

Sygn. akt I Ns 478/18

Dnia 11 lipca 2019 roku

## POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Tczewie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Marek Rafałko

Protokolant Żaneta Kurszewska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 roku w Tczewie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. L. (1)

z udziałem B. L., M. L. (1), M. N., J. L. (2) i L. L. (1)

o zasiedzenie

### **postanawia**

1. oddalić wniosek;

2. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestników L. L. (1) i J. L. (2) kwoty po 240 (dwieście czterdzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I Ns 478/18

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. L. (1) wniosła o stwierdzenie, że z dniem 2 grudnia 2015 r. nabyła w drodze zasiedzenia: udział równy 7/16 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz udział równy 7/16 części w prawie własności nieruchomości budynkowej – budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, posadowionego na wyżej wymienionej działce. Wnioskodawczyni domagała się ponadto zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że w dniu 19 maja 1978 r. ustanowiono na rzecz jej teściowej J. L. (1) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...). Na działce posadowiono następnie budynek mieszkalny, którego budowę do „stanu surowego” finansował teść wnioskodawczyni – J. L. (2). Środki na ten cel pochodziły z kredytu uzyskanego w banku (...) w T. oraz z pożyczki zaciągniętej u pracodawcy. Podkreśliła, że w 1983 r. zamieszkała wraz z mężem W. L. w przedmiotowym domu, który nadal był w stanie surowym. W dniu 2 grudnia 1985 r. J. L. (1) uczyniła darowiznę na rzecz swoich dzieci: L. L. (2) (obecnie L.), J. L. (3) i W. L.. Jej przedmiotem było prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości wraz ze związanym z nim prawem własności budynku. Córkom przypadły udziały w wysokości po 1/4, zaś synowi w wysokości 1/2. Wnioskodawczyni zaznaczyła, że od daty darowizny na nieruchomości zamieszkiwała wyłącznie ona wraz ze swoją rodziną, reszta obdarowanych nigdy tam zaś nie mieszkała. W tym okresie wnioskodawczyni wraz z mężem kontynuowali wykańczanie domu ze środków pochodzących ze wspólnych przychodów, jednocześnie spłacali kredyt i pożyczkę zaciągnięte przez J. L. (2), a to wszystko bez jakiegokolwiek zaangażowania finansowego ze strony pozostałych współużytkowników wieczystych. Dodała, że wraz z mężem opłacali należne od nieruchomości podatki, ubezpieczali ją, dokonywali napraw i remontów,

dbali o zapewnienie dostaw i utrzymania mediów. Wskazała, iż w 2009 r. umarła J. L. (3), po której spadek nabyli ojciec J. L. (2) w udziale 1/2, siostra L. L. (1) w udziale 1/4 oraz brat W. L. w udziale 1/4. Z kolei w 2014 r. zmarł jej mąż W. L., po którym spadek nabyła ona oraz dzieci: B. L., M. L. (1) i M. L. (2) każdy w udziale po 1/4. Podniosła, iż po śmierci męża sama zajmowała się i zarządzała nieruchomością zachowując się jak jej jedyny właściciel. W ocenie wnioskodawczyni od końca 1985 r. miało miejsce samoistne posiadanie przez nią i jej poprzednika prawnego całego (tj. ponad przysługujący udział) budynku mieszkalnego oraz całego gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Podkreśliła, że zarówno jej zmarły mąż jak i ona faktycznie wykonywali uprawnienia właścicielskie z przekroczeniem granic wyznaczonych przepisem art. 206 k.c., a mianowicie zarządzali nieruchomością bez jakichkolwiek konsultacji z resztą współużytkowników wieczystych, utrzymywali ją, przeprowadzali remonty i naprawy, ponosili ciężary publicznoprawne związane z nieruchomością, ubezpieczali ją, zapewnili dostęp do wszystkich mediów. Samoistne posiadanie udziałów pozostałych współużytkowników wieczystych datuje się od 2 grudnia 1985 r., tj. do momentu dokonania darowizny przez J. L. (1). Tym samym, zdaniem wnioskodawczyni, nabyła ona udziały w spornym prawie z dniem 2 grudnia 2015 r.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy L. L. (1) i J. L. (2) wnieśli o jego oddalenie, a także o zasądzenie na swoją rzecz od wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podnieśli, iż wnioskodawczyni nie posiada spornej nieruchomości jak użytkownik wieczysty. Nawet nie zmanifestowała swego uprawnienia do nieruchomości i nie wpisała się do działu II księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości. W ich ocenie wnioskodawczyni nie rozszerzyła zakresu samoistnego posiadania nieruchomości ponad przysługujący jej udział, nie uzewnętrzniła tej zmiany i nie zmanifestowała jej względem pozostałych współużytkowników wieczystych. Ponadto podkreślili, iż do śmierci męża wnioskodawczyni nie władała sporną nieruchomością jak użytkownik wieczysty, lecz władała nią na zasadzie użyczenia w ramach stosunków rodzinnych (art. 28 1k.r.o.). Dodali, że zmarły mąż wnioskodawczyni konsultował ze swoimi siostrami istotniejsze kwestie związane z zarządem nieruchomością, zwracał się do nich o wyrażenie zgody na otwarcie biura projektowego w 1999 r. Wspólnie też omawiali kwestie wymiany pękniętego pieca. Podkreślili, że po śmierci W. L. partycypowali w opłatach za użytkowanie wieczyste oraz podatku od nieruchomości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość, której dotyczy żądanie wniosku, położona jest w T. jest przy ul. (...) i zabudowana jest domem mieszkalnym o powierzchni 115 m<sup>2</sup>. Stanowi ona działkę ewidencyjną o numerze (...) i powierzchni (...) oraz objęta jest księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Tczewie. Nieruchomość oddana jest w użytkowanie wieczyste. Jej właścicielem jest Gmina Miejska T.. W dziale II księgi wieczystej ujawniono następujących użytkowników wieczystych: W. L. (zmarłego męża wnioskodawczyni) w udziale 2/4, L. L. (2) w udziale 1/4 oraz J. L. (3) w udziale 1/4.

