

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy we Włocławku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Orlik - Seligowska

Protokolant: sekr. Katarzyna Rydzik

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r. we Włocławku

na rozprawie sprawy

z wniosku E. K. (1)

z udziałem K. S., J. K. (1), M. K. (1), M. K. (2)

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek;
2. orzec, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

W dniu 5 czerwca 2015 r. do Sądu Rejonowego we Włocławku wpłynął wniosek E. K. (1) o stwierdzenie, że z dniem 20 lutego 2005 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 00.07.36 ha położonej we W. przy ul. (...) stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie nr 17, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...) jako posiadacz samoistny, który nie posiada tytułu prawnego do całości nieruchomości, a mimo to działa i zachowuje się jak jedyny właściciel.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawca włada przedmiotową nieruchomością jak wyłączny właściciel od 1 sierpnia 1974 r. z wyłączeniem innych osób i ma wolę zachowania jej dla siebie. Nieruchomość ta stanowiła własność rodziców wnioskodawcy i uczestników postępowania – F. i J. K. (2) pozostających w związku małżeńskim. W latach 1974-2015 dwukrotnie zmieniano nazwę ulicy z PKWN 66 na Obwodową 66, ostatecznie na Żwirową 24. Niezmieniony został nr Zbioru dokumentów Zd 1988, który był prowadzony dla tejże nieruchomości, wcielony w skład akt księgi wieczystej WL1W/00083204/0. Przy budowie domu na tejże posesji w dniu 26 lipca 1974 r. w wyniku nieszczęśliwego wypadku zginął ojciec stron postępowania, nie pozostawiając testamentu. Spadek po nim odziedziczyli żona, wnioskodawca i jego rodzeństwo. Wnioskodawca jako jedyny podjął się zakończyć budowę domu, jako jedyny z rodzeństwa wnioskodawca zamieszkuje nieprzerwanie na przedmiotowej nieruchomości od 10.10.1974 r. Pozostałe rodzeństwo nigdy nie mieszkało na przedmiotowej nieruchomości, nie ponosiło kosztów związanych z ukończeniem budowy, remontami, nie rościli sobie żadnych praw. Od czasu tragicznej śmierci ojca wnioskodawca, jak podał, włada przedmiotową nieruchomością tak jak poprzedni właściciel, za niepisaną zgodą wszystkich współwłaścicieli, zachowuje się jak jedyny właściciel i gospodarz, będąc za wszystko odpowiedzialny. Posiadanie to ma charakter ciągły. Własnym kosztem i staraniem dokończył budowę domu, ogrodził teren, do dziś przeprowadza wszelkie remonty i modernizacje, poprowadził przyłącza gazowe, telekomunikacyjne, elektryczne i wodnokanalizacyjne. Nikt z rodzeństwa nie interesował się tą nieruchomością jak właściciel, nie zamieszkiwał na niej, nie uczestniczył w kosztach. W 1992 r. zmarła matka stron postępowania. Na mocy testamentu z 24 stycznia 1979 r. spadek po niej odziedziczył wnioskodawca. Stał się większościovym współwłaścicielem przedmiotowej

nieruchomości, dla rodzeństwa pozostał udział po 3/48 części. Po otwarciu testamentu jeden z braci – C. K. przekazał na rzecz wnioskodawcy swój udział w przedmiotowej nieruchomości w wysokości 3/48 części. Pozostałe czworo rodzeństwa – uczestnicy postępowania zajęło bierną postawę, nie wykazując zainteresowania. Zatem obecnie wnioskodawca jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości do 36/48 (3/4) części, uczestnicy postępowania posiadają łącznie 12/48 (1/4) części. Na wniosek E. K. (1) w 2010 r. została założona księga wieczysta. Nadto wnioskodawca argumentował, że przez 40 lat nikomu z rodzeństwa nie zależało na dopełnieniu spraw spadkowych po ojcu, nie występowali z żadnymi roszczeniami dotyczącymi nieruchomości, którą wcale się nie interesowali. Bywali tam okazjonalnie jako goście podczas wizyt i uroczystości rodzinnych, zaś tylko wnioskodawca funkcjonował tam jako jedyny właściciel i gospodarz zarządzając nieruchomością jako pełnoprawny właściciel. Brak formalnego prawa pełnej własności powoduje wiele problemów życiowych i administracyjnych. Wnioskodawca ma problemy z jakąkolwiek przebudową, odpisaniem kosztów remontu, ubezpieczeniem domu.

