

Sygn. akt I.Ca 421/19

POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2019 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	Joanna Walczuk, Mirosław Krzysztof Derda
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku B. S. (1)

z udziałem K. K. , L. S. , M. Ż. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni B. S. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 6 marca 2019r. sygn. akt I Ns 107/18

p o s t a n a w i a:

Zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób że:

I. Stwierdzić że wnioskodawczyni B. S. (1) i uczestnik postępowania L. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 15 września 2019r. udział w 1/2 do nieruchomości położonej w K. jednostka ewidencyjna S. składającej się z działek nr.(...) o powierzchni 6,77ha, nr. (...) o powierzchni 0,43 ha, nr. (...) o powierzchni 8,92 ha, nr (...) o powierzchni 1,94 ha, nr.(...)o powierzchni 7,25 ha, nr (...) o powierzchni 2,06 ha, nr. (...) o powierzchni 0,50 ha, nr. (...) o powierzchni 0,03 ha, nr (...) o powierzchni 0,99 ha – czyli o łącznej powierzchni 28,89 ha – dla której to nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

II. Zasądzić od uczestników postępowania M. Ż. (1) i K. K. na rzecz wnioskodawczyni B. S. (1) kwotę 6717 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 grudnia 2019r do dnia zapłaty w tym kwotę 2717 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk SSO Mirosław Krzysztof Derda

Sygn. akt I Ca 421/19

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni B. S. (1) wystosowała wniosek w którym domagała się stwierdzenia zasiedzenia własności udziału 1/2 we współwłasności nieruchomości rolnej zabudowanej, położonej w miejscowości K., obręb K., gmina S., składającej

się z działek nr (...) o pow. 6,77 ha, nr (...) o pow. 0,43 ha, nr (...) o pow. 8,92 ha, nr (...) o pow. 1,94 ha, nr (...) o pow. 7,25 ha, nr (...) o pow. 2,06 ha, nr (...) o pow. 0,50 ha, nr (...) o pow. 0,03 ha, nr (...) o pow. 0,99 ha o łącznej powierzchni 28,89ha, która to nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej.

Uzasadniając podnosiła, że w okresie lat 50 - tych XX wieku współwłaścicielami niniejszej nieruchomości, będącej w istocie gospodarstwem rolnym pozostawali A. L. (1) i P. L.. Po okresie II wojny światowej jeden z dotychczasowych właścicieli P. L. przeniósł się do G. gdzie mieszkał aż do śmierci w 1989r. W tym okresie uprawą i dbaniem o przedmiotowe gospodarstwo zajmował się A. L. (1) - ojciec wnioskodawczynie, który w 1982 r. w związku z nabyciem rolniczych uprawnień emerytalnych, przekazał gospodarstwo rolne na rzecz swego syna A. L. (2), który następnie uprawiał całe gospodarstwo rolne do swojej śmierci tj. do dnia 28.10.1985 r. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 30 kwietnia 1986 roku w sprawie o stwierdzeniu nabycia spadku po A. L. (2) o sygn. akt I Ns 82/86 współwłaścicielami wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego położonego w K. zostali ojciec wnioskodawczynie A. L. (1) i siostra B. L..

W następstwie zawartego związku małżeńskiego z L. S., które to zdarzenie miało miejsce w dniu 07.06.1986r. wnioskodawczynie zamieszkała w gospodarstwie rolnym męża w K.. Następnie wnioskodawczynie wraz z mężem rozpoczęli wspólną pracę w gospodarstwie rolnym, w skład którego weszły nieruchomości rolne stanowiące współwłasność L. S. oraz w całości przedmiotowe gospodarstwo rolne o pow. 28,89 ha. W efekcie wydanego przez Sąd Rejonowy w Augustowie w dniu 07 grudnia 1987 roku postanowienia w sprawie I Ns 398/87, której celem było zniesienie współwłasności i dział spadku pomiędzy współwłaścicielami A. L. (1), B. L. z d. L. i P. L., przedmiotowa nieruchomość rolna stała się współwłasnością w częściach równych B. S. (1) i P. L.. Współwłaściciel nieruchomości P. L. nie wykonywał swego prawa współposiadania z uwagi na posiadanie swojego ośrodka życiowego w odległej G..

