

Sygn. akt III CSK 263/12

POSTANOWIENIE

Dnia 15 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

w sprawie z wniosku S. P.
przy uczestnictwie C. G. i innych, o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 15 maja 2013 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 18 maja 2012 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 2 października 2006 r., Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że R. N., nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1977 r. własność

udziałów w wysokości 15/16 części nieruchomości położonej w K. przy ul. L.[...], dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą nr 230455, składającej się z działki nr 66 o pow. 287 m².

Jako niesporną w sprawie wskazał okoliczność, że R. N. była między innymi żoną J. W., ojca trzech córek z pierwszego małżeństwa E. K., W. G. oraz A. S., które w postępowaniu przed Sądem Rejonowym nieznanne były z miejsca pobytu i zastępowane przez ustanowionego kuratora.

Ponadto ustalił, że w księdze wieczystej nr 230455, prowadzonej dla nieruchomości położonej w K. przy ul. L. nr [...], wpisani są jak współwłaściciele: E. K. w 5/16 części, W. G. w 5/16 części, A. S. w 5/16 części, S. P. w 1/32 części oraz J. P. w 1/32 części. W liście do R. N. z dnia 16 lipca 1946 r., uczestniczki E. K., W. G. oraz A. S. zrzekły się na jej rzecz swoich udziałów.

R. N. samodzielnie, jak właściciel zajmowała się sprawami całej nieruchomości, gdyż opłacała podatki, ubezpieczała nieruchomość, płaciła składki na rzecz Zrzeszenia właścicieli nieruchomości, zbierała czynsze, wykonywała drobne remonty, ponosiła wydatki związane z należyтым utrzymaniem kamienicy (np. przeglądy kominiarskie) oraz sprzątała kamienicę. Nie była zatrudniona na stanowisku dozorczy, czy też administratora nieruchomości położonej w K. przy ul. L. nr [...], a utrzymywała się jedynie z dochodów pochodzących z tej nieruchomości. Matka wnioskodawcy zmarła 6 maja 1982 r., a spadek po niej nabył w całości jej syn S. P.

Sąd pierwszej instancji dla ustalenia terminu zasiedzenia zastosował art. XLI zd. ostatnie przepisów wprowadzających kodeks cywilny, zgodnie z którym, jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. W związku z tym wskazał, że skoro termin zasiedzenia rozpoczął się w dniu 1 stycznia 1947 r., a posiadanie miało charakter posiadania samoistnego w złej wierze i według przepisów obowiązujących przed wejściem kodeksu cywilnego w życie, tj. dekretu z dnia 11.10.1946 r. Prawo Rzeczowe (Dz.U. z 1946 r., Nr 57, poz. 319) do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczny był upływ 30 lat, to nastąpiło to w dniu 1 stycznia 1977 r.

Ocecił, że R. N. była posiadaczem samoistnym całej nieruchomości. Jego zdaniem nie można było stwierdzić, że w inny sposób władała udziałem w nieruchomości, który wpisany był na jej rzecz w księdze wieczystej, a inaczej udziałami swoich pasierbic pochodzących z pierwszego małżeństwa jej męża. W szczególności brak było podstaw do przyjęcia, że R. N. rozliczała się z nimi z dochodów z nieruchomości, składała im sprawozdania, czy też pytała je o zgodę co do podstawowych kierunków sprawowania zarządu i administracji kamienicą. Brak również jakichkolwiek dowodów, że osoby te interesowały się losem przedmiotowej nieruchomości.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, objęcie całej nieruchomości w posiadanie samoistne przez R. N. nastąpiło po otrzymaniu listu o „zrzeczeniu się własności” przez pasierbice. Stanowił on – jego zdaniem - obiektywną przesłankę do przyjęcia, że miała ona co najmniej od tego momentu wolę władania całą nieruchomością jak właściciel, gdyż wiedziała, iż żadna z jej pasierbic nie rości sobie żadnych pretensji do nieruchomości.