Uczestnicy K. S., J. K. (1) i M. K. (1) (rodzeństwo wnioskodawcy) wnieśli o oddalenie wniosku. J. K. (1) i M. K. (1) w piśmie procesowym z dnia 15 lutego 2016 r. wskazali, że wnioskodawca nie uczestniczył w zasadniczej części budowy domu, gdyż w tym okresie odbywał dwuletnią służbę wojskową, budowa domu spoczywała na ojcu przy wsparciu rodziny. Do czasu jego tragicznej śmierci dom był pobudowany do stanu surowego zamkniętego. Gdy zmarł - jego żona, a matka stron postępowania, wnioskodawca i jego rodzeństwa stali się współwłaścicielami tejże nieruchomości. Mama zarządzała nieruchomością i gruntami. To ona dysponowała środkami finansowymi, które pochodziły z nieistniejących gruntów i domu przy ul. (...), skąd rodzina K. została wysiedlona. Rozmowy na temat podziału i spłaty odbywały się dość często, ale dla dobra mamy rodzeństwo nie domagało się tego, gdyż uznawali, że tak będzie dla niej lepiej. W latach 1990-2000 wnioskodawca za niepisaną zgodą otworzył działalność gospodarczą – Gastronomia-Bar (...). Był to dla niego dobry okres, a zatem mógł wówczas wyrazić dobrą wolę i spłacić rodzeństwo. Po śmierci matki w dniu 15 sierpnia 1992 r. wnioskodawca nie wyraził chęci co do spłaty rodzeństwa, a testament spisany przez matkę ujawnił dopiero po 17 latach od jej śmierci.

Uczestnik M. K. (2) – brat wnioskodawcy nie zajął stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Współwłaścicielami nieruchomości o powierzchni 00.07.36 ha położonej we W. przy ul. (...) stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie nr 17, dla której w Sądzie Rejonowym we Włocławku prowadzona jest księga wieczysta (...) (poprzednio Zbiór dokumentów Zd Nr 1988) są E. K. (1) łącznie do 36/48 (3/4) części i jego rodzeństwo: K. S., J. K. (1), M. K. (2) i M. K. (1) – każdy z nich do 3/48 części (łącznie 12/48 – 1/4 części).

(dowód: dokumenty w aktach księgi wieczystej WL1W/00083204/0, wypis z rejestru gruntów – k. 12, wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 13, zawiadomienie – k. 14-15)

Rodzice stron postępowania F., z domu K. i J. małżonkowie K. zakupili przedmiotową nieruchomość - wówczas niezabudowaną - w listopadzie 1970 r., kiedy to byli zmuszeni w wyniku wywłaszczenia opuścić dotychczas zajmowaną nieruchomość położoną we W. przy ul. (...). Przy budowie domu na tejże posesji, która została rozpoczęta w 1971 r., w dniu 26 lipca 1974 r. w wyniku nieszczęśliwego wypadku zginął ojciec stron postępowania – J. K. (2), nie pozostawiając testamentu. Spadek po J. K. (2) odziedziczyli: żona F. K. w 1/4 części i jego dzieci z małżeństwa z F. K., z domu K.: córka K. K. (3) (obecnie K.-S.), synowie M. K. (2), C. K., J. K. (1), M. K. (1), E. K. (1) – każdy z nich w 1/8 części.

Wnioskodawca od 1972 przez dwa lata odbywał zasadniczą służbę wojskową. F. K. zmarła w dniu 15 sierpnia 1992 r. Do chwili swojej śmierci mieszkała w domu znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości i wspólnie z E. K. (1) zajmowała się przedmiotową nieruchomością. Spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego z dnia 24 stycznia 1979 r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 18 listopada 2009 r. wydanego w sprawie sygn. akt I Ns 1198/09 nabył w całości jej syn E. K. (1). Formalnościami związanymi z założeniem księgi wieczystej zajmował się wnioskodawca.