W dziale III księgi wieczystej znajduje się wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym co do udziału w wysokości 2/4 części w prawie użytkowania wieczystego na rzecz W. L..

**Dowody:** okoliczności niesporne, ponadto odpis zupełny księgi wieczystej (...) - k. 113-119v

Prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej wówczas działkę nr (...), nabyte zostało przez teściów wnioskodawczyni J. L. (1) i J. L. (2) na podstawie umowy z dnia 19 maja 1978 r., zawartej w formie aktu notarialnego, Rep.(...), w Państwowym (...) w T. przed notariuszem W. C.. Działka oddana została w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat z celem wybudowania domu jednorodzinnego

**Dowody:** okoliczności niesporne, ponadto dokumenty z akt księgi wieczystej Kw nr (...), w szczególności akt notarialny, Rep.(...) – k. 1-1v, wypis z rejestru gruntów – k. 2

Po nabyciu powyższego prawa małżonkowie J. i J. L. (4) rozpoczęli budowę domu. Budynek budowany był metodą gospodarczą, w budowie pomagali dzieci oraz mąż siostry J. M. G., który wykonał m.in. instalację grzewczą. Środki na budowę pochodziły z pożyczki zaciągniętej przez J. L. (2) u pracodawcy oraz z kredytu udzielonego mu w Narodowym

(...) (...) Oddział w T. w kwocie 150.000 zł. Okres kredytowania wynosił 30 lat, zaś zabezpieczenie kredytu stanowiła m.in. hipoteka na nieruchomości.

**Dowody:** częściowo zeznania wnioskodawczyni – k. 212-213 w zw. z k. 140-142; częściowo zeznania uczestniczki L. L. (1) – k. 213v-214 w zw. z k. 142-143; częściowo zeznania uczestnika J. L. (2) – k. 214; zeznania świadka L. L. (4) – k. 171-171v; zaświadczenie z 16.10.1980 r. – k. 37; z akt księgi wieczystej Kw nr (...), w szczególności wniosek o wpis hipoteki – k. 8, zaświadczenie z 16.10.1980 r. – k. 9, zawiadomienie o wpisie – k. 11-11v

Małżeństwo J. L. (2) i J. L. (1) zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem Sądu Rejonowego w Tczewie z dnia 24 listopada 1983 r., sygn. akt III RC (...), prawomocnym w dniu 18 stycznia 1984 r. Po przeprowadzeniu postępowania w sprawie o podział majątku wspólnego byłych małżonków po ustaniu wspólności majątkowej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej Kw nr (...) wraz ze związanym z nim prawem własności posadowionego na działce budynku przyznane zostało na rzecz J. L. (1).

