego to wnioskodawcy nie uczynili.

Posiadanie samoistne, w przypadku współwłaścicieli rozszerzone ponad swój udział, jest niejako główną przesłanką stwierdzenia zasiedzenia. W przypadku więc gdy Sąd dojdzie do przekonania, że posiadanie nie miało charakteru samoistnego, lub też że współwłaściciele nie zmanifestowali posiadania ponad swój udział, zwolniony jest z wykazywania dalszych przesłanek zasiedzenia, a więc np. dobrej czy złej wiary. I choć rację mają skarżący, że rzekoma nieformalna umowa darowizny skutkowałaby złą wiarą współwłaścicieli, to Sąd Rejonowy nie musiał czynić w tym zakresie ustaleń.

Mając na względzie powyższe, w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Okręgowy podziela zapatrywania Sądu I instancji co do braku zmanifestowania przez współwłaścicieli rozszerzenia zakresu posiadania na udział dotyczący Skarbu Państwa. Oddzielnie Sąd Okręgowy rozważył czy nie doszło do zasiedzenia udziału, nawet w mniejszym zakresie, na rzecz A. D. (1), jednak wszystkie fakty wskazywane wyżej przeczą powyższemu.

Nie można również podzielić stanowiska skarżących o niemożności zastosowania przez Sąd I instancji przepisu art. 520 § 2 k.p.c. w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania. W postępowaniu nieprocesowym również są rozpoznawane sprawy, w których interesy uczestników są sprzeczne. Jest tak zazwyczaj właśnie w sprawach o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, gdyż powstaje w nich wyraźna kontradycja co do oczekiwanego wyniku sprawy, gdyż wnioskodawca oczekuje uwzględnienia wniosku, a będący w opozycji uczestnik - jego oddalenia (por. orz. SN z 3 grudnia 1959 r., 2 CR 859/58, LexPolonica nr 323261, OSN 1961, nr 2, poz. 45; post. SN z 19 listopada 2010 r., III CZ 47/10, IC 2011, nr 5, s. 46 lub post. SN z 29 maja 2011 r., III CZ 27/11, LexPolonica nr 3925487, niepubl.). Tak też było w niniejszej sprawie, wnioskodawcy oczekiwali uwzględnienia wniosku, podczas gdy uczestnik pozostawał do nich w opozycji żądając jego oddalenia. Interesy ich były więc sprzecznymi, a orzeczenie o kosztach na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. prawidłowe.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., zgodnie z przedstawionymi powyżej rozważaniami. Sąd zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą to złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego, zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 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. Nr 77 poz. 490 j.t.).