(dowód: okoliczności bezsporne, a nadto dokumenty w aktach księgi wieczystej WL1W/00083204/0, prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 18 listopada 2009 r. w sprawie sygn. akt I Ns 1198/09 – k. 8, postanowienie z dnia 17.10.1975 r. – k. 9, odpisy skrócone aktów zgonu – k. 16-17)

Na mocy umowy z 5 maja 2010 r. C. K. darował swemu bratu E. K. (1) swój udział we współwłasności rzeczowej nieruchomości przypadający mu z dziedziczenia po ojcu J. K. (2) w wysokości 3/48 części. Pozostałe rodzeństwo tj. K. S., M. K. (2), J. K. (1), M. K. (1) nie przekazali swoich udziałów w spadku po ojcu J. K. (2) na rzecz E. K. (1) - ani w drodze formalnego ani też nieformalnego działu spadku.

(dowód: okoliczności bezsporne, a nadto dokumenty w aktach księgi wieczystej WL1W/00083204/0, umowa darowizny z dnia 5.05.2010 r. notariusza P. M. mającego Kancelarię Notarialną we W. Rep. A Nr 7091/2010 – k. 4-7)

W chwili śmierci J. K. (2) dom znajdował się w stanie surowym zamkniętym. Był prawie wykończony, niektóre z pomieszczeń nadawały się do zamieszkania. Budowa domu spoczywała na ojcu stron postępowania przy wsparciu rodziny. J. K. (2) zginął przy robieniu tynków zewnętrznych upadając z rusztowania. Na budowę domu małżonkowie J. i F. K. mieli pieniądze z wysiedlenia z ul. (...) i z własnych środków. W miarę sił i możliwości rodzeństwo pomagało ojcu przy budowie domu, np. M. K. (1) dokładał się również finansowo. Po zakończeniu budowy w różnych latach, też po śmierci matki pomagał wnioskodawcy w różnych pracach budowlanych np. przy wylewce, przy oknach. Po śmierci ojca - matka dysponowała środkami finansowymi otrzymanymi z wysiedlenia z ul. (...). W latach 1990-2000 wnioskodawca prowadził na nieruchomości za nieformalną zgodą rodzeństwa – Bar (...).

(dowód: okoliczności bezsporne)

E. K. (1) – najmłodszy z rodzeństwa, zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie od sierpnia 1974 r., jest tam zameldowany od 11.10.1974 r. Stanowi ona jego centrum życiowe. Mieszkał tam z żoną i dziećmi oraz matką. F. K. zajmowała dół domu, a E. K. (1) z rodziną – górę. Opłacał z matką podatki, ponosił koszty bieżących remontów i modernizacji. Zajmował się wspólnie z matką nieruchomością, a od chwili jej śmierci samodzielnie. Pozostałe rodzeństwo nigdy tam nie mieszkało, każdy prowadził odrębne gospodarstwo domowe. Po przeprowadzeniu sprawy spadkowej po ojcu w 1975 r. doszło jedynie do częściowego działu spadku po J. K. (2) w zakresie środków z książeczki oszczędnościowej tj. lokaty, na której zgromadzone były pieniądze z wywłaszczenia nieruchomości przy ul. (...). Rodzeństwo nie domagało się spłaty od matki, zaś przez wszystkie lata po jej śmierci liczyli na spłatę z tej nieruchomości udziałów odziedziczonych po ojcu od brata E. K. (1).

Rodzeństwo wnioskodawcy mogło bez problemu przychodzić do domu posadowionego na tejże nieruchomości, ani brat ani matka nie bronili im tego. Zawsze wchodzili kiedy chcieli. Przychodzili bez zapowiedzi, bez telefonu, spotykali się też z okazji świąt i różnych uroczystości okolicznościowych.