**Dowody:** dokumenty z akt sprawy I Ns (...) Sądu Rejonowego w Tczewie, w szczególności odpis wyroku rozwodowego – k. 9-9v, postanowienie z dnia 21 maja 1985 r. – k. 87-88

Krótko po rozwodzie J. L. (1) wyprowadziła się z zajmowanego wcześniej z rodziną mieszkania położonego w T. przy ul. (...) i przeprowadziła do swojej siostry M. G. do jej mieszkania położonego w T. przy ul. (...). Wspólnie z nimi mieszkała córka J. L. (5). Z kolei jej druga córka J. mieszkała w dalszym ciągu w mieszkaniu w T. przy ul. (...).

**Dowody:** częściowo zeznania wnioskodawczyni – k. 212-213 w zw. z k. 140-142; częściowo zeznania uczestniczki L. L. (1) – k. 213v-214 w zw. z k. 142-143; zeznania świadka L. L. (4) – k. 171-171v

W dniu 2 grudnia 1985 r. J. L. (1) dokonała darowizny prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej T. jest przy ul. (...) wraz ze związanym z nim prawem własności domu mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości na rzecz swoich dzieci: syna W. L. w udziale 2/4 oraz córek L. L. (2) (obecnie L.) i J. L. (3) w udziałach po 1/4. Na chwilę dokonywania darowizny dom był w stanie surowym.

**Dowody:** częściowo zeznania wnioskodawczyni – k. 212-213 w zw. z k. 140-142; częściowo zeznania uczestniczki L. L. (1) – k. 213v-214 w zw. z k. 142-143; zeznania świadka L. L. (4) – k. 171-171v; dokumenty z akt księgi wieczystej Kw nr (...), w szczególności akt notarialny z 02.12.1985 r., Rep. (...) – k. 18-18v

W. L. wraz ze swoją żoną J. L. (1) a później i dziećmi na nieruchomości objętej Kw nr (...) zamieszkiwał od września 1983 r. Wyłącznie oni korzystali z przedmiotowej nieruchomości. W ramach prac wykończeniowych w domu położyli tynki wewnętrzne i na zewnątrz, wymienili częściowo okna, na parterze położyli podłogi, ponadto wykonali instalację kanalizacyjną oraz podłączyli media. Koszty tych prac ponosili wyłącznie oni ze wspólnych środków. Samodzielnie spłacali także kredyt i pożyczkę zaciągnięte przez J. L. (2). Poza tym uiszczali opłaty za nieruchomość (podatek od nieruchomości oraz opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego), ponosili opłaty związane z ubezpieczeniem nieruchomości. Dokonywali także napraw i niezbędnych remontów, zaopatrywali nieruchomość w opał. Nikt z pozostałych współużytkowników wieczystych w żadnym zakresie w powyższych kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości i remontem domu nie partycypował.

**Dowody:** częściowo zeznania wnioskodawczyni – k. 212-213 w zw. z k. 140-142; częściowo zeznania uczestniczki L. L. (1) – k. 213v-214 w zw. z k. 142-143; zeznania świadka L. L. (4) – k. 171-171v; zeznania świadka R. T. – k. 143v; zeznania świadka W. N. (1) – k. 170v-171; dowody wpłat – k. 34-36, 38, 45-52, 91-92, 100-104 i 108; wydatki na materiały budowlane – k. 75-76, 80-82, 84-85, 87-89; opłaty za wodę – k. 66-68; opłaty za opał – k. 71-74; opłaty za wywóz śmieci – k. 77-79; opłata za kominiarza – k. 90; dokumenty związane z podłączeniem gazu i opłatami za dostawę gazu – k. 54-60 i 62-65; opłaty za ubezpieczenie nieruchomości – k. 41-44

W dniu 14 września 2009 r. zmarła J. L. (3). Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli: ojciec J. L. (2) w 1/2 części oraz rodzeństwo: L. L. (1) i W. L. w udziałach po 1/4 części.

**Dowód:** okoliczności niesporne, ponadto kopia odpisów postanowień Sądu Rejonowego w Tczewie wydanych w sprawie(...)z dnia 06.11.2009 r. oraz 22.03.2011 r. – k. 93-94

Z kolei w dniu 8 marca 2014 r. zmarł W. L.. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona J. L. (1) oraz zstępni B. L., M. L. (1) i M. L. (2) (obecnie N.) w udziałach po 1/4.

**Dowody:** okoliczności niesporne, ponadto odpis skrócony aktu zgonu – k. 99, wypis aktu poświadczenia dziedziczenia – k. 95-96; odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 204

Po śmierci W. L. na nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) mieszkała wyłącznie wnioskodawczyni wraz z dziećmi. Podatek od tej nieruchomości za lata 2014-2018 uiszczany był wyłącznie przez wnioskodawczynię. Z kolei opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w latach 2014-2018 uiszczane były przez J. L. (1) (w 2014 r. kwota 1.311,90 zł – opłata za lata 2013 i 2014 r., w 2015 r. kwota 303,61 zł - opłata za 2015 r., w 2016 r. kwota 421,68 zł – wpłata za 2016 r., w 2017 r. kwota 421,68 zł – wpłata za 2017 r. oraz w 2018 r. kwota 421,68 zł – wpłata za 2018 r.), uczestniczkę L. L. (1) (w 2014 r. kwota 250,27 zł – wpłata za 2014 r., w 2015 r. kwota 247,50 zł – wpłata za 2015 r., w 2016 r. kwota 243,14 zł – wpłata za 2016 r.), a także uczestnika J. L. (2) (w 2014 r. kwota 95,80 zł – wpłata za 2014 r., w 2015 r. kwota 99,10 zł – wpłata za 2015 r., w 2016 r. kwota 97,60 zł – wpłata za 2016 r. oraz w 2018 r. kwota 201,80 zł – wpłata za lata 2017-2018). Wysokość powyższej opłaty ustalona zgodnie z wielkością udziałów we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wносиła: odnośnie do W. L. (jego spadkobierców) 421,68 zł, co do L. L. (1) – 234,27 zł, zaś uczestnik J. L. (2) winien uiszczać z tego tytułu rocznie opłatę w kwocie 93,70 zł.

**Dowody:** okoliczności niesporne, ponadto ęściowo zeznania wnioskodawczyni – k. 212-213 w zw. z k. 140-142; częściowo zeznania uczestniczki L. L. (1) – k. 213v-214 w zw. z k. 142-143; UM w T. z 04.02.2019 r. – k. 164, Prezydenta Miasta T. z 08.02.2019 r. – k. 166; dowody wpłat – k. 137-139

Podstawę ustaleń faktycznych w znacznej części stanowiły dokumenty urzędowe: informacje urzędowe, odpis zupełny z księgi Kw nr (...) i dokumenty znajdujące się w aktach tej księgi wieczystej, jak i w aktach sprawy(...) tut. Sądu w tym w szczególności: wykazy zmian gruntowych, odpisy orzeczeń oraz akty notarialne. Wszystkie wymienione wyżej dokumenty są dokumentami urzędowymi, stanowiącymi dowód tego, co jest w nich urzędowo poświadczane. Ich forma i treść nie wzbudziły żadnych wątpliwości Sądu, zostały one bowiem sporządzone przez uprawnione do tego osoby, w przewidzianej prawem formie. Prawdziwość dokumentów urzędowych nie była podważana przez uczestników postępowania. Również autentyczność innych złożonych w toku postępowania dokumentów (w tym w szczególności dowodów wpłat na poczet podatku od nieruchomości, czy opłaty za użytkowanie wieczyste, jak i wydatków poniesionych przez W. L. i jego rodzinę na utrzymanie spornej nieruchomości) nie została zakwestionowana przez uczestników i nie wzbudziła wątpliwości Sądu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się również na treści przeprowadzonych w sprawie dowodów osobowych. Depozycjom świadków: R. T., W. N. (2) i L. L. (4) Sąd przyznał walor wiarygodności w całości, albowiem były stanowcze, spójne, korespondowały ze sobą, jak również z treścią zgodnych w tym zakresie zeznań uczestników postępowania. Zeznania świadków R. T. i W. N. (2) nie miały przy tym istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem potwierdziły jedynie niesporny w sprawie fakt, że po dokonaniu darowizny przez J. L. (1) na spornej nieruchomości zamieszkiwał wyłącznie W. L. wraz ze swoją rodziną.

Odnośnie do zeznań uczestników podkreślić należy, iż uczestnik M. L. (1) słuchany był wyłącznie informacyjnie, nie stawiał się na rozprawę, na której miał zostać dopuszczony dowodów z jego zeznań, a zatem Sąd jego twierdzenia pominął. Waloru wiarygodności w przeważającym zakresie Sąd odmówił zeznaniom uczestnika J. L. (2). Twierdzenia uczestnika, iż to on „przepisał” dom na syna pozostają w rażącej sprzeczności z treścią ujawnionych w sprawie dokumentów. Niewiarygodne są również depozycje uczestnika, iż zwrócił do banku wszystkie środki uzyskane tytułem kredytu. W tym zakresie zeznania te są sprzeczne z zeznaniami wnioskodawczyni oraz złożonymi przez nią do akt dowodami wpłat (k. 34-36 i 38). Sąd ponadto nie dał wiary uczestnikowi, iż wnioskodawczyni wraz ze zmarłym mężem zamieszkała na nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) dopiero po dokonaniu darowizny przez jego byłą

żonę J. L. (6). W tym zakresie zeznania uczestnika pozostają w sprzeczności z depozycjami wnioskodawczynie jak i uczestniczki L. L. (1) (k. 142). Z kolei zeznania J. L. (1) i L. L. (1) Sąd uznał za wiarygodne w części. Depozycjom wnioskodawczynie Sąd odmówił waloru wiarygodności w zakresie, w jakim wynikało z nich, iż w 1985 r. w rodzinie jej zmarłego męża zostało zawarte porozumienie co do tego, że W. L. otrzyma sporną nieruchomości, z kolei jego siostry odpowiednio: J. - mieszkanie położone w T. przy ul. (...), zaś L. - mieszkanie położone w T. przy ul. (...). Sąd miał na uwadze, iż uczestniczka twierdzeniom wnioskodawczynie w tym zakresie zaprzeczyła wskazując, iż nie miała wiedzy o takim porozumieniu. Sama zaś wnioskodawczynie nie potrafiła precyzyjnie opisać okoliczności, w jakich miało dojść do zawarcia tego porozumienia ani chwili jego zawarcia. Pierwotnie wskazywała, że zostało ono zawarte jeszcze przed dokonaniem darowizny. Później dopiero zmieniała zdanie twierząc, że doszło do niego już po dokonaniu darowizny. Znamienne jest przy tym, iż zmiana stanowiska nastąpiła dopiero po dopytaniu wnioskodawczynie dlaczego w umowie darowizny J. L. (1) nie przyznała całej nieruchomości swemu synowi, skoro rzekomo byłoby to zgodne z treścią powyższego porozumienia. Na marginesie jedynie należy zauważyć, że dokonanie takiego podziału nieruchomości byłoby nieuzasadnione z tej przyczyny, iż byłby on niekorzystny dla siostr W. L. z uwagi na znaczne różnice w powierzchniach mieszkań i domu (k. 141). Sąd nie dał również wiary zeznaniom wnioskodawczynie, zgodnie z którymi była przekonana, że po śmierci męża uiszczala opłatę z tytułu użytkowania wieczystego za całą nieruchomości. Wnioskodawczynie nie była w stanie w sposób przekonujący wyjaśnić rozbieżności między jej zeznaniami a treścią pisma Zastępcy Prezydenta Miasta T. z dnia 8 lutego 2019 r., z którego jednoznacznie wynika, że po śmierci męża uiszczala z powyższego tytułu jedynie opłatę w wysokości odpowiadającej wielkości udziału zmarłego męża w prawie użytkowania wieczystego (k. 166). Z kolei zeznaniom uczestniczki L. L. (1) Sąd odmówił waloru wiarygodności w części, w jakiej wynikało z nich, iż brat obiecywał jej, że ją spłaci. Uczestniczka nie potrafiła przytoczyć treści tych rozmów, w szczególności określić wysokości owej spłaty. Twierdziła wręcz, że jej wysokość nigdy nie była przedmiotem rozmów z bratem. W ocenie Sądu twierdzenia te są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Oczywistym jest bowiem, iż w rozmowach dotyczących spłaty uczestniczki przez brata wysokość tej spłaty musiałaby zostać określona, chociażby w przybliżeniu. Sąd uznał zatem, iż W. L. nie tyle obiecywał, że spłaci uczestniczkę, co jedynie przyznawał, że ma świadomość, iż nie jest jedynym współużytkownikiem wieczystym nieruchomości. I jedynie w przypadku, gdyby jego sytuacja finansowa w przyszłości na to pozwalała widziałaby możliwość uiszczenia na rzecz siostry pewnej, bliżej nieokreślonej kwoty. Również z zeznań L. L. (4) wynika, iż W. L. powiedział mu, że ma świadomość, że żonie świadka przysługuje prawo do nieruchomości oraz że jeżeli zajdzie taka możliwość to on postara się siostrę spłacić (k. 171v). W ocenie Sądu twierdzenia te nie są jednoznaczne z wyraźną deklaracją spłaty na rzecz uczestniczki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 k.c., do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływ ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.).

W judykaturze niesporne jest, iż w drodze zasiedzenia można nabyć także prawo użytkowania wieczystego, jeżeli prawo to na określonym gruncie zostało już wcześniej ustanowione. Zasiedzenie użytkowania wieczystego może także dotyczyć jedynie części gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (vide m.in. uchwała 7s SN z 11.12.1975 r. – zasada prawna, III CZP 63/75, OSNCP 1976, Nr 12, poz. 259 oraz postanowienie SN z 13.8.2008 r., I, Legalis). Możliwości takiej nie kwestionował żaden z uczestników postępowania.

Między uczestnikami niesporne było ponadto, że dopuszczalne jest również zasiedzenie udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym). Spór sprowadzał się do ustalenia, czy wnioskodawczynie oraz jej poprzednik prawny posiadali sporną nieruchomości ponad przysługujący im udział w prawie użytkowania wieczystego.

Przepis art. 206 k.c. stanowi, że 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 kolei art. 339 k.c. stanowi, że domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) dążący do zasiedzenia współwłaściciel (współużytkownik wieczysty) nie może powoływać się przeciwko pozostałym współwłaścicielom (współużytkownikom wieczystym) na domniemanie przewidziane w art. 339 k.c., gdyż zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych). Współwłaściciel (współużytkownik wieczysty) powołujący się na zasiedzenie dalszego udziału we współwłasności (współużytkowaniu wieczystym) musi wykazać, że rozszerzył zakres swego 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.

Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych (współużytkownika wieczystego) w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) we współposiadanie samoistne powinno nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych). Takie wymaganie Sąd Najwyższy uzasadnił bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności (współużytkowania wieczystego), która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel (współużytkownik wieczysty) uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61). Pogląd ten sąd w niniejszym składzie w pełni podziela i przyjmuje za własny.

W postanowieniu z dnia 1 kwietnia 2011 r. (vide III CSK 184/10, Palestra 2011, nr 5-6, s. 154) Sąd Najwyższy, kontynuując powyższy nurt orzecznictwa, wyjaśnił, że skoro domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela (współużytkownika wieczystego) nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (współużytkownika wieczystego), to niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) nie uprawnia jeszcze do wniosku, że współwłaściciel (współużytkownik wieczysty) posiadający rzecz wspólną przejmując rzecz w samoistne współposiadanie w zakresie ich uprawnień. Współwłaściciel (współużytkownik wieczysty) żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela (współużytkownika wieczystego) powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Legalis Numer 392577).

Podkreślić należy, iż o wyłącznym samoistnym posiadaniu współwłaściciela (współużytkownika wieczystego) nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Jak wyżej już wskazano również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela (współużytkownika wieczystego) wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych), a nie ich obowiązek (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC-ZD 2012, nr 2, poz. 24; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., V CSK 488/12, Legalis nr 877780; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 58 1/12, Legalis nr 742111; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2014 r., V CSK 324/13, Legalis nr 1061023; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13, Legalis nr 1061840; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, Legalis nr 1180425).

W opinii Sądu ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby wnioskodawczyni oraz jej poprzednik prawny nabyli w drodze zasiedzenia przysługujący pozostałym współużytkownikom wieczystym udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Tczewie wraz ze związanym z nim udziałem w prawie własności posadowionego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego. Z przyczyn, o których wyżej mowa nie mogły odnieść zamierzonego skutku tak eksponowane przez wnioskodawczynię okoliczności związane z administrowaniem nieruchomością, uiszczaniem opłat za użytkowanie wieczyste (dowody wpłat – k. 45-46, 92, 103), podatku od nieruchomości (dowody wpłat – k. 47-52, 91, 100-104, 108), ponoszeniem kosztów ubezpieczenia nieruchomości (k. 41-44), czy tym bardziej uiszczaniem opłat za media (k. dowody wpłat – k. 66-74, 77, 78-79, 83). Bez znaczenia jest też, że ani rodzeństwo W. L. ani jego ojciec nie korzystali ze spornej nieruchomości, czy też nie partycypowali w kosztach jej utrzymania, remontów ani spłacie kredytu. Niesporne jest, iż ani wnioskodawczyni ani jej zmarły mąż nigdy w sposób wyraźny nie zakomunikowali pozostałym uczestnikom postępowania, że uważają się za wyłącznych użytkowników wieczystych spornej nieruchomości oraz jedynych właścicieli znajdującego się na działce budynku mieszkalnego. W ocenie Sądu ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika także, aby w jakikolwiek inny sposób zmanifestowali oni pozostałym współużytkownikom wieczystym rozszerzenie zakresu swego posiadania. W ocenie Sądu nie może na to wskazywać sam fakt spłaty pożyczki i kredytu zaciągniętych przez J. L. (2), zwłaszcza w sytuacji gdy kredyt zabezpieczony był hipoteką ustanowioną na spornej nieruchomości. Obowiązek spłaty kredytu przez W. L. jako współużytkownika wieczystego nieruchomości mieści się w zakresie jej współposiadania. W sprawie nie zostało wykazane, aby niepartycypowanie w spłacie tego kredytu przez uczestniczkę wynikało z faktu uznania przez nią, że żadne prawo do nieruchomości jej nie przysługuje, zwłaszcza gdy zważy się, że dochody uczestniczki w tamtym okresie były niewielkie. O korzystaniu przez wnioskodawczynię i jej męża ze spornej nieruchomości ponad ich udział, w opinii Sądu, nie świadczy także fakt prowadzenia w domu prac wykończeniowych, podłączenie instalacji kanalizacyjnej czy doprowadzenie mediów. Wykonanie tych prac było niezbędne do tego, aby w domu zamieszkać. Jednocześnie wykazany przez wnioskodawczynię jej zeznaniami oraz złożonymi do akt sprawy dokumentami (k. 75-76, 80-82, 84-85, 87-89) zakres prac remontowych przeprowadzonych w domu w okresie po dokonaniu darowizny przez J. L. (1) (położenie tynków, wymiana części okien oraz ułożenie podłogi na parterze) nie może być uznany za znaczny. Wnioskodawczyni nie wykazała ponadto kosztów tych remontów. Dopytywana o ich wysokość nie była w stanie ich określić nawet w przybliżeniu (k. 212v). Nie wykazała, aby koszt tych prac był znaczny. Tymczasem wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości ętej księgą wieczystą Kw nr (...) mogłoby przemawiać podejmowanie przez W. L. i wnioskodawczynię samodzielnych decyzji o jedynie znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współużytkowania wieczystego i ponoszenia z tego tytułu znacznych wydatków (vide uzasadnienie postanowienia SN z 29.06.2010 r., III CSK 300/09, Legalis nr ). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że tak właśnie było. Mając powyższe na uwadze Sąd stanął na stanowisku, iż wnioskodawczyni – a na niej w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu – nie wykazała, aby zarówno ona jak i jej poprzednik prawny korzystali ze spornej nieruchomości ponad przysługujący im udział.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 172 k.c. a contrario, należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 520 § 3 k.p.c. z uwagi na występującą w sprawie sprzeczność interesów uczestników (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2012 r., I CZ 1/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2011 r., I CZ 76/11). Uczestnikom należy się zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Podstawę ustalenia wysokości tych kosztów stanowi przepis § 8 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U., poz. 1800 ze zm., zwanego dalej rozporządzeniem). Na marginesie wskazać należy, że brak było podstaw do ustalania wynagrodzenia pełnomocników uczestników w oparciu o dyspozycję przepisu § 5 pkt 1 w zw. z § 2 rozporządzenia, albowiem przedmiotem zasiedzenia w sprawie nie był udział w prawie własności, lecz w prawie użytkowania wieczystego. Konstatacji tej, w ocenie Sądu, nie podważa treść § 20 w/w rozporządzenia, zgodnie z którym śc stawek minimalnych w sprawach nieokreślonych w rozporządzeniu ustala się, przyjmując za podstawę stawkę w sprawach o najbardziej zbliżonym rodzaju. W przedmiotowej sprawie sytuacja, o jakiej mowa w § 20 w/w rozporządzenia w ogóle nie

występuje, skoro wysokość należnej profesjonalnemu pełnomocnikowi stawki w sposób jednoznaczny określa § 8 pkt 3 rozporządzenia.