Wnioskodawczynie podkreślała, iż w/w nigdy nie objął w posiadanie odziedziczonej nieruchomości i nie wykonywał w stosunku do niej prawa własności. Nie zamieszkiwał na niej, nie interesował się tym, co się z nią dzieje, nie czynił na nią nakładów, ani też nie czerpał z niej jakichkolwiek korzyści. Nieprzerwanie od dnia zawarcia małżeństwa do dnia wniesienia powództwa to wnioskodawczynie B. S. (1) posiada całą nieruchomość jako zorganizowaną całość, stanowiącą gospodarstwo rolne i wraz z mężem zajmuje się jej prowadzeniem. Poczyniła na przedmiotową nieruchomość wiele nakładów. Ponościła również obciążenia związane z jej prowadzeniem, regulowała wszelkie należności publicznoprawne związane z jej posiadaniem, pobierała pożytki w postaci płodów rolnych, jak również dopłaty z (...). Wnioskodawczynie traktowała przedmiotową nieruchomość tak, jakby stanowiła ona jej własność.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania K. K. i M. Ż. (1) żądali oddalenia wniosku oraz zasądzenia od wnioskodawczynie kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko argumentowali, iż posiadanie wnioskodawczynie przedmiotowej nieruchomości nie było posiadaniem samoistnym, w związku z czym nie sprostowała ona pozostałym wymogom niezbędnym do stwierdzenia zasiedzenia. W opinii uczestników momentem zainicjowania biegu okresu zasiedzenia winien być moment, w którym wnioskodawczynie wyraziła fakt władania nieruchomością ponad swój udział, co w ich przekonaniu nie nastąpiło. Podkreślali ponadto, że w realiach przedmiotowej sprawy brak jest dowodów, potwierdzających to, że nie czuli się oni współwłaścicielami tejże nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Augustowie postanowieniem wydanym w dniu 23 lipca 2018 roku wezwał do udziału w sprawie (na mocy art. 510 § 2 k.p.c.) w charakterze uczestnika postępowania L. S., który nie wyraził sprzeciwu wobec wniosku wnioskodawczynie.

Postanowieniem z dnia 06 marca 2019 roku o sygn. akt I Ns 107/18 Sąd Rejonowy w Augustowie w pkt. I oddalił wniosek wnioskodawczynie B. S. (2). W pkt. II zasądził od wnioskodawczynie na rzecz uczestników postępowania K. K. i M. Ż. (1) solidarnie kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego stwierdzając, w pkt. III, iż w pozostałym zakresie zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Przedmiotowe postanowienie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W następstwie postanowienia Sądu Powiatowego w A. z dnia 10.01.1959 r. w sprawie sygn. akt II Ns 62/56 o stwierdzeniu nabycia spadku po J. L., A. L. (1) i P. L. stali się współwłaścicielami nieruchomości położonej we wsi K., gmina S., składających się z działek nr (...), stanowiących gospodarstwo rolne. Skutkiem umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 15.07.1982 r. nr UG-I- (...) A. L. (1), w związku z nabyciem uprawnień do emerytury rolniczej, przekazał swój udział we własności w nieruchomości i gospodarstwie rolnym na rzecz swego syna A. L. (2). Kolejno postanowieniem Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 30.04.1986 r. w sprawie I Ns 82/86 o stwierdzeniu nabycia spadku po A. L. (2), spadek po w/w zmarłym dnia 28.10.1985r., z ustawy nabyli: ojciec A. L. (1) w 3/8 części oraz rodzeństwo B. L. i S. L. po 5/16 każdy. Równocześnie stanowiące składnik spadku gospodarstwo rolne położone w K. odziedziczyli z mocy ustawy: A. L. (1) w 3/8 części i siostra B. L. w 5/8 części.

Sąd Rejonowy w Augustowie postanowieniem z dnia 07.12.1987 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 398/87 ustalił, iż nieruchomość rolna położona w K. o ogólnej pow. 28,89 ha, składająca się z działek nr (...) wraz ze starymi drewnianymi zabudowaniami stanowi w 1/2 masę spadkową po A. L. (2) i w 1/2 współwłasność w/w z P. L. oraz dokonał zniesienia współwłasności i działu spadku w ten sposób, że w/w gospodarstwo rolne przyznał na współwłasność w częściach równych B. L. z d. L. i P. L..