Odnosząc się do kwestii władania nieruchomością, Sąd pierwszej instancji miał na uwadze ograniczenia właściciela w dysponowaniu nieruchomością w okresie, w którym następowało zasiedzenie, co związane było z publiczną gospodarką lokalami, dyktującą odgórnie wysokość czynszu za najmowane mieszkania i uniemożliwiającą właścicielowi swobodne korzystanie z nieruchomości oraz traktowanie jej jako rzeczy przynoszącej zyski w stopniu pozwalającym na inwestowanie w nią. Na koniec zauważył, że nie dało się wyjaśnić, dlaczego na trzech dowodach wpłat podatków figuruje nazwisko E.K., jednak jego zdaniem nie może to stanowić podstawy do przyjęcia, że matka wnioskodawcy nie miała woli władania całą nieruchomością jak właściciel.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację w imieniu nieznanych z miejsca pobytu uczestniczek wniósł kurator. Po wezwaniu do udziału w sprawie dalszych zainteresowanych uczestniczka C. B. w piśmie z dnia 28 sierpnia 2008 roku (k.585 akt) podniosła, że nieruchomość w K. została ich rodzinie „skradziona”. Uczestnik F. K. wnosząc o oddalenie wniosku, przeczył temu aby córki K. W. zrzekły się swoich praw na rzecz macochy oraz twierdził, że matka wnioskodawcy tylko za zgodą pozostałych współwłasciwościelek administrowała i zarządzała nieruchomością.

Sąd Okręgowy w K. uznając apelację za uzasadnioną postanowieniem z dnia 18 maja 2012 r., zmienił zaskarżone orzeczenie i wniosek oddalił. Wskazał, że trafny okazał się zarzut dokonania błędnych ustaleń faktycznych oraz zarzut naruszenia art. 172 k.c. przez przyjęcie, że matka wnioskodawcy była samoistną posiadaczką przedmiotowej nieruchomości. Podniósł, że skoro list z dnia 16 lipca 1946 roku podpisany został tylko przez A. S., to nie mógł stanowić podstawy ustalenia o zrzeczeniu się prawa własności nieruchomości położonej w K. przy ul. L. [...] na rzecz macochy przez pasierbice. Poza tym stwierdził, że zawiera on tylko informację o takim zamiarze po stronie współwłaścicielek i to wyrażoną jedynie przez jedną z nich. Zgodził się z uczestnikami, że zeznania świadków nie zawierają treści pozwalających na ustalenie samoistności posiadania nieruchomości w częściach ułamkowych pasierbic przez matkę wnioskodawcy, a stanowią jedynie dowód podejmowanych przez nią czynności o charakterze administracyjnym czy zarządczym i to w ramach przysługującego jej prawa współwłasności.

Sąd drugiej instancji ustalił, że w aktach księgi wieczystej 23045 5/0 (k.22 akt) znajduje się pełnomocnictwo z dnia 20 grudnia 1970 r., pod którym umieszczone są podpisy: „W. G.”, „A. S.” oraz „E. K.”, upoważniające wnioskodawcę S. P. do reprezentowania osób pod nim podpisanych przed organami władzy publicznej, prowadzenia w ich imieniu zarządu i administracji ich posesji przy ul. L. [...] w K., odbierania wszelkich pism urzędowych w ich imieniu, odbierania komornego oraz załatwiania wszelkich innych bieżących spraw związanych z ich własnością. Dokument ten znalazł się w aktach w toku tej sprawy na wezwanie sądu z dnia 18 lutego 1997 roku o wskazanie adresów E. K., W. G. i A. S. albo przedłożenia udzielonego przez te osoby wnioskodawcy (S. P.) pełnomocnictwa dla doręczeń.

W piśmie procesowym złożonym do akt ...2077/98/S, doręczonym do Sądu Rejonowego w K. w dniu 8 września 1998 r., będący w tamtej sprawie pozwanym S. P. oświadczył, że jako współwłaściciel w 1/16 części budynku przy ul. L. [...] w K., nie może sam wyrazić zgody na wstąpienie W. B.-S. w prawa najemcy lokalu w tym budynku bez zgody pozostałych współwłaścicieli, gdyż ich nie reprezentuje, a upoważnienie do ich reprezentacji posiada jego była żona St. P., która sądownie została ustanowiona kuratorem dla pozostałych właścicieli budynku. W piśmie z

dnia 14 lipca 1998 r. także twierdził, że jest jedynie właścicielem udziału 1/15 części a pozostałe współwłaścicielki mieszkające w USA powinny wiedzieć o sprawie gdyż jest to także ich budynek .