(dowód: okoliczności bezsporne – k. 60, k. 63v adnotacja 01:42:51)

Stosunki między rodzeństwem były dobre do czasu kiedy w 2009 r. E. K. (1) ujawnił testament matki z 1979 r. Przy czym usposobienie E. K. (1) zawsze było specyficzne, pomimo, że nigdy nie bronił rodzeństwu wstępu na tę nieruchomość i podejmował rozmowy odnośnie spłaty – co sam przyznał, to nie zawsze był dla nich serdeczny i pozytywnie usposobiony, raz ich wpuszczał, innym razem – nie wpuszczał, czasem kazał im się stamtąd wynosić. Czuł się wprawdzie wewnątrz właścicielem całej nieruchomości, ale takie zachowanie, gdzie nie zawsze był przychylny rodzeństwu, wynikało z pewnych rodzinnych niesnasek, a nie z manifestacji rodzeństwu, że tylko on jest właścicielem co do całości – również w zakresie ich udziałów, które odziedziczyli po ojcu. Na wszelkie czynności dotyczące nieruchomości tj. rozbudowę, dobudowę, ubezpieczenie, kredyt zabezpieczony hipoteką wnioskodawca potrzebuje zgody współwłaścicieli, stąd podjął decyzję o wystąpieniu z wnioskiem o zasiedzenie. Wcześniej mówił rodzeństwu, że trzeba uregulować stan prawny nieruchomości, namawiał rodzeństwo, żeby odpisali się od nieruchomości, gdyż przysługuje im tylko ułamek. Około 10 lat temu wskazywał, że chce ich dobrowolnie spłacić. Dwa lata temu doszło do definitywnych rozmów z rodzeństwem odnośnie spłaty ich udziału w przedmiotowej nieruchomości. Spór dotyczył

jej wysokości, uczestnicy zaproponowali kwotę po 20.000 zł, zaś wnioskodawca – po 10.000 zł. Nie doszli do porozumienia.

