

Sygn. akt II Ca 1488/22

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

Protokolant: sekretarz sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2023 roku w K. sprawy

z wniosku A. C. (1), S. C. (1)

z udziałem P. C., M. C. (1), A. C. (2), J. C., D. M. (1), B. K. (1), H. C. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników A. C. (2) i P. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 1 czerwca 2022 roku sygn. akt I Ns 58/20

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 1488/22

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2022 roku, wydanym w sprawie I Ns 58/20 Sąd Rejonowy w Kielcach :

1. stwierdził, że S. C. (1) i A. C. (1) na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej nabyli z dniem 14 września 2013 roku udziały w wysokości:

- 3/40 przysługujący A. C. (2) synowi K. i M.,
- 3/40 przysługujący G. C. synowi K. i M.
- 3/40 przysługujący J. C. synowi K. i M.
- 1/40 przysługujący H. C. (2) z domu Z. córce J. i A.
- 1/40 przysługujący D. M. (2) z domu C. córce R. i H.
- 1/40 przysługujący B. K. (2) z domu C. córce R. i H.

we własności nieruchomości położonych w miejscowości K. gmina G. oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

2. orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie,

3. nakazał pobrać od S. C. (1) i A. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kielcach kwotę 1.500 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że M. C. (1) (matka S. C. (1)) zawarła związek małżeński z K. C. (1) w 1953 roku. Jeszcze przed ślubem gospodarowała działki położone w miejscowości K. gmina G. oznaczone nr(...), które otrzymała w spadku po ojcu. Po ślubie prowadziła wspólne gospodarstwo rolne wraz z mężem i dzieliła się z nim wszelkimi obowiązkami. Na działce nr (...) małżonkowie wybudowali drewniany dom, stodołę i oborę. M. C. (1) na podstawie prawomocnych aktów własności ziemi wydanych przez (...) w K. w dniu 22 maja 1973 roku i 31 maja 1973 roku za numerami (...) i (...) stała się właścicielką gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodziły zabudowana działka położona w miejscowości K. gmina G., oznaczona nr (...) o pow. 1,75 ha oraz działka położona w miejscowości K. gmina G. oznaczona nr(...) o pow. 43 ary. W dniu 15 czerwca 1992 roku zmarł K. C. (2), zaś spadek po nim na podstawie ustawy tak w ogólności jak i co do gospodarstwa rolnego nabyli: żona M. C. (2) z domu Z. w ¼ części oraz synowie: R. C., A. C. (2), G. C., J. C., S. C. (1) po 3/20 części każdy z nich. Po śmierci K. C. (2) na gospodarstwie pozostała tylko M. C. (1) i S. C. (1). S. C. (1) pomagał swojej matce w prowadzeniu gospodarstwa. Pozostałe rodzeństwo nie mieszkało w domu rodzinnym, przeprowadziło się do K. i pozakładało własne rodziny, a na wieś przyjeżdżało okazjonalnie w odwiedziny. Na podstawie umowy darowizny sporządzonej przed notariuszem E. G. w dniu 14 września 1993 roku, rep. (...) M. C. (1) podarowała synowi S. C. (1) całe gospodarstwo rolne objęte Aktami Własności Ziemi (...) i(...), położone w miejscowości K. gmina G. oznaczone numerami ewidencyjnymi (...). S. C. (1) darowiznę przyjął, a następnie dla otrzymanych nieruchomości założył księgę wieczystą nr (...). K. C. (2) za życia popierał pomysł żony, a nawet namawiał M. C. (1), aby całe gospodarstwo przepisała na S. C. (1), gdyż tylko on pomagał im w gospodarstwie. Pozostałe rodzeństwo nie pracowało zawodowo, sporadycznie jedynie pomagało w pracach w gospodarstwie, zwłaszcza przy pracach sezonowych. S. C. (1) udostępniał im w ramach podziękowania część płodów rolnych. Rodzeństwo wiedziało o darowiznie, gdyż nie było to tajemnicą. Od momentu, kiedy S. C. (1) otrzymał od matki ww. działki czuł się właścicielem nieruchomości i gospodarzem w darowanym gospodarstwie. Matka natomiast pomagała mu w prowadzeniu gospodarstwa. S. C. (1) użytkował działki rolniczo, uprawiał ziemniaki, zboże, truskawki. Hodował też krowy. Nikt nie kwestionował jego posiadania. W 1994 roku S. C. (1) zawarł związek małżeński z A. C. (1). Na działce oznaczonej nr (...) rozpoczęli budowę wspólnego domu. Wyburzyli znajdującą się na niej stodołę i oborę. Teren wyłożyli kostką. Pozostał jedynie drewniany dom, w którym do chwili obecnej mieszka M. C. (1). W domu tym S. i A. małżonkowie C. wymienili okna na nowe. Oprócz tego wykonali bieżącą konserwację i wybudowali szopkę. W pracach gospodarczych, jak i przy budynkach pomagali sąsiedzi. Rodzeństwo nie pomagało S. C. (1). Nie ingerowało też w budowę. S. C. (1) nie uzgadniał z rodzeństwem, co może robić w tym gospodarstwie, bo nie czuł takiej potrzeby. Zresztą rodzeństwo nie interesowało się tym. Wszelkie decyzje dotyczące gospodarstwa (...) podejmował wraz z żoną.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał że wniosek o zasiedzenie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu, wnioskodawca wykazał, że od 14 września 1993 roku był samoistnym posiadaczem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Potwierdzone to zostało zarówno załączoną do akt niniejszej sprawy umową darowizny sporządzoną przed notariuszem E. G., rep. (...) jak również zeznaniami świadków: D. S., R. J. i S. K. i zeznaniami stron: wnioskodawców S. C. (1) i A. C. (1) oraz uczestniczki M. C. (1). Z zeznań tych osób jednoznacznie wynika, że S. C. (1) podejmował wszelkie decyzje w sprawie całego gospodarstwa rolnego praktycznie od śmierci swojego ojca K. C. (2), co nastąpiło w 1992 roku. Wnioskodawca jako jedyny ze spadkobierców decydował o bieżącym wykorzystywaniu gospodarstwa rolnego i ponosił wszystkie koszty z nim związane. Ponadto wraz z żoną A. C. (1) poczynił szereg nakładów, które w zasadzie całkowicie zmieniły pierwotne funkcje gospodarstwa rolnego, sukcesywnie dostosowywanego do obecnych potrzeb wnioskodawców i jego rodziny. Co znamienne, nikt owego posiadania w czasie jego trwania nie kwestionował, a sąsiedzi (tu: D. S.) traktowali S. C. (1) i A. C. (1) jak właścicieli nieruchomości.