R. N. do 1982 r., a po jej śmierci jej syn zajmowali się sprawami nieruchomości ubezpieczając ją, opłacając składki na rzecz Zrzeszenia właścicieli nieruchomości, zbierając czynsze od lokatorów. Z wyjątkiem lat 1966 i 1967 uiszczali podatek od tej nieruchomości. Za te dwa lata podatek uiszczała współwłaścicielka E. K. Matka wnioskodawcy, a potem on sam ponosił bieżące wydatki związane z należyтым utrzymaniem kamienicy (np. przeglądy kominiarskie), R. N. sprzątała kamienicę, zamykała i otwierała bramę oraz organizowała też przeprowadzanie drobnych remontów polegających na naprawie schodów i parapetów. Ich koszty pokrywane były z czynszów, bądź z dodatkowych kwot uzyskiwanych od lokatorów. Przez osoby tam mieszkające była postrzegana jako administrator bądź dozorczyńni. Na przełomie lat 1981/1982 matka wnioskodawcy nie mając już sił na dalsze „obrabianie kamienicy” obowiązki dozorczy przekazała R. R., która po śmierci R. N. ustalała z wnioskodawcą możliwość skorzystania z urlopów, a w 2003 roku zaprzestała dozorcstwa, na skutek wypowiedzenia przez wnioskodawcę.

Matka wnioskodawcy zmarła dnia 6 maja 1982 r., a spadek po niej nabył w całości jej syn S. P. R. N. nabyła w spadku po mężu J. W. zmarłym w 1941 r. 1/16 udziału w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą 230455/0.

Po dniu 16 lipca 1946 r. matka wnioskodawcy otrzymała list w treści którego A. S. informowała o własnym oraz swoich sióstr zamiarze przekazania jej własności nieruchomości w K.

Sąd Okręgowy dokonując odmiennych ustaleń dokonał na nowo oceny całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślił, że odmowa wiarygodności zeznań wnioskodawcy jest konsekwencją ujawnionych w toku postępowania sprzeczności jego obecnych twierdzeń z treścią pisemnych oświadczeń składanych w toku postępowania wieczystoksięgowego oraz w sprawie cywilnej o sygn. akt ...2077/98/S. Wezwany w sprawie wieczystoksięgowej zarządzeniem z dnia 18 lutego 1997 r. o wskazanie adresów pozostałych współwłaścicielek (pasierbic matki), wnioskodawca S. P. złożył do akt

pełnomocnictwo z dnia 20 grudnia 1970 roku, z treści którego wynikało, że wszystkie trzy pasierbice jego matki udzieliły mu umocowania do reprezentowania ich przed wszelkimi organami władzy publicznej oraz do zarządu ich posesją przy L.[...]. Zauważył, że autorstwo pełnomocnictwa jest przynajmniej w odniesieniu do E. K. wielce wątpliwe, skoro zmarła ona w lutym 1970 r., a jego treść pozostaje w rażącej sprzeczności z twierdzeniami wnioskodawcy dotyczącymi samoistności posiadania nieruchomości przez matkę oraz dotyczącymi zrzeczenia się przez pasierbice ich prawa własności na rzecz macochy. Podkreślił, że fakt jego złożenia pozostawał w rażącej sprzeczności z zeznaniami wnioskodawcy złożonymi w dniu 2 grudnia 2009 r., w których stwierdził, że po otrzymaniu listu ze stycznia 1946 r., nie było już żadnego kontaktu z pasierbicami matki.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że w sprawie z powództwa W. B.- S. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, S. P. oświadczył w piśmie z dnia 8 września 1998 r., że jest jedynie współwłaścicielem ułamkowego udziału i nie jest nawet uprawniony do reprezentacji pozostałych współwłaścicieli, a co więcej nie chce narazić się z ich strony na zarzut podejmowania nieuprawnionych decyzji za kogoś. Taka postawa S. P. doprowadziła Sąd drugiej instancji do uznania zeznań i twierdzeń wnioskodawcy jako całkowicie niewiarygodnych, zwłaszcza że zwrócił uwagę także na ich wewnętrzną sprzeczność. Zeznał on bowiem, że dokument w postaci projektu umowy darowizny został prawdopodobnie nadesłany wraz z listem A. S., co rzeczywiście było sprzeczne z logiką i doświadczeniem życiowym, gdyż trudno racjonalnie przyjąć aby przy okazji listu pisanego wkrótce po wojnie planowano dokonać czynności prawnej jedenaście lat później.

Dokonując oceny zeznań świadków zauważył między innymi, że potoczne mówienie wśród znajomych czy członków rodziny, że ktoś jest właścicielem nieruchomości dotyczyć może tak właściciela całości jak i współwłaściciela i nie może być podstawą ustalenia samoistności posiadania cudzego idealnego udziału w prawie własności.