(dowód: okoliczności bezsporne – k. 59 v-62, k. 63-64, a nadto dowód osobisty – k. 10, zaświadczenie – k. 11, zeznania świadka E. Ł. – k. 62-62v, zeznania świadka A. D. – k. 62v-63)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek jako niezasadny podlegał oddaleniu w oparciu o przepis art. 172 kc a contrario. Pomimo, że wnioskodawca posiada tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości jako współwłaściciel odnośnie 36/48 części wniosek został sformułowany w ten sposób, że wnioskodawca domagał się stwierdzenia przedmiotowej nieruchomości jako całości. Dopiero z uzasadnienia wniosku wynika, że w istocie wolą wnioskodawcy było zasiedzenie udziałów w łącznej wysokości 12/48 części, których współwłaścicielami są uczestnicy postępowania. Oczywistym jest, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności i wniosek właściciela musi podlegać oddaleniu w tej części, w jakiej dana osoba posiada tytuł prawny do władania przedmiotową nieruchomością, in concreto odnośnie 36/48 części. Rozważenia zatem wymagała zasadność wniosku odnośnie czterech udziałów rodzeństwa – po 3/48 części (łącznie 12/48 części) – we wspólności majątku spadkowego.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony przez Sąd na podstawie dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków, twierdzeń stron postępowania i dokumentów zgromadzonych w aktach księgi wieczystej WL1W/00083204/o Sądu Rejonowego we Włocławku. W tym momencie wskazać należy, że w zasadzie w zakresie mającym znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie zasiedzenia zasadnicze znaczenie miały twierdzenia stron i świadków, które w zasadniczej części były spójne. Zeznania świadków A. D. i E. Ł. są w ocenie Sądu wiarygodne i potwierdzają okoliczności, na które wskazywał wnioskodawca. Nie stoją również w sprzeczności z twierdzeniami uczestników. Przy czym nie można już na wstępie nie zauważyć, że w tej specyficznej sytuacji, kiedy to brat zgłasza wolę zasiedzenia udziałów rodzeństwa w spadkowej nieruchomości, postrzeganie go przez sąsiadów jako jedynego właściciela posiadającego nieruchomość na zasadzie samoistności jest niewystarczającą przesłanką skutkującą uwzględnieniem wniosku. Dlatego też, pomimo, że zeznania tych świadków Sąd ocenił jako zgodne z prawdą i logiczne, za ich pomocą nie została wykazana manifestacja przez wnioskodawcę zmiany posiadania udziałów rodzeństwa z zależnego a samoistne. To jest clou całego problemu pozostającego do rozstrzygnięcia na gruncie niniejszej sprawy. W zasadzie bez znaczenia były sprzeczności w relacjach uczestników niniejszego postępowania, które dotyczyły głównie kwestii nie mających decydującego znaczenia dla kwestii zasiedzenia. Oś sporu zasadzała się zgola na innym polu tj. oceny prawnej ustalonego przez Sąd stanu faktycznego. Przy ocenie zasadności zgłoszonego żądania nie można tracić z pola widzenia, że z twierdzeń samego wnioskodawcy wynikało, że jego rodzeństwo mogło bez problemu przychodzić do domu posadowionego na teje nieruchomości, ani brat ani matka nie bronili im tego. Zawsze wchodzili kiedy chcieli. Przychodzili bez zapowiedzi, bez telefonu, spotykali się też z okazji świąt i różnych uroczystości okolicznościowych. Stosunki między rodzeństwem popsuly się po śmierci matki, a zasadniczo – po ujawnieniu przez wnioskodawcę po wielu latach jej testamentu. Wprawdzie uczestnicy postępowania głównie J. K. (1) i K. S. wskazywali, że zdarzało się, że brat w zależności od humoru - wpuszczał ich, bądź nie, co mogłoby stanowić zaczątek manifestacji przez niego zmiany charakteru posiadania, przy czym jak żyła matka – „to nie miał nic do gadania”, a nadto wnioskodawca sam zaprzeczył tej jakże ważnej okoliczności. Rodzina spotykała się z okazji świąt i innych uroczystości przychodząc choćby w odwiedziny do matki i brata. Sąd mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego i całokształt stosunków rodzinnych ustalił, że nie można wykluczyć, że takie sytuacje miały miejsce, ale nie wynikało to z chęci zmanifestowania przez E. K. (1) rodzeństwu zmiany posiadania – wnioskodawca przez wiele lat deklarował chęć uregulowania stanu prawnego nieruchomości i spłaty rodzeństwa – a z pewnych cech charakterologicznych, sympatii i antypatii w rodzinie. Najbardziej przychylnie traktował brata M. K. (1), który też najwięcej pomagał mu przy różnego typu remontach na nieruchomości. Nie zostało wykazane przez wnioskodawcę (art. 6 kc, art. 232 kpc), by za te prace płacił bratu znaczne sumy pieniężne, o których wspominał. M. K. (1) jak wskazał – pomagał bratu, ale jednocześnie liczył na spłatę.

W niniejszej sprawie sporną była z pewnością kwestia samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawcę i zasiedzenia udziałów rodzeństwa, które posiadali z dziedziczenia po ojcu. Zatem kluczową kwestią w niniejszej sprawie było rozstrzygnięcie, jaki charakter miało posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę. Niewątpliwym jest bowiem, że posiadacz nieruchomości może zasiedzieć udział np. należący do rodzeństwa, ale musi rozszerzenie swoich uprawnień zademonstrować wobec drugiego właściciela oraz otoczenia. Dla zasiedzenia w takiej sytuacji nie wystarczy bowiem zwykłe zarządzania całością nieruchomości (rzeczy). To dlatego, że takie zarządzanie jest prawem każdego współwłaściciela, samo nie prowadzi do zasiedzenia (tak Sąd Najwyższy w wyroku wydanym w sprawie IV CSK 117/12). Udziału innego współwłaściciela nie można bowiem zasiedzieć „chyłkiem”.