Sąd nie uznał zeznań uczestników w osobach A. C. (2) i J. C. za wiarygodne, uznając je za sprzeczne z pozostałym w sprawie materiałem dowodowym a żaden z uczestników nie był w stanie przedstawić jakiegokolwiek dowodu na poparcie swoich twierdzeń. Nadto ich zeznania jawią się w ocenie Sądu jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki. W szczególności brak jest wytłumaczenia dla deklarowanej przez uczestników niewiedzy co do tego, czy S. C. (1) odbywał zasadniczą służbę wojskową i ewentualnie powodów, dla których miał jej nie odbyć. Sąd podkreślił, że w czasach kiedy taka służba była obowiązkowa, była zasadniczym i częstym tematem rozmów i rozważań zarówno wśród rodziny jak i znajomych. Trudno więc przyjąć za prawdziwe twierdzenia, że akurat oni nie mieli wiedzy o takich okolicznościach w stosunku do swojego najmłodszego brata, z którym żyli w dobrych relacjach. Brak logiki z punktu widzenia późniejszego zachowania uczestników Sąd dostrzegł także w twierdzeniach uczestników, że nie wiedzieli o darowiznie na rzecz S. C. (1). Brak jest bowiem jakiegokolwiek wytłumaczenia dlaczego w takim razie tolerowali przez okres ponad 20 lat fakt, że całe gospodarstwo jest w posiadaniu wnioskodawcy, że czyni na nim poważne nakłady i dlaczego przez ponad 20 lat nie podejmowali żadnych czynności, które mogłyby ujawniać ich pretensje do posiadania przedmiotowych nieruchomości. W ocenie Sądu, aktualne zeznania i twierdzenia uczestników są jedynie wynikiem powzięcia przez nich wiedzy o fakcie nieważności umowy darowizny a także o fakcie, że wbrew zapisom aktu własności ziemi przedmiotowe gospodarstwo nie stanowiło majątku osobistego M. C. (1), lecz było składnikiem majątku dorobkowego obojga rodziców. Sąd nie zakwestionował wiarygodności zeznań uczestników, w których twierdzili, że pracowali w przedmiotowym gospodarstwie nawet w okresie, kiedy już mieszkali w K.. Podniósł jednak, że była to praca okazjonalna i jej częstotliwość i natężenie szybko się zmniejszyła i miała charakter jedynie pomocniczy. Sąd nie dostrzegł w tej okazjonalnej pomocy przejawów samoistnego posiadania, czy nawet współposiadania ze strony uczestników. Zdaniem Sądu Rejonowego, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikają wprost okoliczności potwierdzające fakt sprawowania przez wnioskodawców samoistnego, niezakłóconego posiadania nieruchomości objętej wnioskiem.

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawcy posiadają sporną nieruchomość w dobrej wierze. Argumentował, że w dacie nabycia przedmiotowej nieruchomości S. C. (1) był w usprawiedliwionym przekonaniu, że matka skutecznie przekazała mu całe gospodarstwo rolne. Darowizna została dokonana w formie aktu notarialnego i na przestrzeni lat nikt jej nie kwestionował. Na marginesie wskazał, że podnoszone przez uczestników A. C. (2) i J. C. twierdzenia, że darowizna z dnia 14 września 1993 roku była pozorna, są nielogiczne. Skoro pozostali spadkobiercy uważali, iż przekazanie przez M. C. (1) całego gospodarstwa na rzecz tylko jednego spadkobiercy było bezskuteczne, powinni dużo wcześniej podjąć stosowne czynności w celu wyjaśnienia tych okoliczności. Wieloletnia bierność w tym zakresie, zdaniem Sądu dobitnie świadczy o wiedzy i akceptacji darowizny dokonanej przez M. C. (1). W ocenie Sądu uzasadnioną datą pewną rozpoczęcia biegu zasiedzenia przez S. C. (1) jest data zawarcia aktu notarialnego darowizny. Nawet jeśli wnioskodawca objął w posiadanie tę nieruchomość już wcześniej, to nie została wykazana data tego zdarzenia. Nic jednak nie sprzeciwia się przyjęciu założenia, że od momentu zawarcia umowy darowizny, którą w dacie zawierania strony uważały za w pełni ważną i skuteczną, S. C. (1) mógł czuć się właścicielem a tym samym posiadaczem nieruchomości. Jak już wcześniej wskazano, istnieją podstawy do traktowania S. C. (1) jako posiadacza w dobrej wierze, albowiem nie miał wiedzy ani świadomości, że czynność prawna, której był stroną była wadliwa. Przeciwnie, dokonał czynności w formie przewidzianej przez prawo w oparciu o dokumenty, które nie budziły wątpliwości nawet u podmiotu fachowego, którym był sporządzający umowę notariusz. Data jest o tyle istotna, że upływ terminu zasiedzenia zakończył swój bieg w dacie 14 września 2013 roku, podczas gdy sprawa o dział spadku po K. C. (2), która to sprawa mogłaby doprowadzić do przerwy biegu zasiedzenia została wniesiona już po upływie tego terminu tj. 1 października 2013 roku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c., zaś o kosztach sądowych na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wnieśli uczestnicy A. C. (2), J. C. oraz P. C., zaskarżając je w części stwierdzającej nabycie przez wnioskodawców przysługujących im udziałów we współwłasności przedmiotowych działek. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili :

1. błąd w ustaleniach faktycznych będących podstawą orzekania, polegający na przyjęciu, że A. C. (2), J. C. oraz P. C. mieli świadomość zawarcia umowy darowizny z dnia 14 września 1993 roku pomiędzy M. C. (1) a S. C. (1), podczas gdy w toku całego postępowania konsekwentnie zeznawali, że fakt ten był przed nimi zatajony, pozostawali w przekonaniu, iż S. C. (1) korzysta z przedmiotowej nieruchomości na podstawie spadkobrania po ojcu K. C. (2), a o fakcie dokonania darowizny dowiedzieli się dopiero w 2007 roku, a nadto przyjęciu, że S. i A. C. (1) byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy gospodarstwo było także w posiadaniu poszczególnych uczestników przez okres dłuższy niż do dnia 14 września 1993 roku, bowiem J. C. pracował w tym gospodarstwie posiadając je do końca 1994 roku i co istotniejsze G. C. posiadał przedmiotowe gospodarstwo aż do swej śmierci w 2018 roku, zamieszkując w starym domu wybudowanym przez jego rodziców,

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie własność udziałów we współwłasności nieruchomości przysługujących uczestnikom, podczas gdy nie zostały spełnione przesłanki nabycia udziałów spadkowych przez zasiedzenie, w szczególności samoistność posiadania i dobra wiara posiadania w szczególności z powodu wiedzy S. C. (1) o istnieniu spadkobierców ojca K. C. (2).

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku co do udziałów A. C. (2), G. C. oraz J. C. oraz zasądzenie na rzecz A. C. (2) od wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania, oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz wszystkich skarżących kosztów postępowania przed sądem II instancji według norm przepisanych.

Apelacja J. C. została odrzucona postanowieniem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 24 października 2022 roku, wydanym w sprawie II Ca 1488/22.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne. Nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące problematyki ustaleń faktycznych. Dokonując ustaleń faktycznych korzystnych dla wnioskodawców, Sąd Rejonowy nie naruszył ani zasad logicznego rozumowania, ani zasad doświadczenia życiowego. W szczególności prawidłowe okazało się ustalenie, że darowizna przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy nie była w rodzinie tajemnicą. Brak jest podstaw do podzielenia argumentacji skarżących, że nie wiedzieli o niej co najmniej do 2007 roku. Fakt jej dokonania nie był ukrywany przez M. C. (1), co jasno wynika z jej zeznań, nie zakwestionowanych skutecznie w apelacji. Wskazała w nich, że o darowiznie wszystkie dzieci wiedziały, bo przyjeżdżali a jak popili, to śmiali się ze S. jaki to z niego gospodarz. Stwierdziła, że sama powiedziała synom, że przepisała na S., wiedzieli to od niej, zaraz po tym jak to przepisała, przecież to nie jest tajemnica. O tym, że fakt darowizny nie był ukrywany, pośrednio świadczy to, że wiedzieli o niej nawet sąsiedzi (tak D. S. i S. K.). M. C. (1) wyjaśniła, że przepisała S., bo pozostali poszli do miasta, nie chcieli jej pomagać, nie mieli nawet pojęcia o pracy w gospodarstwie. G. C. mieszkał wtedy gdzieś za W., a wrócił do niej gdzieś 15 lat temu, bo pił i go wygonili. Dodała, że G. wie, że to jest nieruchomość S. a on może tylko mieszkać, G. nie pracuje w gospodarstwie, nie pomaga. Okoliczności dokonania tej darowizny były zatem takie, że żadne z pozostałych dzieci M. C. (1) nie wiązało swojej przyszłości z życiem na wsi, wszyscy poza S. C. (1) już się wyprowadzili z rodzinnego domu i nie byli zainteresowani powrotem do niego, zajęciem się gospodarstwem. Sprzęgło się to z obawą skierowania wnioskodawcy do służby wojskowej, czemu miało zapobiec przekazanie mu gospodarstwa. Nieprawdziwe są przy tym zarzuty apelacji, że w dacie darowizny przedmiotową nieruchomość zamieszkiwał także G. C.. Nie ma na to dowodów, a z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że wówczas mieszkał u żony w innej miejscowości, a do rodzinnego domu powrócił po 2000 roku, mając jednak świadomość, że jest to już nieruchomość brata S. i nie roszcząc do niej pretensji. Istotne

są te fragmenty zeznań M. C. (1), w których wskazywała, że jak darowała synowi, to była przekonana, że jest jedyną właścicielką, mąż zawsze mówił, że to nie on dostał te działki tylko ona. Argumentowała, że to gospodarstwo miała od swoich rodziców, a jej mąż nie miał nic, doskonale wiedział, że to jej gospodarstwo i to ją traktował jako właścicielkę. Nawet namawiał ją do przepisania gospodarstwa na S., popierał ten pomysł, bo jak był chory, to tylko S. pomagał. Okoliczności te są istotne dla dobrej wiary, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Co ważne, okoliczności te potwierdziła świadek H. C. (3), siostra zmarłego męża M. C. (1). Przyznała, że brat zawsze miał świadomość tego, że gospodarstwo jest bratowej. H. C. (3) przyznała, że wiedziała o darowiznie od razu, znała też jej okoliczności, które wiązała z obawą o zabranie S. do wojska oraz z tym, że wtedy tylko on tam mieszkał i pracował. O darowiznie wiedziała też sąsiadka D. S., stwierdzając, że z tego co wie to cała rodzina wiedziała o darowiznie i nie słyszała, aby ktokolwiek miał pretensje. Przywołała nawet rozmowę o tej darowiznie z A. C. (2) sprzed wielu lat, podczas, której nie miał żadnych pretensji, mówił, że woli pracę w mieście i nie chce pracować w gospodarstwie. Uważała za właścicielkę M. C. (1), bo jej mąż pracował zawodowo poza gospodarstwem. Wiedzę o darowiznie potwierdził też sąsiad S. K., wyrażając przekonanie, że jego zdaniem rodzeństwo S. też o tej darowiznie wiedziało. Nie mają żadnego oparcia w materiale dowodowym zarzuty apelacji, że do 1994 roku gospodarstwo posiadał także J. C., który miał w nim pracować. Skarżący nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dowodów, nie można jedynie wykluczyć, że do 1994 roku J. C. przyjeżdżał okazjonalnie do tego gospodarstwa, choćby w celu odwiedzin matki, czy pomocy w niektórych pracach rolnych (co w ówczesnych czasach było praktykowane, w tym uzyskiwanie w zamian za taką pomoc płodów rolnych), ale nie można przyjąć, aby realizował jednocześnie swoje uprawnienia współwłaścicielskie. Nie ma dowodu nawet na to, że w ogóle zdawał sobie sprawę z tego, że w wyniku dziedziczenia po ojcu nabył udział w tym gospodarstwie.

O tym, że czynności wnioskodawcy, a następnie i wnioskodawczynie daleko wykraczały poza te, które można łączyć z wykonywaniem praw współwłaściciela nieruchomości świadczy to, że dokonali poważnych inwestycji budowlanych (w tym budowy domu, budynków gospodarczych, rozbiórki starych budynków) nie pytając się uczestników o zgodę, nie oczekując od nich żadnej pomocy, partycypacji w kosztach budowy. Wnioskodawca czuł się wówczas właścicielem, co miało oparcie w treści umowy darowizny oraz w treści księgi wieczystej. M. C. (1) zeznała, że jak S. otrzymał gospodarstwo, to jego bracia to akceptowali, nie rościli żadnych praw, a teraz chcą spłaty przez zazdrość. Dodała, że nikt z rodzeństwa nie miał pretensji jak był budowany dom, nie sprzeciwiali się, zresztą wiedzieli, że to jest S.. Fakt, że G. C. po 2000 roku wrócił na tę nieruchomość nie świadczy o tym, że realizował przez to uprawnienia współwłaściciela. Był alkoholikiem, nie interesował się tą nieruchomością, jej stanem, nakładami. Sąsiedzi nie uważali go za właściciela, nie widzieli aby cokolwiek w tym gospodarstwie robił, nie pomagał w budowach (tak S. K.). Co więcej, uczestnik A. C. (2) przyznał, że wnioskodawca w pewnym momencie zabronił mu korzystać z tej nieruchomości, a on się do tego dostosował. Nie da się tego pogodzić z jednoczesnymi zapewnieniami uczestnika, że cały czas był przekonany, że brat korzysta z tej nieruchomości jako jej współwłaściciel dzięki nabyciu spadku po ojcu, zaś on sam przyjeżdża na tę nieruchomość do siebie, także jako jej współwłaściciel.

W przedstawiony wyżej przebieg zdarzeń wpisują się zeznania wnioskodawców. Spójne z nim są stwierdzenia wnioskodawcy, że rodzeństwo wiedziało o tej darowiznie, wszyscy mieszkali w mieście i nikt nie chciał pracować w gospodarstwie, a on dostał wezwanie do wojska. Wskazał, że wcześniej matka pytała się jego rodzeństwa czy ktoś chce dostać, ale nikt nie chciał, bo wtedy na wsi była bieda. Nikt z rodzeństwa nie pomagał w prowadzeniu gospodarstwa i budowie, nie wyrażał jakiegokolwiek zainteresowania. Opisując zakres poczynionych nakładów, prac, wnioskodawca wskazywał, że nikt nie domagał się dopuszczenia do posiadania, nie uzgadniał z nimi co może robić na działce, wszystkie decyzje podejmował z żoną. Istotne są wreszcie jego stwierdzenia, że do czasu sprawy o dział spadku po ojcu nie miał wiedzy, że gospodarstwo to było przedmiotem współwłasności rodziców. Zawsze byli przekonani, że było własnością matki. A. C. (1) wskazywała, że rodzeństwo męża nie chciało pracować w gospodarstwie, wszyscy wiedzieli o darowiznie i nikt nie rościł pretensji, nikt im nie przeszkadzał, nie musieli nikogo z rodzeństwa pytać o zgodę, zawsze sami podejmowali decyzje. Dodała, że czuje się właścicielką na równi z mężem, bo wszystko robili razem, a żadne z rodzeństwa nie kwestionowało ich posiadania.

Ten spójny obraz zdarzeń wynikający z przedstawionego materiału dowodowego burzą zeznania uczestników A. C. (2) i J. C.. Mają jednak charakter odosobniony, nieprzekonywujący, a przy tym sprzeczny z zasadami doświadczenia

życiowego. A. C. (2) zapewniał, że nie wiedział o darowiznie. Przyznał jednak, że przestał przyjeżdżać gdzieś w 2000 roku, kiedy S. mu powiedział co on robi na jego podwórku i zabronił mu przyjeżdżać na siedlisko. Te stwierdzenia dowodzą tego, że S. C. (1) w relacji do brata A. zachowywał się jako właściciel, a nie jako jeden ze spadkobierców. W sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego pozostają stwierdzenia, że wiedział, że coś mu się z gospodarstwa należy, ale myślał, że matka ich kiedyś podzieli. Uczestnik przez szereg lat nie zachowywał się jak osoba mająca świadomość, że jest współwłaścicielem tego gospodarstwa. Przyznał, że nie interesował się spadkiem po ojcu, a zainteresował się jak zmarła jego córka i zięć go podał do sądu. Dopiero wtedy się zorientował, że jemu coś się należy i dowiedział o przepisaniu na wnioskodawcę. Zapewnienia, że nigdy nie było mowy, że to będzie przepisane na S., że matka nigdy nie mówiła, że planowała dać gospodarstwo (...), nie przekonują. Uczestnik nie potrafił wytłumaczyć dlaczego matka miałaby ten fakt ukrywać, unikać tego tematu. Nie przekonują też zapewnienia, że choć S. z nimi nie uzgadniał budowy domu, to nie reagowali, bo było 2 ha pola i dla każdego by starczyło. W rzeczywistości A. C. (2) przez te wszystkie lata po śmierci ojca zachowywał się jak osoba, która nie rościła sobie praw do przedmiotowego gospodarstwa, nie miała świadomości, że pierwotnie stanowiło współwłasność jego rodziców, a nie wyłączną własność matki. Wiedzę o tym, że może coś z tego gospodarstwa uzyskać dla siebie wywodząc swoje prawa od ojca, A. C. (2) uzyskał dopiero po 2000 roku przy okazji przywołanej przez niego sprawy sądowej z zięciem, której szczegółów jednak nie przytoczył. Jeśli zaś chodzi o zeznania J. C., to również nie przekonują jego zapewnienia, że darowizna była ukryta, że nie wiedział o niej a dowiedział się dopiero przed sprawą działową. Przekonanie, że wszystko było matki i ojca kłóci się z zeznaniami jego matki M. C. (1), ale i siostry ojca, z których jednoznacznie wynika, że K. C. (2) traktował przedmiotowe gospodarstwo jako własność żony, bowiem wywodziło się z jej rodziny. Okoliczności budowy domu przez wnioskodawcę zostały przez J. C. podane niespójnie, bowiem z jednej strony zapewniał, że wszystko było matki i ojca, a z drugiej odwoływał się do informacji, że to matka pozwoliła się bratu S. budować i buduje na działce mamy. Dowolne pozostają stwierdzenia uczestnika, że godził się na korzystanie przez S. z gospodarstwa, ale w swoim przekonaniu udostępnił bratu możliwość korzystania. J. C. nie powoływał się na jakiegokolwiek ustalenia z wnioskodawcą, na rozmowy, z których by wynikało, że udostępnił mu nieruchomości do korzystania jako jej współwłaściciel. Przez te wszystkie lata do założenia sprawy o dział spadku po ojcu, J. C. nie zachowywał się jak współwłaściciel. Nie interesował się tą nieruchomością, kosztami jej utrzymania, nie zwracał się o dopuszczenie do korzystania z gospodarstwa, przyznał, że po 2000 roku już nie przyjeżdżali.

Najwięcej kontrowersji budzi problematyka dobrej lub złej wiary, bowiem do zasiedzenia mogło w tym wypadku dojść jedynie w przypadku przyjęcia, że wnioskodawcy znajdowali się w dobrej wierze. Podkreślić należy, że oceny tej należy dokonywać z perspektywy momentu wejścia wnioskodawcy w posiadanie tej nieruchomości na zasadach posiadania samoistnego, zatem w dniu darowizny, czyli 14 września 1993 roku (jego żona, stając się od ślubu współposiadaczem korzystała już na statusie swego męża wywodzonym od tej darowizny, w tym znaczeniu, że wnioskodawca uczynił ją współposiadaczem niejako wnosząc wcześniej nabyte posiadanie do majątku wspólnego). W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że rozstrzygającym momentem dla oceny dobrej bądź złej wiary posiadacza jest data uzyskania posiadania, a konsekwencji, że późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na długość okresu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie (por. np. postanowienia SN z dnia 11 marca 2009 roku, I CSK 360/08; z dnia 28 listopada 2014 roku, I CSK 658/13; z dnia 12 maja 2017 roku, III CSK 60/17).

Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu I instancji, że całokształt okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania uzasadnia przypisanie wnioskodawcom dobrej wiary. Zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Na gruncie przepisów o zasiedzeniu dominuje tradycyjna koncepcja dobrej wiary. Zgodnie z nią, w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w błędnym, lecz usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w takim kształcie, w jakim ją faktycznie posiada. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza każde jego niedbalstwo, wyrażające się w szczególności w niedołożeniu należytej staranności w uzyskaniu wiedzy o tym, komu przysługuje prawo do rzeczy. Oznacza to, że dobrą wiarę samoistnego posiadacza wyłącza niedołożenie przezeń należytej staranności w celu zbadania, czy zbywca jest rzeczywiście osobą uprawnioną do rozporządzania zbywaną rzeczą. Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (por. np. postanowienia SN z dnia 14 marca 2017 roku, II CSK

463/16; z dnia 2 lipca 2015 roku, V CSK 625/14; z dnia 13 sierpnia 2008 roku, I CSK 333/08; czy z dnia 18 maja 2000 roku, III CKN 802/98). Przy braku kodeksowej definicji dobrej wiary i wynikającym z art. 7 k.c. domniemaniu dobrej wiary, istotne jest sprecyzowanie co ustawodawca rozumie przez złą wiarę. Definicję tego pojęcia zawiera art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2023.146 t.j.), zgodnie z którym w złej wierze jest ten kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. W orzeczeniu z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98 Sąd Najwyższy, przenosząc tę definicję na grunt Kodeksu cywilnego uznał, że w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Oznacza to, że ocenie podlega zasadność przeświadczenia nabywcy o przysługującym mu prawie przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności towarzyszących (por. postanowienie SN z dnia 7 października 2010 roku, IV CSK 152/10). Domniemanie dobrej wiary posiadacza wzruszyć może dowód, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby. Domniemanie prawne jest środkiem, za pomocą którego ustawa zmienia zasadę rozkładu ciężaru dowodu, przerzucając jego ciężar ze strony twierdzącej na stronę przeczącą, zatem obalenie domniemania nastąpi tylko w przypadku udowodnienia przeciwności, tj. podstaw faktycznych uzasadniających istnienie złej wiary (por. wyroki SN z dnia 20 kwietnia 1994 roku, I CRN 44/94; z dnia 24 maja 2005 roku, V CK 48/05; postanowienie SN z dnia 17 lipca 2020 roku, III CSK 9/18). Choć w orzecznictwie na gruncie zasiedzenia obowiązuje rygorystyczna wykładnia przepisów o dobrej wierze, mimo istniejącego domniemania dobrej wiary, to należy pamiętać, że przyjmowanie dobrej wiary najczęściej dotyczy przypadków nabywców w oparciu o umowę spełniającą wymogi formalne umowy przenoszącej własność nieruchomości, czy też w oparciu o decyzję administracyjną wywołującą takie skutki, które po czasie okazały się z takich czy innych przyczyn wadliwe. O ile w przypadku nieformalnych nabywców w zasadzie wykluczone jest przyjmowanie dobrej wiary, o tyle przy czynnościach spełniających wymogi formalne, w oparciu o które nabywca uzyskał posiadanie samoistne i pozostawał w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie w uzasadnionym przekonaniu co do tego, że nie narusza niczyich praw, taką dobrą wiarę przyjmuje się dość często (por. np. postanowienie SN z dnia 3 grudnia 2014 roku, III CSK 306/13; postanowienie SN z dnia 28 listopada 2014 roku, I CSK 658/13; czy postanowienie SN z dnia 19 grudnia 2000 roku, V CKN 767/00, OSNC 2001/7-8/110). Również w piśmiennictwie wskazuje się, że w dobrej wierze jest ten kto zawarł umowę przeniesienia własności z osobą, która –jak się okazało- nie była właścicielem nieruchomości, choć nabywca był przekonany, że tak jest (tak Maciej Gutowski (red.) Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz, Warszawa 2018, komentarz do art. 172 k.c.).

Odnosząc te ogólne rozważania do okoliczności wejścia wnioskodawcy w posiadanie samoistne przedmiotowych działek, należy przede wszystkim wskazać, że działał on w zaufaniu do czynności urzędowych podejmowanych przez organy prowadzące postępowanie uwłaszczeniowe oraz przez notariusza, u którego została sporządzona umowa darowizny, a także w zaufaniu do treści dokumentów własnościowych. Z aktów własności ziemi wynika, że własność tych działek nabyła jego matka M. C. (1). Notariusz sporządzający umowę darowizny nie miał wątpliwości co do prawidłowości tego tytułu prawnego, nie wskazywał, że skutkiem wydania aktu własności ziemi jest wejście tak nabytego składnika majątkowego do majątku wspólnego i nie oczekiwał udziału przy tym akcie męża M. C. (1) (a wobec jego śmierci, udziału wszystkich jego spadkobierców). Również sąd wieczystoksięgowy nie miał wątpliwości co do tego, że w wyniku przedmiotowej umowy darowizny doszło do przejścia własności całej nieruchomości z M. C. (1) na S. C. (1). W oparciu o umowę darowizny doszło do założenia dla tej nieruchomości księgi wieczystej i ujawnienia w niej S. C. (1) jako wyłącznego właściciela. Przekonanie, że M. C. (1) była uprawniona do samodzielnego dysponowania tą nieruchomością wzmocnione było świadomością, że ojciec wnioskodawcy nigdy nie uznawał się za jej właściciela czy współwłaściciela, traktował tę nieruchomość jako żony, bo wywodziła się z jej rodziny. Choć prowadził wspólnie z żoną gospodarstwo rolne, to przede wszystkim pracował zawodowo poza rolnictwem, uznawał wyłączne prawa żony do tej nieruchomości, nie uczestniczył w postępowaniu uwłaszczeniowym i nie podawał się za jej współwłaściciela. Postępowanie uwłaszczeniowe i jego wynik niewątpliwie znane były w rodzinie C., a zgodne z treścią (...) przekonanie, że jest to nieruchomość wyłącznie matki, było powszechne z tej rodziny. Zresztą to matka po śmierci męża rozpytywała swoje dzieci o to kto jest zainteresowany przejęciem od niej tej nieruchomości (a nie tylko jej udziałów w niej) i wówczas nie był tym zainteresowany nikt poza S. C. (1). Jej pozostałe dzieci nie wiązały swojej przyszłości z tym gospodarstwem rolnym, nie kwestionowały wówczas wyłącznego uprawnienia matki do decydowania o losach tej nieruchomości. Temat jej przekazania S. C. (2) nie był tematem tabu, nie było podstaw, aby ten fakt

ukrywać. Darowizna nie została dokonana poza plecami rodzeństwa S. C. (2) i wbrew woli tego rodzeństwa. Ówczesne uwarunkowania były zupełnie inne niż obecnie. Praca na roli nie była wtedy atrakcyjna, popularne było przenoszenie się ze wsi do miast, a zainteresowanie rodzeństwa wnioskodawcy pojawiło się dopiero po 2007 roku, kiedy to ziemia zyskiwała na wartości. Przywołując historię wejścia M. C. (1) w posiadanie tej nieruchomości, to, że wywodziła się ona z jej rodziny a nie z rodziny męża (por. jej oświadczenia w protokołach uwłaszczeniowych k. 80, 83 akt sprawy VIII Ns 177/21, nawiązujące do otrzymania tych działek od ojca), wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego można było spotkać poglądy nawiązujące do tego rodzaju okoliczności jako podstawy wejścia tak nabytego składnika majątkowego do majątku wspólnego lub majątku odrębnego (osobistego) jednego z małżonków. Obecnie możemy mówić o utrwalonej linii orzecznictwa, zgodnie z którą nieruchomość nabyta w drodze uwłaszczenia przez jednego z małżonków wchodzi do majątku wspólnego jeśli w dniu 4 listopada 1971 roku małżonkowie pozostawali w ustroju wspólności majątkowej. W przeszłości jednak takiego jednolitego stanowiska nie było. W uchwale z dnia 16 marca 1972 roku, III CZP 8/72 nawiązano do okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości rolnej, przyjmując, że działka gruntu stanowiąca gospodarstwo rolne, nabyta w drodze prywatnej umowy kupna-sprzedaży w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej i będąca majątkiem dorobkowym, nie traci tego charakteru, mimo że w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych posiadał ją tylko jeden z małżonków, a wspólność majątkowa w tym czasie już nie istniała. W jej uzasadnieniu, mając świadomość pierwotnego charakteru nabycia własności w drodze ustawy uwłaszczeniowej, Sąd Najwyższy argumentował, że nabycie to nie odrywa się całkowicie od przesłanki przedmiotowej, jaką jest objęcie w posiadanie nieruchomości w następstwie wymienionych w art. 1 ust. 1 ustawy umów. Nawiązanie do zawartych uprzednio nieformalnie umów wskazuje na zamiar ustawodawcy honorowania tych wszystkich nieformalnych czynności, które przed wejściem w życie ustawy zmierzały do przeniesienia własności nieruchomości albo do zniesienia współwłasności lub działu spadku. Wskazano w niej także, że jeżeli nieruchomość rolna została nabyta przez jednego z małżonków jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, nie wchodzi ona w skład majątku dorobkowego, mimo że następnie z mocy ustawy z dnia 26 października 1971 roku doszło dopiero do prawnie skutecznego jej nabycia. Tożsame stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 marca 1976 roku, III CZP 15/76, przyjmując, że nieruchomość, co do, której właściwy organ administracji państwowej stwierdził w czasie trwania ustroju wspólności małżeńskiej nabycie na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przez jednego z małżonków, nie wchodzi w skład majątku dorobkowego, jeżeli przesłanką nabycia własności była nieformalna umowa darowizny dokonana tylko na rzecz tego małżonka (art. 33 pkt 2 k.r.o.). Wyrażając ten pogląd Sąd Najwyższy argumentował, że nieformalna darowizna nieruchomości dokonana na rzecz jednego tylko z małżonków pozostających we wspólności ustawowej może prowadzić do nabycia tej nieruchomości w trybie art. 1 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych jedynie przez tego z małżonków, który miał odnieść korzyść z tej wadliwej czynności. Stanowiska te zostały poddane krytyce, poczynając od uchwały z dnia 16 listopada 1987 roku, III CZP 64/87. Wskazano w niej, że nieruchomość rolna nabyta na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych przez jedno z małżonków wchodzi w skład majątku wspólnego obojga małżonków, jeżeli w dacie wejścia w życie tej ustawy stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami podlegały ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Wyrażając to stanowisko Sąd Najwyższy argumentował, że pierwotny charakter nabytego prawa własności wyklucza przypisywanie nieformalnej umowie, na podstawie której nabywca wszedł w posiadanie nieruchomości, innego znaczenia prawnego niż to, jakie wynika z rozważanego przepisu. W świetle tego przepisu nieformalna umowa, o jakiej mowa, ma ten tylko walor, że przy jej istnieniu posiadacz samoistny wykonujący posiadanie w dniu 4 listopada 1971 roku jest zwolniony od wykazywania jakiegokolwiek okresu posiadania (tak samo w uchwale SN z dnia 24 stycznia 1991 roku, III CZP 61/90).

Trudno przyjąć, aby na datę darowizny z dnia 14 września 1993 roku można było mówić o ugruntowanej i jednolitej linii orzecznictwa, a tym bardziej trudno wymagać od przeciętnego nabywcy znajomości orzecznictwa i na tyle dogłębnej i przekrojowej, żeby był w stanie – w okolicznościach konkretnej transakcji nabycia nieruchomości – ocenić czy zbywca dysponującym (...) wydanym wyłącznie na siebie, jest uprawniony do rozporządzania taką nieruchomością bez udziału współmałżonka. Przeczą temu przykłady orzeczeń dotyczących tej tematyki zapadłych po 1993 roku. W niektórych z nich nie oderwano się całkowicie od okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości. W postanowieniu z dnia 22 października 1996 roku, II CRN 108/96 Sąd Najwyższy odwołał się – bez krytycznego komentarza – do

uchwał Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 1972 roku, III CZP 8/72 oraz z dnia 19 marca 1976 roku, III CZP 15/76. Wskazał, że nabycie własności gospodarstwa rolnego przez samoistnego posiadacza w trybie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych ma charakter pierwotny, a więc wchodzi w skład majątku dorobkowego. Problem kształtuje się inaczej jeżeli przesłanką nabycia własności przez jednego z małżonków była nieformalna umowa, m.in. umowa darowizny, dokonana na rzecz tylko tego małżonka. Jest to konsekwencja przyjęcia stanowiska, że nabycia własności nieruchomości z mocy samego prawa na podstawie art. 1 ust. 1 cytowanej ustawy nie można odrywać od przesłanki przedmiotowej, jaką jest objęcie tej nieruchomości w samoistne posiadanie na podstawie nieformalnej umowy dotyczącej tylko jednego z małżonków. W wyroku z dnia 9 września 1999 roku, II CKN 458/98 Sąd Najwyższy nie zgodził się z założeniem, że nieruchomość nabyta przez jednego z małżonków w drodze ustawy uwłaszczeniowej zawsze wchodzi do majątku wspólnego małżeńskiego. W sprawie tej doszło do oddalenia kasacji, opartej na takim właśnie skutku wydania aktu własności ziemi, gdy sądy niższych instancji przyjęły skuteczność umowy darowizny dokonanej przez jednego z małżonków (tego na którego został wydany akt własności ziemi), przyjmując, że doszło do rozporządzenia nieruchomością wchodzącą w skład majątku odrębnego a nie wspólnego. Sądy obu instancji orzekające w tej sprawie przyjęły, że nabycie przez jednego z małżonków nieruchomości w wyniku działania ustawy z 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie zawsze prowadzi do wejścia tego przedmiotu majątkowego do majątku wspólnego małżonków. Nabycia własności nie można bowiem odrywać od przesłanki przedmiotowej, jaką jest objęcie nieruchomości w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy. Jeżeli nieformalna umowa darowizny została zawarta tylko z jednym z małżonków, właścicielem staje się wyłącznie ten małżonek. Sąd Najwyższy nie podzielił poglądu autora kasacji, że w każdym przypadku pierwotnego nabycia prawa własności w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, nabyte prawo wchodzi do majątku wspólnego. Ocenił to stanowisko jako zbyt daleko idące oraz nie znajdujące oparcia w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 29 czerwca 2004 roku, II CK 397/03 Sąd Najwyższy przyjął, że choć zasadą jest, że akt własności ziemi stwierdzający nabycie przez jednego z małżonków własności nieruchomości rolnej - na podstawie art. 1 ustawy z 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych - wraz z aktem małżeństwa stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej drugiego z nich, jeżeli w dniu 4 listopada 1971 roku pozostawali oni w ustawowej wspólności małżeńskiej, to nie jest wykluczona możliwość odstąpienia od tej reguły w wyjątkowych wypadkach, kiedy względy aksjologiczne nie pozwoliłyby pogodzić rygoryzmu ustalania dorobku z faktycznymi okolicznościami. Jeszcze w postanowieniu z dnia 10 października 2018 roku, I CSK 268/18 Sąd Najwyższy analizując problem czy nabycie własności w trybie ustawy uwłaszczeniowej przez osobę pozostającą w dniu wejścia w życie tej ustawy w ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej, prowadzi do nabycia tego prawa ze skutkiem do jej majątku osobistego (odrębnego), czy też majątku wspólnego, argumentował, że tak postawiony problem jest zbyt ogólny. Odwołał się wówczas m.in. do w/w uchwał z dnia 16 marca 1972 roku, III CZP 8/72, (OSNCP 1972, Nr 11, poz. 192 oraz z dnia 19 marca 1976 roku, III CZP 15/76, OSPiKA 1977, Nr 3, poz. 49, nie dokonując ich krytyki, a dodatkowo zwracając uwagę na to, że ustawodawca na gruncie tej ustawy w sposób szczególny traktował sytuację wejścia w posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy darowizny (zob. art. 9).

Omówiony dorobek orzecznictwa wskazuje, że skoro nawet Sąd Najwyższy zajmował niejednolite stanowisko w kwestii skutków wydania na jednego z małżonków aktu własności ziemi, to – odwołując do modelu przeciętnego uczestnika obrotu prawnego, do którego odwołuje się także pojęcie dobrej wiary – nie da się przyjąć, że S. C. (1) stając do umowy darowizny z matką, która dysponowała wystawionym na siebie aktem własności ziemi, przy zachowaniu należytej staranności powinien wiedzieć, że M. C. (1) nie przysługuje pełnia tytułu prawnego do darowanych mu nieruchomości. Przywołane orzecznictwo nawiązywało m.in. do okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przez jednego z małżonków, do jej „rodowodu” łączonego z jednym tylko małżonkiem, w jednej z wersji potwierdzając przekonanie istniejące w rodzinie C., że skoro matka uzyskała posiadanie tych nieruchomości od swoich rodziców i to jeszcze przed ślubem, to tylko ona jest ich właścicielem (zgodnie z treścią (...)). Skoro nawet wysoce wyspecjalizowani prawnicy, za jakich muszą uchodzić sędziowie Sądu Najwyższego, przez szereg lat wyrażali zróżnicowane stanowiska co do skutków wydania aktu własności ziemi na jednego z małżonków, to nie sposób oczekiwać od przeciętnego człowieka świadomości, że mogą istnieć poważne wątpliwości co do tego, czy przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy, jeśli nabywa ją aktem notarialnym od osoby dysponującej (...) wydanym wyłącznie na nią.

Chybione jest odwoływanie się przez skarżących do stanowiska, że dobrą wiarę wyklucza wiedza o istnieniu innych spadkobierców. Choć stanowisko to jest wyrażane w judykaturze, to należy uznać, że nie jest adekwatne do okoliczności tej sprawy. Dotyczy bowiem sytuacji, w której ktoś objął posiadanie nieruchomości w wyniku dziedziczenia, wiedząc, że jest tylko jednym z kilku spadkobierców. W takiej sytuacji Sąd Najwyższy przyjmuje, że nie można przyjąć, aby w dobrej wierze był spadkobierca obejmujący w posiadanie nieruchomość spadkową, w sytuacji gdy wie, że są inni spadkobiercy powołani do dziedziczenia (por. np. wyrok SN z dnia 19 maja 1998 roku, II CKN 779/97, przywołany w uzasadnieniu apelacji). S. C. (1) nie objął posiadania przedmiotowych działek jako spadkobierca i z takim przekonaniem, tylko na podstawie umowy darowizny zawartej z osobą dysponującą „pełnym” tytułem własności. Śmierć jego ojca przed tą darowizną nie była łączona z przekonaniem, że umarł jeden ze współwłaścicieli a S. C. (1) uzyskuje posiadanie dzięki nabyciu spadku. Zarówno przed śmiercią ojca jak i po tej śmierci, to M. C. (1) uchodziła w rodzinie za wyłącznego właściciela i dysponenta tej nieruchomości, co potwierdzały wydane na nią (...).

Odnieść się także należy do problematyki nabycia udziałów w nieruchomości w drodze zasiedzenia przez jej współwłaściciela. Choć w tym wypadku taki właśnie skutek wynika z zaskarżonego postanowienia, bowiem Sąd Rejonowy nie stwierdził, aby małżonkowie C. nabyli w drodze zasiedzenia do majątku wspólnego „pełną” własność nieruchomości, tylko udziały w niej przysługujące określonym osobom (z wyłączeniem udziałów przysługujących S. C. (1) na podstawie umowy darowizny, tych nabytych skutecznie w ramach uprawnienia M. C. (1) do rozporządzenia swoimi udziałami), to – zdaniem Sądu Okręgowego – nie było podstaw do uznania za adekwatne do okoliczności tej sprawy orzecznictwa dotyczącego zasiadywania dalszych udziałów we współwłasności. W judykaturze utrwaliło się stanowisko, że posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Współwłaściciel nieruchomości, który domaga się stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia udziału innego współwłaściciela, musi wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i wyraźnie zmanifestował tę zmianę (tak np. w postanowieniu SN z dnia 10 lutego 2016 roku, I CSK 55/15; czy postanowieniu SN z dnia 19 grudnia 2019 roku, III CSK 101/19). Zastosowanie tego stanowiska niewątpliwie „pasuje” do sytuacji, w której posiadaczowi od początku przysługiwał udział we współwłasności, miał tego świadomość i swoim zachowaniem zmierzał do pozbawienia pozostałych współwłaścicieli ich udziałów. Trudniej je zastosować gdy początek posiadania samoistnego łączył się z formalną umową spełniającą wszystkie wymogi, co do której dopiero po wielu latach zostały podniesione zarzuty i okazało się, że zbywca nie miał pełni praw do przekazanej nabywcy nieruchomości, a tym samym do skutecznego przeniesienia własności doszło jedynie w zakresie przysługującym mu udziałów. Istotne jest to, że wówczas nikt nie miał świadomości, że w skład spadku po K. C. (2) wchodził udział w przedmiotowej nieruchomości, a M. C. (1) nie jest jej wyłącznym właścicielem. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro co najmniej do 2007 roku nikt nie zdawał sobie sprawy z tego, że w skład spadku po K. C. (2) wchodził udział w przedmiotowej nieruchomości, a kroki prawne powołujące się na tę okoliczność pozostali jego spadkobiercy podjęli po upływie 20 lat od początku biegu zasiedzenia, to nie jest adekwatne do sytuacji wnioskodawców przywołane bardziej rygorystyczne stanowisko wypracowane na tle zasiadywania dalszych udziałów we współwłasności. Jego podstawą musi być bowiem pełna świadomość zarówno zasiadającego współwłaściciela, jak i pozostałych współwłaścicieli co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, istniejąca w chwili rozpoczęcia biegu zasiedzenia, a nie uzyskana w okresie znacznie późniejszym. Jedynie wówczas można stawiać zasiadającemu te dodatkowe wymogi, wyprowadzane z art. 206 k.c. i oczekiwać od niego więcej niż od „zwykłego” posiadacza samoistnego. W tym wypadku ten rzeczywisty stan prawny oraz fakt przysługiwania ojcu wnioskodawcy udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości został ustalony wprawdzie ze skutkami także dla okresu biegu zasiedzenia, ale w istocie po fakcie, po upływie terminu zasiedzenia. Dodać zresztą należy, że orzecznictwo to i tak

nie pasuje do wnioskodawczyni, bowiem jej przed upływem zasiedzenia nie przysługiwał udział we współwłasności tej nieruchomości w jakiegokolwiek części.

Jeśli zaś chodzi o wnioskodawczynię A. C. (1), to nie budzi wątpliwości, że na równi z mężem była posiadaczką samoistną nieruchomości od chwili zawarcia małżeństwa. Sąd Rejonowy datował to na 1994 rok, ale w rzeczywistości, przy uwzględnieniu odpisu skróconego aktu małżeństwa, ustalić należało, że miało to miejsce w dniu 19 kwietnia 1999 roku (k. 26). Choć w orzecznictwie przyjmuje się, że samo zawarcie małżeństwa nie oznacza przeniesienia posiadania do majątku wspólnego, to w tym wypadku należało uwzględnić, że chodziło o posiadanie nieruchomości, na której miało się koncentrować i w rzeczywistości koncentrowało się życie obojga małżonków. S. C. (1) w praktyce dopuścił żonę do współposiadania tej nieruchomości, prowadząc od tej chwili wspólnie z żoną gospodarstwo rolne, dokonując wspólnych i poważnych inwestycji, w tym budowy domu, budynków gospodarczych, a potwierdzeniem tego jest to, że nie ubiegał się o stwierdzenie zasiedzenia wyłącznie na swoją rzecz, tylko na rzecz swoją i żony, traktując ją jako współposiadaczkę nieruchomości. Od zawarcia małżeństwa małżonkowie C. wspólnie podejmowali decyzje dotyczące tej nieruchomości. Skoro doszło do dopuszczenia żony do współposiadania, w praktyce do włączenia wcześniej uzyskanego przez S. C. (1) posiadania samoistnego do majątku wspólnego, to należało uznać, że od tego momentu oboje małżonkowie korzystali w pełni z wszystkich cech tego posiadania, w tym z okoliczności jego uzyskania przez S. C. (1) w dniu 14 września 1993 roku, wskazujących na dobrą wiarę. W orzecznictwie przyjmuje się, że kontynuowanie posiadania przez małżonków, uzyskanego przez jednego z nich przed zawarciem małżeństwa, nie odrywa się od tego pierwotnie uzyskanego posiadania, jest z nim ściśle związane i to na tyle, że oboje małżonkowie są uprawnieni do doliczenia czasu posiadania na skutek przeniesienia tego posiadania na rzecz tylko jednego z małżonków (por. postanowienie SN z 15 października 2021 roku, (...) 137/21). Dodać należy, że jeżeli współposiadaczami nieruchomości są małżonkowie, a jeden z małżonków (np. po zawarciu związku małżeńskiego) został dopuszczony do współposiadania przed drugiego małżonka, to ten małżonek może doliczyć do własnego okresu współposiadania posiadanie indywidualne drugiego małżonka jako poprzednika prawnego (por. postanowienie SN z dnia 4 marca 2011 roku, I CSK 352/10; co do dopuszczenia małżonka do współposiadania por. też postanowienie SN z dnia 10 marca 2016 roku, III CSK 186/15). Na marginesie jedynie zauważyć należy, że nawet jeśli posiadaczem nieruchomości jest tylko jeden z małżonków, to i tak skutkiem upływu na jego korzyść terminu zasiedzenia jest nabycie własności nieruchomości do majątku wspólnego.

Przywołane w apelacji orzeczenie SN z dnia 14 kwietnia 1961 roku, w sprawie CR 961/60 nie przystaje do okoliczności niniejszej sprawy. Rozważany w nim problem dotyczył elementów corpus i animus, a nie problematyki zasiadywania, w szczególności udziałów we współwłasności. W orzeczeniu tym wskazano, że sama wola posiadania, tj. wykonywanie praw wynikających z własności czy innego prawa, jeżeli nie jest realizowana, nie może mieć znaczenia dla posiadania. Również samo władztwo faktyczne nie decyduje o posiadaniu; muszą istnieć dwa czynniki - władztwo i wola. Przywołując to orzeczenie zarówno w odpowiedzi na wniosek, jak i w apelacji skarżący nie wyjaśnili jaki szczególnie walor ono zachowuje oraz jaką adekwatność do niniejszego postępowania, dlatego należy je wyszczególnić z bardzo bogatego orzecznictwa dotyczącego problematyki zasiedzenia.

Odwołanie się przez pełnomocnika skarżących na rozprawie apelacyjnej do wyniku stwierdzenia nabycia spadku po K. C. (2) (do faktu, że również bracia S. C. (1) nabyli udziały we wchodzącym w skład spadku gospodarstwie rolnym), w rzeczywistości nie wzmacnia argumentacji tych uczestników, lecz ją osłabia. Z lektury uzasadnienia postanowienia częściowego z dnia 10 marca 2015 roku w sprawie I Ns 801/13 Sądu Rejonowego w Kielcach o stwierdzeniu nabycia spadku po K. C. (2) wynika bowiem, że synowie K. C. (2) po wyprowadzeniu się z rodzinnego domu przyjeżdżali początkowo do pomocy, ale w dacie śmierci ojca te przyjazdy miały już tylko charakter wizyt towarzyskich (nie dotyczy to S. C. (1), który -co niesporne- w tamtym okresie zamieszkiwał wspólnie z matką w tym gospodarstwie). O przyznaniu pozostałym synom K. C. (2) kwalifikacji do dziedziczenia gospodarstwa rolnego po nim zadecydowało nie to, że w chwili śmierci ojca pracowali w tym gospodarstwie, prowadzili je, tylko to, że w tym gospodarstwie się wychowali, pracowali w nim w młodości przed wyprowadzką, zatem nabyli umiejętności praktyczne do jego prowadzenia. Wynika to wyraźnie zarówno z ówczesnych ustaleń Sądu Rejonowego, jak i z uzasadnienia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, na którego ostatniej stronie znajduje się wyjaśnienie, z odwołaniem do stanowiska judykatury,

aktualnego dla spadków otwartych od 1 października 1990 roku i brzmienia art. 1059 pkt 2 k.c. od tej chwili (pojęcie przygotowania zawodowego do prowadzenia produkcji rolnej), że spadkobierca wychowany w rodzinnym gospodarstwie rolnym, który nabył umiejętności praktyczne w związku z pracą w nim, zachowuje kwalifikacje do dziedziczenia gospodarstwa nawet jeśli następnie pracował poza rolnictwem, wyprowadził się z tego gospodarstwa i w chwili otwarcia spadku już w nim nie pracował (por. k. 164 tych akt).

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na regulacji art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do odstępstwa od tej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego. Choć w sprawach o zasiedzenie spotyka się orzekanie o kosztach na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., to zawsze powinno to zależeć od okoliczności sprawy. W tym wypadku kluczowa była problematyka dobrej lub złej wiary, która należy do dość kontrowersyjnych, ocennych, dodatkowo przy niejednolitym historycznie orzecznictwie w przedmiocie skutków wydania (...) na jednego z małżonków. Skarżący i tak już ponieśli wymierną stratę, na skutek utraty w wyniku zasiedzenia udziałów, które im przysługiwały w przedmiotowej nieruchomości, ponieśli dodatkowo koszty tego postępowania w zakresie udziału ich pełnomocnika z wyboru. Dążenie do ochrony własności, którego elementem była wywiedziona apelacja, nie powinno zostać uznane za działanie, którego niepowodzenie uzasadniałoby obciążenie ich kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz wnioskodawców.

(...)

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)