Postanowieniem z dnia 04.05.1990 r. w sprawie I Ns 1574/89 Sąd Rejonowy w Gdyni stwierdził, że spadek po P. L. zmarłym dnia 15.09.1989 r. w Ż. I, ostatnio stale zamieszkałym w G., na podstawie testamentu z dnia 28.07.1989 r. nabyli M. K. i K. K. – każdy po 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza. Jednocześnie stwierdził, iż będące częścią składową masy spadkowej gospodarstwo rolne położone w K. o powierzchni 14,445 ha z mocy tegoż testamentu dziedziczą z dobrodziejstwem inwentarza M. K. i K. K. w 1/2 części.

Jak wynikało z ustaleń Sądu Rejonowego z wypisu z rejestru gruntów wynika, iż współwłaścicielami nieruchomości rolnych położonych we wsi K., obręb (...), gminie S., składających się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 28,89 ha, nie mających urządzonej księgi wieczystej, są K. K. w udziale 1/4, M. Ż. (1) w udziale 1/4 oraz B. S. (1) w udziale 1/2.

W oparciu o informacje podane przez wnioskodawczynię B. S. (1) Sąd Rejonowy wskazał, iż B. S. (1) zawarła związek małżeński z L. S. w 1986 r. Początkowo na nieruchomości, której dotyczy wnioski funkcje związane z prowadzeniem gospodarstwa sprawował ojciec wnioskodawczyni. Następnie przekazał to na syna A. L. (2). W następstwie śmierci A. L. (2) ojciec przekazał przedmiotowe gospodarstwo wnioskodawczyni, która po zawarciu związku małżeńskiego wspólnie z mężem zajmowała się przedmiotową nieruchomością.

Brat ojca wnioskodawczyni P. L. zamieszkiwał w G.. Przez szereg lat odwiedził on brata jedynie raz. Po śmierci P. L. nie podjęto żadnych ustaleń odnośnie gospodarstwa. O wszystkich czynnościach związanych z prowadzeniem gospodarstwa wnioskodawczyni wraz z mężem L. S. decydowali samodzielnie. Uczestnicy postępowania nie kwestionowali jej uprawnień właścicielskich ani nie kontaktowali się z nią celem podjęcia stosownych ustaleń w tym przedmiocie. W momencie gdy wnioskodawczyni uznała za celowe uregulowanie stanu prawnego nieruchomości skontaktowała się z siostrą T. K. a następnie z M. Ż. (1). Po uzyskaniu dokumentacji w postaci wypisu z rejestru gruntów okazało się, że nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności z uczestnikami postępowania. W nakazach płatniczych figurował P. L., potem z urzędu został wpisany L. S.. Na żadnym ze wskazanych nakazów płatniczych nie widniały dane uczestników postępowania lecz jedynie wnioskodawczyni.

Wysłuchany na potrzeby sprawy uczestnik postępowania K. K. wyjaśnił, iż interesował się ziemią w K., ale jej nie uprawiał. Zajmowała się tym wnioskodawczyni. Uczestnik nie wykonywał żadnych czynności właścicielskich odnośnie nieruchomości w K., którego to zaniechania żałuje. Nigdy nie występował o spłatę jego części w stosunku do wnioskodawczyni, nie wnosił o wydanie tej nieruchomości. L. S. pokazywał uczestnikowi gdzie są jego i siostry pola w 1995 lub 1996 roku. Posiadał wówczas wiedzę, co do okoliczności, iż uczestnik K. K. dziedziczy po P. L. własność nieruchomości rolnej objętej wnioskiem.

Sąd Rejonowy podkreślał, iż z informacji złożonych przez uczestniczkę postępowania M. Ż. (1) wynikało, iż uczestnik postępowania K. K. nigdy nie występowała o wydanie przedmiotowej nieruchomości i nie wykonywała faktycznych

czynności właścicielskich w stosunku do tej nieruchomości. Wiedziała, że to jest jej i brata własność, przekazana testamentem przez wujka. Gdy była nieletnią nieruchomością zajmowała się mama, która podjęła decyzję, że będzie mieszkać w G., a ziemia będzie przekazywana wujostwu na zasadzie spłaty. Taka spłata nie została nigdy przekazana. Wolą spadkobierców P. L. było uregulowanie kwestii własności gospodarstwa rolnego, w rozmowach co do tego była zgodność, jednakże nie padły jakieś konkretne sumy. Nigdy wnioskodawczyni nie występowała do uczestników o wyrażenie zgody odnośnie decyzji, co do gospodarstwa. Wnioskodawczyni wiedziała, że uczestniczka razem z bratem odziedziczyła nieruchomość, bo proponował im wykup, ale mówiła, że nie może się jeszcze rozliczyć z uwagi na inne lokowanie pieniądza w danej chwili.

Z okoliczności podanych przez uczestnika postępowania L. S. wynikało, iż zamieszkał z żoną w swoim gospodarstwie. W 1986 roku przejął gospodarstwo żony i gospodaruje na nim w całości aż do dzisiaj. Nie pytał nikogo o zezwolenie na gospodarowanie, bo z żoną uważał, że jest ich własnością. Myślał, że stan jest uregulowany i nieruchomość jest ich. Użytkował ją jak swoje. Nikt nigdy nie występował o wydanie tej nieruchomości. Aktualnie wraz z żoną w dalszym ciągu prowadzą na przedmiotowej nieruchomości gospodarstwo rolne. Hodują na nim trzodę chlewną i dokonują zasiewu upraw rolnych.

W oparciu o zeznania pozostałych świadków, tj.: T. K., R. L., A. W. i M. Ż. (2) Sąd Rejonowy ustalił, iż wnioskodawczyni posiada wiedzę co do tego, że uczestnicy postępowania są spadkobiercami po P. L.. Nikt nie występował o wydanie przedmiotowej nieruchomości. Rodzina rozmawiała o uregulowaniu prawnym nieruchomości. Uczestnicy chcieli spłaty ich udziałów, lecz nie było rozmowy o konkretnych kwotach.

Sąd I instancji obdarzył przymiotem wiarygodności wyjaśnienia zainteresowanych w części dotyczącej bezspornych wskazań odnośnie tego, iż uczestnicy postępowania K. K. i M. Ż. (1) nie prowadzili nigdy gospodarstwa rolnego w K., całość uprawnień właścicielskich w zakresie faktycznego uprawiania użytków rolnych, prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich leżała w gestii wnioskodawczyni i jej męża – uczestnika postępowania L. S.. Wiedza taka wynikała również ze złożonych dokumentów, w tym zaświadczenia z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa odnośnie skutecznego wnioskowania o płatności obszarowe przez L. S. ad. nieruchomości objętej wnioskiem.

Równocześnie Sąd Rejonowy nie dał wiary wyjaśnieniom wnioskodawczyni i uczestnika postępowania L. S. odnośnie faktu, iż nie byli oni świadomi tego, że współwłaścicielami gospodarstwa objętego wnioskiem z tytułu dziedziczenia po P. L. byli uczestnicy postępowania K. K. i M. Ż. (1). Zdaniem Sądu potwierdzały to bardzo dobre stosunki rodzinne, nie budzi w takich realiach wątpliwości pozytywna wiedza wnioskodawczyni będącej siostrą matki uczestników postępowania, iż to uczestnicy postępowania zostali powołani do dziedziczenia po P. L., jak również świadomość wynikająca z faktu przeprowadzonego w roku 1987 postępowania o dział spadku i zniesienie współwłasności, iż to P. L. pozostawał współwłaścicielem gospodarstwa położonego w K. w udziale do 1/2 części.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że zasiedzenie stanowi pierwotny sposób nabycia praw rzeczowych tj. prawa własności, ograniczonego prawa rzeczowego, prawa użytkowania wieczystego, które następuje ex lege z upływem oznaczonego terminu wykonywania posiadania, w sposób przewidziany w ustawie, przez osobę nieuprawnioną. Funkcją zasiedzenia jest dostosowanie, pod pewnymi warunkami, stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ustabilizowanie stosunków prawnych własnościowych.

Nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia następuje jeżeli spełnione zostaną są dwie przesłanki, tj.: posiadanie samoistne oraz upływ czasu przewidzianego w ustawie (art. 172 § 1 i § 2 kc). Równocześnie w myśl art. 172 § 3 k.c. nabyć nieruchomość rolną w rozumieniu przepisów ustawy, o której mowa w art. 166 § 3, przez zasiedzenie może jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów tej ustawy, jeżeli - ustalona zgodnie z przepisami art. 5 ust. 2 i 3 tej ustawy - powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. 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 (art. 206 k.c.).

Powołując się na prezentowane w doktrynie i orzecznictwie stanowisko Sąd Rejonowy wskazał, że do nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności, dochodzi, gdy nieruchomości była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania. Zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych we współposiadanie 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 uzasadnione jest 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. Podkreślał przy tym, iż domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela oraz, że niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia jeszcze do wniosku, że współwłaściciel posiadający rzecz wspólną przejmuje rzecz w samoistne współposiadanie w zakresie ich uprawnień.

W ocenie Sądu I instancji współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. 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 w tym wypadku zastosowania. Skoro tak, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę winna wykazać wnioskodawczyni. Przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziału innego współwłaściciela w rachubę wchodzi zmiana elementu „animus”, to do wykazania takiego samoistnego współposiadania rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej winny zostać wykazane.

W świetle zaprezentowanych rozważań prawnych Sąd Rejonowy podkreślał, iż w przypadku zasiadywania przez jednego współwłaściciela udziału we współwłasności drugiego współwłaściciela, wymagana jest inicjatywa dowodowa strony wnioskującej. Niewykonanie współposiadania przez uczestników postępowania nie może prowadzić do ułatwienia nabycia własności w drodze zasiedzenia, skoro wykonywanie faktyczne władztwa jest uprawnieniem właścicielskim, nie zaś obowiązkiem. Bierność uczestników postępowania nie decyduje o charakterze władztwa wnioskodawczyni będącej współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, domagającej się stwierdzenia zasiedzenia, a jedynie jej zachowanie. W oparciu o powyższe Sąd zaznaczył, że z samego faktu zajmowania się przez wnioskodawczynię B. S. (1) i jej męża L. S. całym gospodarstwem rolnym od dnia zawarcia przez nich związku małżeńskiego, tj. od dnia 07.06.1986 r., gospodarowania, uprawiania ziem rolnych, opłacania podatków, nie wynika uzewnętrznienie woli objęcia w samoistne posiadanie udziału należącego do uczestników postępowania K. K. i M. Ż. (1), a uprzednio P. L.. Przesłanką zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości jest samoistne, nieprzerwane współposiadanie rzeczy wspólnej. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą, w taki sposób jak czynią to współwłaściciel w częściach ułamkowych oznacza, z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli, z drugiej strony wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności.

Przytoczył również treść postanowienia Sądu Najwyższego z dnia z dnia 5 września 2008 r. I CSK 54/08, gdzie wskazano, iż Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać "zaskakiwania" podmiotów przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. W wypadku, gdy według osoby władającej gruntem jest ona posiadaczem w zakresie zbliżonym do użytkowania ("bezterminowe prawo użyczenia") i korzysta z gruntu w sposób odpowiadający temu prawu, właściciel nieruchomości nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. Upływ terminu zasiedzenia nie może bowiem spowodować utraty przysługującego mu prawa własności. Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą.

W ocenie Sądu I instancji uczestnicy postępowania K. K. i M. Ż. (1), a wcześniej przed uzyskaniem przez nich pełnoletniości ich przedstawicielka ustawowa – T. K. – siostra wnioskodawczyni pozostawali w przekonaniu, umacniani panującymi bardzo dobrymi stosunkami rodzinnymi, iż otrzymają spłatę należnego im udziału we współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w K. od wnioskodawczyni i jej męża, nie padały konkretne kwoty, jednakże uczestnicy postępowania godzili się na to, iż uprawę całości gruntów rolnych stanowiących ich własność w udziale do 1/2 prowadzić będzie wnioskodawczyni i jej mąż L. S., będą z tego tytułu pobierać pożytki, jak również na nich będzie w całości spoczywał ciężar prowadzenia gospodarstwa rolnego. Równocześnie zdaniem Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie, początek biegu terminu zasiedzenia można wywieść najwcześniej od daty śmierci P. L.. Gdyby faktycznie było tak, iż wnioskodawczyni przejęła udział P. L. we własności nieruchomości i zmanifestowała to na zewnątrz, również wobec właściciela za jego życia, to jest od daty zawarcia związku małżeńskiego 07.06.1986 r. Wówczas zapewne inaczej sformułowałyby w 1987 roku wniosek w sprawie o zniesienie współwłasności i dział spadku po A. L. (2) (I Ns 398/87). Tak się jednakże nie stało, wobec czego w tych okolicznościach Sąd uznał, iż wnioskodawczyni respektowała prawa właścicielskie P. L. – w dacie rozpoznania wniosku o dział spadku i zniesienie współwłasności.

Małżonkowie S. faktycznie uprawiali przedmiotową nieruchomość rolną, prowadzili gospodarstwo i władali całym gospodarstwem, jednakże jak wynika z zapisów z akt sprawy I Ns 398/87, wnioskodawczyni w czasie postępowania sądowego w 1987 r. honorowała prawa właścicielskie P. L., świadczy o tym treść wniosku, gdzie jako współwłaściciel nieruchomości został wskazany P. L., jak również świadczy o tym dobitnie fakt, iż intencją wnioskodawczyni było nabycie w całości udziału po zmarłym bracie A. L. (2) i pozostanie we współwłasności z P. L..

Sąd Rejonowy nie dostrzegł również dowodów świadczących o tym, że sytuacja ta uległa zmianie do śmierci P. L.. Zdaniem tego Sądu P. L. uzewnętrzniał swoją wolę, co do rozporządzenia udziałem we współwłasności gospodarstwa rolnego położonego w K., kiedy w dniu 28.08.1989 r. sporządził testament notarialny w Państwowym Biurze Notarialnym w G. przed notariuszem E. J., w którym do całości spadku powołał M. K. (obecnie Ż.), córkę J. i T. i K. K., syna J. i T. (vide akta I Ns 1574/89 Sądu Rejonowego w Gdyni). Konsekwencją powyższego było stwierdzenie przez Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie I Ns 1574/89 w dniu 04.05.1990r., że spadek po P. L., zmarłym dnia 15.09.1989r. w Ż. I, ostatnio stale zamieszkałym w G., na podstawie testamentu z dnia 28.07.1989r. nabyli M. K. i K. K. – każdy po 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w K. o powierzchni 14,445 ha z mocy tegoż testamentu dziedziczą: M. K. i K. K. w 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza.

W tych wszystkich okolicznościach Sąd Rejonowy za początek biegu terminu zasiedzenia przez wnioskodawczynię wraz z mężem – uczestnikiem postępowania L. S. udziału do 1/2 części we współwłasności nieruchomości rolnej uznał datę śmierci P. L. tj. od dnia 15.09.1989 roku, a w konsekwencji okres posiadania przedmiotowej nieruchomości rolnej przez w/w jest zbyt krótki, by osiągnąć skutek w postaci zasiedzenia udziału w wysokości 1/2 należącego do uczestników postępowania, bowiem nie wynosił on pełnych 30 lat.

W tak ustalonych okolicznościach Sąd Rejonowy oddalił wniosek jako bezzasadny, na podstawie art. 172 k.c.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął w myśl regulacji z art. 520 § 1 i § 3 k.p.c., mając na uwadze wynik postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni B. S. (1). W ramach wystosowanego środka odwoławczego zarzucała zaskarżonemu orzeczeniu:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 339 kodeksu cywilnego, poprzez jego niewłaściwe niezastosowanie i przyjęcie, że domniemanie ustanowione w tym przepisie nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela, podczas gdy zgodnie z aktualnym orzecznictwem Sądu Najwyższego przepis ten ma zastosowanie w sprawach o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela, należało go więc zastosować również w przedmiotowej sprawie, co doprowadziłoby do uznania, że faktyczne władanie przez wnioskodawczynię i jej męża także udziałem

we współwłasności nieruchomości, należącym do uczestników postępowania K. K. i M. Ż. (1) było posiadaniem samoistnym, które doprowadziło do zasiedzenia tego udziału,

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez ustalenie, że:

- wnioskodawczyni i jej mąż mieli świadomość i pewność co do tego, iż współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości są uczestnicy postępowania K. K. i M. Ż. (3) mant, a także świadomość co do uregulowania stanu prawnego odnośnie przedmiotowego udziału w nieruchomości, podczas gdy zarówno wnioskodawczym, jak i jej mąż zaprzeczyli, jakoby mieli świadomość, że właścicielem udziału w nieruchomości jest K. K. i M. Ż. (1), a przyjęcie bardzo dobrych stosunków rodzinnych panujących między stronami nie jest wystarczające do przyjęcia, że wnioskodawczym i jej mąż mieli wiedzę odnośnie aktualnego stanu przedmiotowej części nieruchomości, - wnioskodawczyni i jej mąż nie uzewnętrzniłi wobec K. K. i M. Ż. (1) woli objęcia w samoistne posiadanie należącego do nich udziału we współwłasności nieruchomości, podczas gdy od czasu objęcia swojego udziału we współwłasności w posiadanie, wnioskodawczyni i jej mąż wykonywali uprawnienia właścicielskie odnośnie całości przedmiotowej nieruchomości, co potwierdzili wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie, wnioskodawczyni i jej mąż prowadzili gospodarstwo, w którego skład wchodziła sporna nieruchomość, uprawiali użytki rolne, prowadzili hodowlę zwierząt gospodarskich, składali wnioski o dopłaty, płacili podatki, co należy uznać za uzewnętrznianie woli objęcia w posiadanie całości przedmiotowej nieruchomości, przy tym należy podkreślić, że takiemu działaniu i podejmowaniu wszelkich decyzji odnośnie nieruchomości nie sprzeciwiali się w żaden sposób, na żadnym etapie uczestnicy postępowania;

- okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię jest zbyt krótki, by było możliwe stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, podczas gdy wnioskodawczyni wraz z mężem wykonują uprawnienia właścicielskie na całości przedmiotowej nieruchomości od czasu zawarcia związku małżeńskiego w dniu 7 czerwca 1986 roku, toteż należy uznać, że od tamtego czasu nieruchomość znajduje się w ich posiadaniu samoistnym, manifestowanym wobec otoczenia, zasiedzenie przedmiotowego udziału we współwłasności nieruchomości nastąpiło więc z dniem 7 czerwca 2016 roku.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawczyni żądała zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez uwzględnienie wniosku i stwierdzenie zasiedzenia stanowiącego własność K. K. i M. K. udziału we współwłasności nieruchomości poprzez wnioskodawczynię B. S. (1) oraz zasądzenia na jej rzecz od uczestników postępowania kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania M. Ż. (1) i K. K. domagali się jej oddalenia w całości przecząc zarzutom i twierdzeniom sformułowanym przez wnioskodawczynię w apelacji. Ponadto wnosili o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawczyni zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni okazała się uzasadniona, co skutkowało zmianą zaskarżonego postanowienia.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy były co do zasady poprawne, jednakże Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji Sądu w zakresie daty jaką należało przyjąć za początek biegu terminu zasiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy zachodziły podstawy do przyjęcia za początkowy okres objęcia w samoistne posiadanie przez wnioskodawczynię B. S. (1) oraz jej męża L. S. (a w tym i zapoczątkowania biegu terminu zasiedzenia) udziału w 1/2 do nieruchomości położonej w K. jednostka ewidencyjna S. składającej się z działek nr.(...) o powierzchni 6,77ha, nr. (...) o powierzchni 0,43 ha, nr. (...) o powierzchni 8,92 ha, nr (...) o powierzchni 1,94 ha, nr. (...) o powierzchni 7,25 ha, nr (...) o powierzchni 2,06 ha, nr. (...) o powierzchni 0,50 ha, nr. (...) o powierzchni 0,03 ha, nr (...) o powierzchni 0,99 ha – czyli o łącznej powierzchni 28,89 ha – dla której to nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta - datę śmierci brata ojca wnioskodawczyni - P. L. - tj.: dzień 15 września 1989 roku.

Rację miała wnioskodawczyni, co do uznania, iż w okolicznościach zaistniałych w sprawie zastosowanie winna mieć regulacja przewidziana w art. 339 k.c., w myśl której domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest

posiadaczem samoistnym. Zgodnie z wnioskiem wynikającym z tego domniemania, podmiot taki jest uznawany za posiadacza samoistnego. Podnieść w tym miejscu należy, że w art. 336 k.c. ustawodawca przewidział definicję podmiotu będącego posiadaczem samoistnym rzeczy, wskazując, iż jest nim ten kto faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny).

W przedmiotowej sprawie niewątpliwym było, iż wnioskodawczyni B. S. (1) i jej mąż L. S. pozostawali posiadaczami samoistnymi w/w nieruchomości w dniu 15 września 1989 roku, w której to dacie zmarł brat ojca wnioskodawczyni P. L., gdyż po dniu zawarcia związku małżeńskiego tj.: 07 czerwca 1986 roku przejęli gospodarstwo wnioskodawczyni i gospodarują na nim w całości wspólnie do dnia dzisiejszego. Niekwestionowane w sprawie było to, że wnioskodawczyni B. S. (1) posiada całą opisaną we wniosku nieruchomość jako zorganizowaną całość gospodarczą, stanowiącą gospodarstwo rolne, które wraz z mężem prowadzi i rozwija. Ponadto wnioskodawczyni od 1986 roku poczyniła na przedmiotową nieruchomość wiele nakładów. Ponościła również obciążenia związane z jej prowadzeniem, regulowała wszelkie należności publicznoprawne związane z jej posiadaniem, pobierała pożytki w postaci plodów rolnych, jak również dopłaty z (...).

Mając na względzie fakt, iż uczestnicy postępowania w/w okoliczności nie kwestionowali (co do nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię jak również co do gospodarowania przez nią przedmiotową nieruchomością), Sąd Okręgowy uznał za zasadne przyjęcie za datę pewną, co do której można liczyć że doszło do obciążenia w posiadanie samoistne przez wnioskodawczynię oraz jej męża nieruchomości, jak już uprzednio wskazano dzień 15 września 1989 roku (dzień śmierci brata ojca wnioskodawczyni - P. L.). W dacie tej wnioskodawczyni oraz jej mąż wykonywali już bowiem wszystkie niezbędne czynności aby móc zostać uznanymi za samoistnych posiadaczy nieruchomości w/w rozumieniu. Równocześnie po tej dacie żaden z uczestników postępowania nie wystąpił z powództwem, które mogłoby skutkować przerwaniem biegu przewidzianego w art. 172 k.c. terminu zasiedzenia.

Podkreślić również należy, że w niniejszej sprawie bez decydującego znaczenia dla wydanego rozstrzygnięcia była przesłanka posiadania przez B. S. (1) i L. S. wiedzy co do tego, iż udziały w nieruchomości (stanowiące 1/2), o których stwierdzenie zasiedzenia wystąpili byli własnością uczestników postępowania M. Ż. (1) i K. K.. Przewidziana w art. 172 § 1 k.c. dobra wiara nie stanowi niezbędnej przesłanki nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jak wynika bowiem z art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Za możliwe i dopuszczalne ustawodawca uznał więc uzyskanie własności nieruchomości przez osobę która od samego początku sprawowania pieczy nad nieruchomością była świadoma, że jej właścicielskie władanie nieruchomością (bądź jej częścią) nie ma żadnej podstawy prawnej. Dobra wiara ma jedynie wpływ na skrócenie terminu potrzebnego do zasiedzenia z 30 do 20 lat, stawiając tym swym posiadacza będącego w dobrej wierze w pozycji uprzywilejowani względem posiadacza, który był posiadaczem w złej wierze.

Uwzględniając powyższe okoliczności apelacja wnioskodawczyni zasługiwała na aprobatę, co skutkowało zmianą postanowienia Sądu Rejonowego i stwierdzeniem (w pkt. I sentencji) nabycia w drodze zasiedzenia przez wnioskodawczynię B. S. (2) i uczestnika postępowania L. S. udziału w 1/2 nieruchomości położonej w K. jednostka ewidencyjna S. składającej się z działek nr.(...) o powierzchni 6,77ha, nr. (...) o powierzchni 0,43 ha, nr. (...) o powierzchni 8,92 ha, nr (...) o powierzchni 1,94 ha, nr. (...) o powierzchni 7,25 ha, nr (...) o powierzchni 2,06 ha, nr. (...) o powierzchni 0,50 ha, nr. (...) o powierzchni 0,03 ha, nr (...) o powierzchni 0,99 ha – czyli o łącznej powierzchni 28,89 ha – dla której to nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto na mocy art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 5 w zw. z § 5 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (tj.: Dz.U. z 2015 r. poz. 1800, ze zm.).

Na przedmiotowe koszty zostały się opłata od wniosku o stwierdzenie zasiedzenia w kwocie 2000zł, opłata od apelacji w wysokości 2000zł, wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawczyni w I instancji w wysokości 1800 zł, opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika wnioskodawczyni w postępowaniu apelacyjnym

w wysokości 900 zł. O odsetkach należnych od zasądzonej kwoty zwrotu kosztów postępowania rozstrzygnięto stosownie do regulacji z art. 98 § 1¹ k.p.c.

SSO Joanna Walczuk SSO Cezary Olszewski SSO Mirosław Krzysztof Derda