Przepis art. 172 kc określa przesłanki nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości. Łącznym warunkiem jest upływ oznaczonego przez ustawę (w art. 172 kc) terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania. 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 (art. 172 § 1 kc). W toku postępowania Sąd bada i ustala przesłanki zasiedzenia. Ustala więc samoistne posiadanie rzeczy (nieruchomości), ciągłość posiadania, dobrą lub złą wiarę posiadacza, upływ terminu zasiedzenia. Korzysta z materiału oferowanego przez wnioskodawcę i uczestników postępowania. Sąd może również z urzędu dopuścić dowód niewskazany przez zainteresowanych (art. 232 zd. 2 w zw. z art. 13 § 2 kpc).

Przechodząc do meritum, w ocenie Sądu nie sposób w sprawie dopatrywać się okoliczności uzasadniających ocenę, że E. K. (1) w zakresie pozostałych udziałów (łącznie co do 12/48 części) w rzeczonyj nieruchomości, a należących do pozostałego rodzeństwa, które za wyjątkiem C. K. nie przekazało ich wnioskodawcy - w jakikolwiek sposób zmanifestował zmianę swojego posiadania z zależnego na samoistne. Należało więc przyjąć, że wnioskodawca, podobnie jak pozostałe rodzeństwo w zakresie swoich udziałów był posiadaczem samoistnym, a w zakresie udziałów rodzeństwa zależnym. Wprawdzie przy klasycznym zasiedzeniu zgodnie z art. 339 kc domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Przepis art. 339 kc jest jednak źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 kc ciężar obalenia tego domniemania spoczywał na uczestnikach niniejszego postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeżeli sprzeciwili się oni wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistny, przy czym nie można nie zaznaczyć, że sam wnioskodawca w swoich wypowiedziach nie zaprzeczał tymże faktom wskazywanym przez uczestników. Zgodnie zaś z art. 338 kc kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem. Dzierżenie nie prowadzi do zasiedzenia. Wola posiadacza władającego częścią nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności i wywodzącego podstawy władania ze współwłasności (animus possidendi) nie może sięgać dalej niż wola współwłaściciela. Dzierżenie, w ogóle nie może być postrzegane jako tytuł prawny. Według zawartej w tym przepisie definicji, dzierżycielem jest osoba, która „faktycznie włada” rzeczą „za kogo innego”. Zatem również tutaj występuje, podobnie, jak w przypadku posiadania, element fizycznego władania rzeczą (corpus) i element woli władania (animus). W swej warstwie zewnętrznej (corpus) dzierżenie prezentuje się identycznie, jak w przypadku posiadania. Istotne różnice dotyczą elementu wewnętrznej woli władania rzeczą (animus). Tutaj dostrzegalna różnica pomiędzy posiadaniem a dzierżeniem polega na innym ukierunkowaniu woli. O ile posiadacz włada rzeczą „dla siebie”, o tyle dzierżyciel włada rzeczą „za kogo innego”. Wola władania rzeczą za kogo innego może ulec zmianie, prowadząc do przekształcenia dzierżenia w posiadanie. Może się również zdarzyć odwrotnie. Stosowne przekształcenie może nastąpić na podstawie porozumienia stron (takiego porozumienia nigdy nie było pomiędzy rodzeństwem, bynajmniej nie zostało to wykazane), była tylko zgoda rodzeństwa, na fizyczne posiadanie nieruchomości przez wnioskodawcę i F. K. oraz zamieszkiwanie ich tam. Takie przekształcenie z posiadania zależnego na samoistne może nastąpić również wbrew woli posiadacza. Jednakże dla wyeliminowania trudności dowodowych niezbędne jest zmanifestowanie wobec otoczenia przez dobitne akty „władania rzeczą dla siebie” przekształcenia dotychczasowego dzierżenia w posiadanie rzeczy (tak Komentarz do art. 338 kodeksu cywilnego, E. Gniewek, Kodeks cywilny Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Zakamycze 2001). Zgodnie z art. 206 kc 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. Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Współwłaściciele również w stosunku do wielkości udziałów ponoszą „wydatki” i „ciężary” związane z rzeczą wspólną (art. 207 in fine kc). Możliwe jest wszakże odmienne ukształtowanie umowne według woli współwłaścicieli. Nadto w przypadku podziału do korzystania (quo ad usum) również co do zasady nie podlega zasiedzeniu wydzielona część, chyba że nastąpi zmiana posiadania w samoistnego z zależnego, co również musi być w odpowiedni sposób zmanifestowane. Powyższej oceny nie zmienia fakt, że matka stron postępowania i wnioskodawca płacili podatek od nieruchomości. Sam ten fakt w powiązaniu z tym, że była jedynie zgoda rodzeństwa (które w inny sposób ułożyło sobie życie, w innym miejscu) na fizyczne zamieszkiwanie ww. osób na nieruchomości, przy braku zmanifestowania przez wnioskodawcę rozszerzenia swoich uprawnień, nie może powodować, że E. K. należy traktować jako posiadacza samoistnego co do udziałów rodzeństwa. Należy podkreślić, że aby doszło do zmiany dzierżenia w posiadanie władający faktycznie rzeczą musi zmanifestować w sposób zauważalny dla innych podmiotów (właściciela i otoczenia), zmianę sposobu władania nieruchomością, podobnie jak ma to miejsce w przypadku zmiany charakteru posiadania rzeczy z zależnego w posiadanie samoistne (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2010 r., III CSK 174/09, Lex nr 585822). Zauważyć również można, że w orzecznictwie wyraża się pogląd, według którego w wypadku dziedziczenia nieruchomości spadkowej przez kilku spadkobierców, spadkobierca władający nieruchomością spadkową, w tym przypadku E. K., z reguły staje się posiadaczem samoistnym w zakresie przypadającego mu prawa oraz dzierżycielem (art. 338 k.c.) w zakresie pozostałych udziałów (12/48 części), chyba że w niedwuznaczny sposób ujawnia wolę samoistnego posiadania tej nieruchomości (wolę władania cum animo rem sibi habendi) w sposób widoczny dla otoczenia i pozostałych współwłaścicieli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 r., II CKN 770/97, Lex nr 82299, postanowienie SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11 lex nr 1215425).