Uznając za trafny zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., podniósł, że samoistne posiadanie (art. 336 k.c.) jest posiadaniem rzeczy takim jakie wykonuje właściciel tj. wykonywaniem w stosunku do niej wszystkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadanie samoistne

składa się z dostrzegalnego faktycznego władztwa (*corpus*), któremu towarzyszy zamiar władania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Jednak sytuacja współwłaściciela dążącego do nabycia przez zasiedzenie udziałów innego współwłaściciela przedstawia się odmiennie. Nie może on skorzystać z domniemania objętego przepisem art. 339 k.c., co jest w pełni uzasadnione tym, że każdemu współwłaścicielowi niezależnie od wielkości przysługującego mu udziału, przysługuje prawo do współposiadania i korzystania z całości przedmiotu współwłasności. Posiadanie samoistne wymierzone przeciwko pozostałym współwłaścicielom winno mieć cechę stanowczego „wyzucia” ich z tego prawa, co może przybrać postać samodzielnego doprowadzenia do istotnej zmiany substancji rzeczy bądź zmiany sposobu korzystania z niej. Wyraził zapatrywanie, że dla nabycia prawa własności przez zasiedzenie nie wystarczy aby właściciel nie wykonywał w stosunku do przedmiotu własności swoich praw określonych przepisem art. 140 k.c., lecz niezbędne jest zamanifestowanie ich wykonywania przez samoistnego posiadacza dążącego do zasiedzenia.

Postanowienie Sądu Okręgowego zostało zaskarżone skargą kasacyjną przez wnioskodawcę S. P. w całości, w której wniósł on o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy. Skarga została oparta na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. obrazie art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasiedzenie w stosunku do innych, czy pozostałych współwłaścicieli jest dopuszczalne. Jedną z przesłanek takiego nabycia jest samoistne nieprzerwane współposiadanie nieruchomości wspólnej. Może tu wchodzić w rachubę samoistne posiadanie całości takiej rzeczy przez wnioskodawcę. Władanie rzeczą jak jedyny właściciel tj. z wyłączeniem innych osób, wyłącza możliwość posiadania pełnego prawa własności przez kilka osób, gdyż pełnia władztwa jednej osoby wyklucza takie samo władztwo innej osoby. Z ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy mogłoby wynikać, że w wyniku otrzymanego z zagranicy listu z dnia 16 lipca 1946 r. R. N. (W.) w taki rodzaj posiadania przekształciła swe władztwo nad nieruchomością położoną w K. przy ul. L.[...]. Nie mogą one jednak stanowić podstawy rozważań, skoro Sąd drugiej instancji uwzględniając zarzut obrazy 233 §

1 k.c. diametralnie je zmienił i ta właśnie podstawa faktyczna jest wiążąca dla Sadu Najwyższego (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Żądanie dotyczyło jednak nabycia przez zasiedzenie przez matkę wnioskodawcy udziałów pasierbic. Nie budzi wątpliwości ani w judykaturze ani w literaturze pogląd, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziałów we współwłasności. Do nabycia przez zasiedzenie udziałów we współwłasności, dochodzi, gdy nieruchomość była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195). Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób w taki sposób jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli (*corpus*), z drugiej strony wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności (*animus*).

Ten kto rzeczą włada (osobiście lub za pośrednictwem innej osoby) jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Zasadniczym sposobem tego współposiadania (*pro indiviso*) jest władanie całą rzeczą wspólną, ale jak wynika z unormowania zawartego w art. 206 k.c. – w zakresie, który nie wyłącza takiego władania wspólną rzeczą przez pozostałych współwłaścicieli. Takie współposiadanie występuje także wtedy, gdy przedmiot współwłasności pozostaje w administrowaniu jednego ze współposiadaczy, który te czynności wykonuje w imieniu wszystkich, lub gdy rzecz znajduje się w zarządzie osoby trzeciej, lub została wydzierżawiona przez współwłaścicieli osobie trzeciej. Wynik więc sprawy zależał od tego czy władanie sporną nieruchomością przez R. N. odnoszące się do udziałów pasierbic od 1 stycznia 1947 r. do 1 stycznia 1977 r. było współposiadaniem samoistnym.

Sąd Najwyższy, co znalazło akceptację w literaturze, przyjął, że zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) w posiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych), powinno nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymaganie uzasadnił

bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171). Kontynuacją tego nurtu orzecznictwa jest stanowisko, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., Palestra 2011, nr 5-6, s. 154), czy też pogląd, że niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670).

Nienaruszalność prawa własności stanowi gwarancję konstytucyjną, od której tylko ustawowo wprowadza się odstępstwa, a zasiedzenie jest poważnym wyjątkiem od tej zasady. Dlatego też wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności bez względu na to czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy też innych podmiotów (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003 r., nr 8, poz. 82). Wprawdzie więc nie można wymagać spełnienia od współwłaściciela, który domaga się zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli dodatkowych wymagań, ale z drugiej strony nie wchodzi w tym wypadku w rachubę żadne ułatwienia.

Według unormowania zawartego w art. 206 k.c. współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Skoro więc element „*corpus*” współwłaściciela rzeczy

może nie różnić się od władztwa jedyne go właściciela, to właśnie z tego unormowania wynika wniosek, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Wbrew więc stanowisku skarżącego nie jest to „obostrzenie” pozaustawowe, a tym bardziej sprzeczne z funkcją zasiedzenia. Skoro w tym wypadku samoistność posiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniem, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca. Tymczasem jak wynika z ustaleń i rozważań Sądu Okręgowego tego nie dokonał, a skardze kasacyjnej nie został podniesiony zarzut obrazy art. 6 k.c.

Ponieważ rzeczywiście wchodzi, przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziałów innych współwłaścicieli w rachubę zmiana elementu „*animus*”, to do wykazania samoistnego takiego władztwa rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej winny zostać wykazane. Odróżnić oczywiście należy wiedzę współposiadacza od takiej uzewnętrznionej woli. Wiedza decyduje tylko o dobrej lub złej wierze władającego rzeczą, natomiast wola o charakterze władztwa. Jak już wynika z powyższych uwag, gdy współwłaściciel tylko administruje nieruchomością wspólną i uznaje uprawnienie dalszych współwłaścicieli do władania rzeczą określonego w art. 206 k.c., to bez względu czy oni je wykonują, w odniesieniu do ich udziałów jest współposiadaczem zależnym. Z faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli, nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo, żadne ułatwienia w zasiedzeniu, skoro jest to ich prawo, a nie obowiązek. Obowiązek natomiast współdziałania w zarządzaniu rzeczą wspólną (art. 200 k.c.) nie ma tu znaczenia gdyż pojęcie to jest związane z dzierżeniem rzeczy a nie jej posiadaniem

W sprawie powinno zostać wykazane, że R. N. podejmowała czynności wskazujące na to, że traktowała faktyczny stosunek do kamienicy jako własną z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji. Sąd Okręgowy jako przykład zmiany elementu „*animus*” w kierunku współposiadania samoistnego wskazał samodzielne doprowadzenie do istotnej zmiany substancji rzeczy (np. w wyniku przeprowadzonego bez uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami zwłaszcza

z własnych środków remontu budynku, bądź samowolną zmianę sposobu korzystania z rzeczy wspólnej).

W każdym razie gdy współwłaściciel skorzysta z niewykonywania władztwa przez dalszych uprawnionych do rzeczy wspólnej i zajmuje ich miejsce przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie oraz gdyby uznać, że w takim wypadku musi wykazać jej przejaw w sferze zewnętrznej, ale niekoniecznie nakierowanej w stronę nieaktywnych dalszych współuprawnionych, to i tak brak podstaw do odmiennej oceny stanu faktycznego sprawy, od dokonanej przez Sąd Okręgowy.

W okresie władania nieruchomością przez R. N., w którym występowała tzw. publiczna gospodarka lokalami, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji, wysokość czynszu za najmowane mieszkania niewątpliwie nie pozwalała na uzyskiwanie jej dochodu netto, z którego powinna była się rozliczać z pasierbicami. Z wiążących ustaleń wynika, że matka wnioskodawcy wydatki z wiązane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości ponosiła nie ze środków własnych, lecz z uzyskiwanego od lokatorów czynszu, podobnie jak z tego źródła dochodu utrzymywała się sprzątając kamienicę. Charakterystyczne jest, że nawet drobne wykonane wtedy naprawy (remont schodów i parapetów) były finansowane z czynszu, bądź z dodatkowych środków wyegzekwowanych od lokatorów. W tym stanie rzeczy było to administrowanie kamienicą sprowadzające się tylko do wykonywania czynności zwykłego zarządu. Nie można przyjąć, że działania te wykazują jej niezależne władztwo od dalszych współwłaścicielek, zwłaszcza, że nie podjęła proponowanych w liście z dnia 16 lipca 1946 r. czynności zmierzających do tego, aby pasierbice mogły się zrzec się swoich udziałów. Poza tym podatek od nieruchomości za lata 1966 – 1967 zapłaciła inna współwłaścicielka E. K. W tym stanie rzeczy brak podstaw do przyjęcia aby w sprawie zostało wykazane, że R. N. miała wolę władania nieruchomością w odniesieniu do udziałów pasierbic jak właściciel, a w rezultacie nieuzasadniony okazał się zarzut obrazy art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Ze wskazanych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).