W ocenie Sądu brak jest w materiale sprawy dowodów świadczących o uzewnętrznieniu przez wnioskodawcę takiej zmiany (manifestacji) czy zamiaru zmiany charakteru władania nieruchomością wobec swojego rodzeństwa. Nadto jeśli chodzi o posiadanie, to wskazać należy, że Sąd akceptuje również pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 1 kwietnia 2011 r. (III CSK 184/10, Lex nr 863394), według którego domniemanie samoistności posiadania ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do drugiego współwłaściciela. 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. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, w której właściwość lub przeznaczenie tej nieruchomości nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1966 r., III CZP 49/66, OSNC 1976, nr 1, poz. 6), współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, Lex nr 577171, z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Lex nr 862670, postanowienie z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11 lex nr 1215425). Wręcz przeciwnie wszelkie dowody wskazywały na to, że rodzeństwo chciało spłaty ze spadkowej nieruchomości w zakresie udziałów odziedziczonych po ojcu, zaś wnioskodawca nigdy wcześniej nie zmanifestował, że on jest właścicielem całości. Nigdy nie nastąpił ani formalny ani nieformalny dział spadku w zakresie tychże udziałów. Reszta rodzeństwa pozostawała cały czas w przeświadczeniu, co zresztą deklarował wnioskodawca, że każdy z nich otrzyma stosowną spłatę pieniężną. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel – uprawniony do posiadania całości – mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Posiadania właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wykonywane także w zakresie udziałów innych współwłaścicieli wymaga podejmowania dostrzegalnych dla tych współwłaścicieli działań i zachowań wskazujących na realizację posiadania wykraczającą ponad wykonywanie uprawnień z art. 206 kc (tak SN w postanowieniu z dnia 29.06.2010 r., III CSK 300/09, lex

nr 852670). O posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku (tak SN w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009r., II CSK 405/08). Za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału wnioskodawcy mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji o znaczących remontach, zmianach w przedmiocie współwłasności, zatrzymania dla siebie dochodów, jakie ta nieruchomość przynosi – co nie zostało wykazane na kanwie niniejszej sprawy. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc.