

Sygn. akt I Ns 1058/19

POSTANOWIENIE

Dnia 15 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie – I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: Sędzia Rafał Kazimierski

Protokolant: protokolant sądowy Bogusław Szalast

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2021 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku B. W.

z udziałem W. W. (1), J. S. (1), D. P., E. S. (1), K. S. (1), T. K. (1), R. K., A. K., E. W., M. K. (1) i P. W.

o zasiedzenie własności nieruchomości przez W. S. i K. S. (2) oraz udziałów we współwłasności nieruchomości przez w/w osoby oraz o zasiedzenie własności nieruchomości przez B. W. (1) i W. W. (1) oraz udziałów we współwłasności nieruchomości przez w/w osoby

I. stwierdzić, że W. S. oraz jego żona K. S. (2) do majątku wspólnego nabyli: z dniem 1 stycznia 1962 roku przez zasiedzenie w udziale 20/300 części kosztem spadkobiercy dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości wpisanych w księdze wieczystej, a z dniem 15 maja 1979 r. przez zasiedzenie w udziale 217/300 części, prawo współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) (obręb (...)), położonej przy ul. (...) w L., o powierzchni 0,1142 ha, dla której prowadzona jest księga hipoteczna o numerze (...), ponad udział nabyty przez W. S. w wyniku dziedziczenia po rodzicach K. i J. S. (2) oraz siostrze M. P. (1) – jako osobach, które skutecznie nabyły udziały we współwłasności tej nieruchomości na podstawie aktów notarialnych, a których wpisy współwłasności w 14/15 części w księdze wieczystej bezzasadnie pozostają określone jako przez zastrzeżenie;

II. oddalić wnioski o zasiedzenie w pozostałym zakresie;

III. ustalić, iż każde z uczestników ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie i w konsekwencji zasądzić od wnioskodawczyni B. W. na rzecz uczestnika M. K. (1) kwotę 2 350 zł (dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem wyrównania kosztów poniesionych przez beneficjentów nabycia własności stosownie do udziałów;

IV. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie od wnioskodawczyni B. W. kwotę 249,99 zł (dwieście czterdzieści dziewięć złotych i dziewięćdziesiąt dziewięć groszy), a od uczestników M. K. (1) i P. W. kwoty po 125 zł (sto dwadzieścia pięć złotych).

Sygn. akt I Ns 1058/19

UZASADNIENIE

W dniu 6 listopada 2019 r. do tutejszego Sądu wpłynął wniosek B. W. (2) o stwierdzenie na jej rzecz oraz W. W. (1) nabycia przez zasiedzenie z dniem 12 września 2011 r. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej własności całej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) w L., o powierzchni 0,1142 ha w granicach ewidencyjnych działki o numerze (...), bez urządzonej księgi wieczystej, dla której urządzona była księga hipoteczna o numerze (...).

W uzasadnieniu swojego stanowiska wnioskodawczyni wskazała, że w dniu 21 sierpnia 1918 r. K. oraz J. S. (2) nabyli 4/5 części powyższej nieruchomości od A. M., A. Z., K. B. oraz J. D. oraz 1/15 części nieruchomości od E. L. (1). Ponadto S. K. w dniu 5 lutego 1919 r. powołując się na postanowienia umowy z dnia 21 sierpnia 1918 r. sprzedał K. oraz J. S. (2) 1/15 swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości. Od lutego 2021 r. małżonkowie K. oraz J. S. (2) byli posiadaczami samoistnymi tej działki. Ze swojego związku małżeńskiego mieli pięcioro dzieci, tj. W. S., K. S. (3), J. S. (1), Z. G. i M. P. (1). K. S. (4) zmarł w 1949 r., Z. S. w 1976 r., K. S. (3) w 1988 r., a M. S. (1) w 1975 r. Jak dalej wskazano, W. S. po śmierci swojego ojca stał się posiadaczem samoistnym całej nieruchomości i pozostawał nim aż do chwili swojej śmierci, tj. do 11 września 1981 r. Następnie posiadanie przeszło na wnioskodawczynię. Końcowo B. W. (2) podniosła, że była ona posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 172 k.c. Wnioskodawczyni miała bowiem jeszcze za życia ojca W. S. interesować się przedmiotową nieruchomością i pomagać w jej utrzymaniu (wniosek k. 3-5v).

W dniu 7 stycznia 2020 r. do tutejszego Sądu wpłynęło pismo R. K., w którym uczestnik oświadczył, że zgadza się z żądaniem wniosku o zasiedzenie nieruchomości przez B. W. (2) (pismo k. 81).

Podobnie uczestniczka T. K. (1) uznała wniosek o zasiedzenie (pismo k. 85).

Z kolei uczestnicy E. S. (1) oraz K. S. (1) nie uznali wniosku i domagali się jego oddalenia.

W swojej argumentacji podali, że wnioskodawczyni nie była samoistnym posiadaczem nieruchomości. W rodzinie bowiem stron panowało przeświadczenie, że działka ta wchodziła w skład spadku po J. oraz K. S. (4) i pozostawała we współwłasności wszystkich spadkobierców. Uczestniczki zanim przeprowadziły się w 2009 r. do Wielkiej Brytanii mieszkały w L. przy ul. (...). Ze względu na niewielką odległość pomiędzy ich mieszkaniem, a przedmiotową nieruchomością miały możliwość kontrolowania co się na niej działo. Przez cały ten okres czasu utrzymywały świadomość przysługującego im prawa współwłasności. Dowodem tego miało być pełnomocnictwo dla M. K. (1) do rozporządzania ich udziałem w spadku po A. S. (1) oraz M. S. (2). Według uczestników nie były prawdą twierdzenia, że B. W. (2) miała podstawy do uważania się za osobę wyłącznie uprawnioną do rozporządzania nieruchomością (odpowiedź na wniosek k. 88-99).

W dalszym toku postępowania J. S. (1) oświadczyła, że akceptuje wniosek B. W. (2) o zasiedzenie (pismo k. 126).

Następnie E. S. (1), E. S. (2), M. K. (1) i P. W. w piśmie z dnia 7 kwietnia 2020 r. (data stempla pocztowego) zmodyfikowali swoje dotychczasowe stanowisko, wnosząc o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości na rzecz W. S. oraz jego żonę K. S. (2) z dniem 15 maja 1979 r. (tj. po upływie 30 lat liczonych od daty śmierci K. S. (4)).

W pisemnej argumentacji zajętego stanowiska wskazano, że aktem notarialnym z dnia 4 października 2019 r. doszło o sprzedaży na rzecz M. K. (1) oraz P. W. udziałów przysługujących E. S. (1) oraz K. S. (1) w spadku po K. S. (2), A. S. (1) oraz po M. S. (2). W ten sposób nowi nabywcy udziałów uzyskali interes prawny do występowania w przedmiotowym postępowaniu o zasiedzenie nieruchomości. Uczestnicy wskazali też, że termin zasiedzenia powinien być liczony od chwili śmierci K. S. (4), tj. od 15 maja 1949 r. (pismo k. 185-191).

W kolejnych pismach procesowych na wezwanie przewodniczącego w związku z możliwością stwierdzenia zasiedzenia w innych wariantach, zainteresowani dokonali modyfikacji stanowisk.

Wnioskodawczyni wskazała także, że jej wniosek dotyczy zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości podobnie uczestnicy postępowania ze szczegółowym wskazaniem wysokości udziałów (k.437-438, k.450)

W dalszym toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Przedmiotem wniosku o zasiedzenie była nieruchomość położona przy ul. (...) w L., o powierzchni 0,1142 ha, która w ewidencji gruntów i budynków została oznaczona jako działka ewidencyjna o numerze (...) (obręb (...)). Księga

wieczysta dla tej nieruchomości nie została nigdy założona. Jednakże była urządzona księga hipoteczna o numerze (...) i dotychczas nie została ona zamknięta (informacja k. 141).

Na przełomie 1918 i 1919 r. K. i J. S. (2) zamierzali nabyć powyższą nieruchomość na własność. Został sporządzony specjalny akt notarialny, w którym po stronie sprzedających stanęli A. D. (M.), A. Z. (z domu D.), K. B. (z domu D.), J. D. (syn J. D. i M. D.) oraz E. L. (1). Później jeszcze K. i J. S. (2) odkupili udziały w wysokości 1/15 od J. K.. Łącznie zbywcy przekazali 14/15 udziałów w omawianej nieruchomości. K. i J. S. (2) nie zostali wpisani jako współwłaściciele, ale jedynie dokonano odpowiednich zapisów w rubryce „zastrzeżenia” w dziale drugim. Podobnie z nieustalonych przyczyn nie wiadomo dlaczego nie udało im się nabyć reszty (ostatniego) udziału w wysokości 1/15, który materialnie przysługiwał wnukowi I. (J.) i M. W. (księga hipoteczna k. 23 i tłumaczenie k. 256, k.401 w zakresie pokrewieństwa córki J. D. i potwierdzenia nabycia spadku k.401).

Pomimo powyższego małżonkowie K. oraz J. S. (2) co najmniej od 5 lutego 1919 r. objęli omawianą nieruchomość w całości w posiadanie. Nikt nie ingerował w ich posiadanie. Był tam początkowo posadowiony budynek mieszkalny. Przy czym K. i J. S. (2) w nim nie mieszkali, ale wynajmowali lokatorom. Sami natomiast zajmowali lokal przy ul. (...) w L. (zeznania D. P. k. 128v).

Ze swojego związku małżeńskiego K. oraz J. S. (2) mieli pięcioro dzieci, tj. W. S., K. S. (3), J. S. (1) (poprzednio S.), Z. G. (poprzednio S.) i M. P. (1) (poprzednio S.) (okoliczność bezsporna).

W dniu 15 maja 1949 r. zmarł w L. K. S. (4), a w dniu 7 grudnia 1960 r. jego żona – J. S. (2). Zgodnie z wolą zmarłych oraz całej rodziny ustalono, że nieruchomość przy ulicy (...) przypadnie bezpośrednio synowi W. S.. Przy czym nie dokonano tego podziału w sposób sformalizowany (zeznania D. P. – córki J. S. (1) k.128 v 00:33:07).

Z L. w pewnym momencie wyjechała J. S. (1), Z. S. (później G.), M. P. (1) i K. S. (3). W L. natomiast został W. S.. Mieszkał on na ul. (...) w L.

W 1928 r. Z. S. wyszła za mąż za M. G. i zamieszkała w gminie S.. K. S. (3) wyjechał do W.. Z kolei, w 1931 r. J. S. (3) wyszła za mąż za S. S. (2) i mieszkała w różnych miejscowościach, a w szczególności w Z., R. W. oraz P.. Oprócz tego, w 1946 r. M. S. (1) wyszła za mąż za M. P. (2) i razem z nim zamieszkała w Ł..

J. S. (2) po śmierci swojego męża wyprowadziła się z L. i zamieszkała w Ł. – u swojej córki M. P. (1). Jednakże już pod koniec życia zamieszkała w gminie S. (informacja k. 4, zeznania D. P. k. 128v, zeznania B. W. (2) k. 146v, 147, 147v, zeznania D. P. k. 151v).

Okolo 1945/1948 r. W. S. ożenił się z K. S. (2). Ze związku małżeńskiego mieli oni wnioskodawczynię B. W. (2) (ur. (...)) i A. S. (1). Ostatecznie W. S. zmarł w dniu 11 września 1981 r.

A. S. (1) ożenił się z E. S. (1) i z tego związku mieli M. S. (3) oraz K. S. (1) (ur. (...)). W dniu 20 maja 1993 r. zmarł A. S. (1), a następnie w dniu 5 marca 2001 r. zmarł jego syn – M. S. (3).

Żona W. K. (1) S. od 1971 r. do 1998 r. mieszkała w Kanadzie. Była osobą schorowaną. W szczególności cierpiała na A.. Zmarła w dniu 2 stycznia 2000 r. w L..

Z kolei w dniu 27 lutego 1973 r. B. S. (obecnie W.) zawarła związek małżeński z W. W. (1) (odpis aktu małżeństwa k. 55, zeznania B. W. (2) k. 147).

K. S. (3) (brat W. S.) zmarł w dniu 11 października 1988 r.

J. S. (1) (siostra W. S.) zmarła w dniu 18 maja 1978 r., a jej następcami prawnymi są jej dzieci, tj. D. P. (ur. (...)) i J. S. (1).

Z. G. (siostra W. S.) zmarła w 19 października 1976 r., a przed śmiercią była w związku małżeńskim z M. G., który z kolei zmarł w dniu 2 listopada 1985 r. Mieli oni dwie córki, tj. Z. G., która zmarła w dniu 12 lutego 2006 r. i A. G., która z kolei zmarła w dniu 11 grudnia 1977 r.

M. P. (1) (siostra W. S.) zmarła w dniu 5 lutego 1975 r. Przed śmiercią pozostawała w związku małżeńskim z M. P. (2), który z kolei zmarł w dniu 28 września 2000 r.

W dniu 21 czerwca 1999 r. Sąd Rejonowy w Lublinie w sprawie sygn. akt II Ns 1040/99 wydał postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po K. S. (4), J. S. (2), Z. G., M. G., A. G., J. S. (1), W. S. i A. S. (1).

Sąd stwierdził, że spadek po K. S. (4) zmarłym w dniu 15 maja 1949 r. w L. nabyli na podstawie ustawy W. S., J. S. (1), Z. G., K. S. (3), M. P. (1) oraz żona J. S. (2) po 1/6 części każde z nich z tym, że żona do użytkowania do dnia 7 grudnia 1960 r. (już w tym miejscu należy wskazać, że niezgodnie z obowiązującym w dacie jego śmierci dekretem, zgodnie z którym powinna nabyć 1/4 z majątku osobistego, a majątek wspólny nie podlegał dziedziczeniu przez żonę, określenie nabycia do użytkowania jako „szóste” dziecko przez żonę było zgodne z nieobowiązującym wówczas kodeksem cywilnym królestwa polskiego z 1825 roku).

Spadek po J. S. (2) zmarłej w 7 grudnia 1960 r. w S. i ostatnio też tam zamieszkałej na podstawie ustawy nabyły dzieci, tj. Z. G., J. S. (1), M. P. (1), W. S. i K. S. (3) po 1/5 części każde z nich.

Spadek po Z. G. zmarłej w 19 października 1976 r. w L., a ostatnio zamieszkałej w S. na podstawie ustawy nabył jej mąż M. G. oraz córki Z. G. oraz A. G. po 1/3 części każde z nich.

Spadek po M. G. zmarłym w 2 listopada 1985 r. w L. i ostatnio też tam zamieszkałym na podstawie ustawy nabyła jego córka Z. G. w całości.

Spadek po A. G. zmarłej w dniu 11 grudnia 1977 r. w P. i tam ostatnio zamieszkałej na podstawie ustawy nabył jej ojciec M. G. oraz siostra Z. G. po 1/2 części każde z nich.

Spadek po J. S. (1) zmarłej w dniu 18 maja 1978 r. w L. i tam ostatnio zamieszkałej na podstawie ustawy nabyły jej córki, tj. D. P. i J. S. (1) po 1/2 części każda z nich.

Spadek po W. S. zmarłym w dniu 11 września 1981 r. w L. i tam też ostatnio zamieszkałym na podstawie ustawy nabyła jego żona K. S. (2) oraz dzieci, tj. B. W. (2) i A. S. (1) po 1/3 części każde z nich.

Spadek po A. S. (1) zmarłym w dniu 20 maja 1993 r. w L. i tam też ostatnio zamieszkałym na podstawie ustawy nabył syn M. S. (2) i córka K. S. (1) po 1/2 części (postanowienie k. 11-11v, 104-104v).

Postanowieniem wydanym w dniu 24 stycznia 2002 r. Sąd Rejonowy w L. w sprawie sygn. akt II Ns 108/02 stwierdził, że spadek po K. S. (2) zmarłej w dniu 2 stycznia 2000 r. w L. i ostatnio też tam zamieszkałej nabyła córka B. W. (2) w 1/2 części oraz wnuczka K. S. (1) i wnuk M. S. (2) po 1/4 części każdy z nich. Z kolei spadek po M. S. (2) zmarłym w dniu 5 marca 2001 r. w L. nabyła jego matka E. S. (1) w udziale 3/8 oraz siostra K. S. (1) w udziale 5/8 części (postanowienie k. 106).

Postanowieniem z dnia 19 maja 2006 r. Sąd Rejonowy w L. w sprawie o sygn. akt II Ns 335/06 stwierdził, że spadek po Z. G. zmarłej w dniu 12 lutego 2006 r. w L. nabyli na podstawie testamentu Z. K. i R. K. po 1/2 części każde z nich (postanowienie k. 66, 81A).

Z. K. i R. K. byli małżeństwem, z którego mają syna A. K. i córkę E. W.. W dniu 27 listopada 2015 r. zmarła Z. K. (pismo k. 81).

W dniu 24 stycznia 2000 r. Sąd Rejonowy w L. w sprawie sygn. akt II Ns 2110/99 stwierdził, że spadek po K. S. (3) zmarłym w dniu 11 października 1988 r. we W. i ostatnio też tam zamieszkałym na podstawie ustawy nabyła

siostrzenica Z. G. w udziale 1/3 części oraz siostrzenica D. P., J. S. (1), bratanica B. W. (2) i bratanek A. S. (1) po 1/6 części każdy z nich (postanowienie k. 12).

W dniu 25 listopada 2003 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Ł. w sprawie sygn. akt I Ns 18/03 stwierdził, że spadek po M. P. (1) zmarłej w dniu 5 lutego 1975 r. w Ł. i ostatnio też tam zamieszkałej na podstawie ustawy nabył jej mąż M. P. (2) w 4/8 części oraz rodzeństwo, tj. Z. G., J. S. (1), K. S. (3) i W. S. w 1/8 części każdy z nich (postanowienie k. 64).

Następnie w dniu 23 marca 2004 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Ns 387/03 stwierdził, że spadek po M. P. (2) zmarłym w dniu 28 września 2000 r. w Ł. nabyła w całości na podstawie testamentu siostrzenica T. K. (1) (postanowienie k. 65).

Na spornej nieruchomości był postawiony budynek mieszkalny, ale po Drugiej Wojnie Światowej zaczął on niszczyć. W tym czasie był jeszcze wynajmowany lokatorom. W końcu, prawdopodobnie na przełomie lat siedemdziesiątych i osiemdziesiątych dwudziestego wieku musiał zostać rozebrany w drodze przymusu administracyjnego. Od tego momentu działka ta pozostaje niezabudowana (zeznania D. P. k. 128v, zeznania E. S. (1) k. 129v, częściowo zeznania B. W. k. 147, 147v, 150).

W okresie ostatnich kilkudziesięciu lat (od czasu rozebrania budynku) sąsiedzi spornej nieruchomości nie zauważyli żadnej aktywności właścicieli i ich spadkobierców. Sąsiedzi jednoznacznie wiedzieli, że majątek należy do rodziny S., ale bez jakichkolwiek konkretów. Zeznający świadkowie nie rozpoznali wnioskodawczyni, jako osoby, które według swoich zeznań powinna być zauważona przy czynnościach porządkowania nieruchomości. Nieruchomość była zaniedbana, rosły tam krzaki, wyrzucano tam śmieci, spotykały się tam osoby, których zamiarem było spędzanie wolnego czasu poza terenem widocznym dla osób pilnujących porządku (zeznania świadków: A. O. k.414 – 415, J. C. i Z. C. k.314-316, zeznania uczestników M. K. (1) i P. W. k. 316-318).

Po śmierci K. S. (4) czynsz od lokatorów zajmujących wtedy jeszcze budynek na omawianej nieruchomości zaczął pobierać W. S.. Było to związane z tym, że tylko on z rodzeństwa pozostał w Ł. oraz że rodzeństwo postanowiło, że to będzie dla niego. W. S. nigdy nie manifestował wprost swojego posiadania właścicielskiego jako całej nieruchomości, gdyż zgodnie z ustaleniami rodzinnymi to jemu miał przyspaść cały majątek, czego zresztą nie kwestionował nikt z jego rodzeństwa i ich zstępnych. Uczestnicy zresztą dali temu wyraz wprost w odpowiedzi na wniosek (zeznania E. S. (1), k. 129-129, częściowe zeznania B. W. k. 146v, zeznania D. P. k. 151v).

W dniu 8 marca 1979 r. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Ł. złożył do Państwowego Biura Notarialnego w Ł. wniosek o zmniejszenie zadłużenia hipotecznego ciężącego na nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) i dla której prowadzona była księga hipoteczna numer (...) Z tego wniosku wynika, że przedmiotowa nieruchomość została potraktowana przez wnioskodawcę jako własność K. i J. S. (2). Istotne jest też to, że skutkiem tej czynności, a więc dokonania wpisu po 1947 roku jest to, że ta księga nie utraciła swojego statusu księgi wieczystej. Myśl ta będzie rozwinięta dalej. (wniosek k. 14).

Następnie w dniu 8 stycznia 2002 r. D. P. w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. S. (4) i zapisanego w repertorium A Nr 63/2002 r. udzieliła pełnomocnictwa B. W. (2) w szczególności do sprzedaży całego przypadającego jej udziału w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oraz w tym zakresie do reprezentowania jej przed organami państwa (pełnomocnictwo k. 112-113).

Od strony zachodniej omawiana działka granicy częściowo z ulicą (...) i nieruchomością oznaczoną jako działka ewidencyjna o numer (...). Pod koniec lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku tą sąsiednią nieruchomością zakupił Z. C. i J. C.. Z czasem wybudowali na niej sklep. Wtedy zauważyli, że nieruchomość sąsiednia, która jest objęta wnioskiem o zasiedzenie sprawia wrażenie wyraźnie opuszczonej. Była bowiem nieuporządkowana i gromadziły się na niej śmieci. Nikt też na tę działkę nie przyjeżdżał. Nawet do Z. C. i J. C. zgłaszała się (...) Miejsca z zastrzeżeniami, dlaczego nieruchomość sąsiednia była tak zaśmiecona. W związku z tym postanowili oni sami ją sprzątać. Kosili też na niej trawę. W pewnym momencie wybudowali ogrodzenie. Przy czym postawienie tego płotu z nikim nie uzgadniali. Do żadnego

urzędu nie zgłaszali faktu jej budowy. Stan taki trwał praktycznie do 2019 r., kiedy to ktoś inny posprzątał wymienioną nieruchomość i prawdopodobnie była to B. W. (2). Związane to było z rozpoczęciem niniejszego postępowania (mapa ewidencyjna k. 10, zeznania Z. C. k. 313v-314, zeznania J. C. k. 314v-315v).

Za powyższą nieruchomość podatek od nieruchomości uiszczala B. W. (1) co wynika z treści przepisów prawa i solidarnej odpowiedzialności za podatki wszystkich współwłaścicieli (odcinki płacowe k. 16-19).

W maju 2019 r. w Centrum Handlowym (...) w L. odbyło się spotkanie uczestników w sprawie omówienia ewentualnych poczynąń co do przedmiotowej działki. Uczestniczyli w nim B. W. (2), W. W. (1), D. P. i jej mąż, M. K. (1) oraz P. W.. W tej rozmowie Państwo W. i P. przedstawili się jako współwłaściciele nieruchomości (zeznania B. W. (2) k. 150, zeznania D. P. k. 151v, zeznania M. K. (1) k. 316v-317).

W dniu 5 września 2019 r. B. W. (2) podpisała ze spółką (...) umowę, w wyniku której oddała do używania powyższą nieruchomość w zamian za czynsz w wysokości 800 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. od 2 maja 2019 r. do 30 września 2019 r. (umowa najmu nieruchomości k. 15-15v).

Od 2009 r. uczestniczki K. i E. S. (1) mieszkają w Wielkiej Brytanii. Do tego jednak czasu mieszkały w L. pod adresem ul. (...), czyli w niewielkiej odległości od nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania o zasiedzenie. Często tamtędy przechodziły i z tego co zauważyły to działka ta była zawsze niezagospodarowana. Sprawiała wrażenie opuszczonej i zaniedbanej (informacja k. 91-92, zeznania E. S. (1) k. 129, 129v, zeznania K. S. (1) k. 130). Z tej przyczyny, że zamieszkały w Wielkiej Brytanii w dniu 28 czerwca 2019 r. łącznie udzieliły pełnomocnictwa notarialnego M. K. (1) w szczególności do sprzedaży całego należącego do nich udziału po M. S. (2) i A. S. (1) (pełnomocnictwo k. 107-109). Następnie E. S. (1) oraz K. S. (1) w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 4 października 2019 r. przed notariuszem M. R. i zapianego w repertorium (...) r. sprzedały M. K. (1) i P. W. przysługujące im udziały w spadku po K. S. (2), A. S. (1) oraz M. S. (2) (akt notarialny k. 196-200, zeznania M. K. (1) k. 316-317v, zeznania E. S. (1) k. 129v).

Obecnie w ewidencji gruntów i budynków dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. jako właściciele ujawnieni są: K. S. (3), M. S. (1), W. S. i Z. S. (wpis z rejestru gruntów k. 9).

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony w oparciu o złożone w sprawie dokumenty i dowody z zeznań przesłuchanych świadków oraz stron. Na wstępie należy wskazać, że materiał z dokumentów nie był kwestionowany przez strony.

Jednym z licznych dowodów były odpisy postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku. Były to orzeczenia wydane przez Sądy, a więc stanowiły dokumenty urzędowe. Korzystały w związku z tym z domniemania ich autentyczności.

Następnym istotnym dowodem był wydruki z ksiąg hipotecznych o numerze (...). W tym zakresie dołączono do akt sprawy sporządzony przez tutejszy Sąd urzędowo poświadczony odpis (k. 22-54) oraz sporządzone na zlecenie strony jego tłumaczenie z języka rosyjskiego na język polski (k. 255-304). Już na początku należy poczynić zastrzeżenia, że tłumaczenie nie było precyzyjne, ponieważ zdarzały się w nim opuszczenia pewnych słów, pomylenia, jednakże dzięki temu dokumentowi ustalono w zasadzie czy doszło do zbycia udziałów w spornej nieruchomości.

Wskazana księga hipoteczna dokumentowała stan prawny nieruchomości przy ul. (...) w L.. Odnosiła się do przełomu dziewiętnastego i dwudziestego wieku. Wpisem było zamieszczenie zastrzeżenia o nabyciu w dniu 21 sierpnia 1918 r. oraz w dniu 5 lutego 1919 r. przez K. S. (4) i J. S. (2) udziałów w powyższej nieruchomości. Co prawda odpis takiego dokumentu wydany przez Sąd stanowił formalnie dokument urzędowy, a więc miał wyższą moc dowodową, to jednak do omawianej księgi hipotecznej należało podchodzić bardzo ostrożnie. Większość bowiem wpisów została sporządzona w języku rosyjskim, a część była już nieczytelna. W związku z tym pewne ustalenia wymagały przeprowadzenia odpowiedniego wnioskowania albo czynienia domniemań. Istotnym jednak uzupełnieniem do interpretacji księgi hipotecznej był akt notarialny z 1918 r. (k. 353-357). Dokumenty te powinny być analizowane łącznie.

Z treści księgi hipotecznej wynika, że omawiana nieruchomość była pierwotnie własnością (...) rzymsko-katolickiego klasztoru augustianów. W 1879 r. w drodze licytacji publicznej nabyli ją I. W. i M. (z domu B.) małżonkowie D.. I. D. (1) to zapewne J. D. (k. 24v, 258).

Mieli oni siedmioro dzieci, tj. A. D. (M.), A. Z. (z domu D.), K. B. (z domu D.), J. D. oraz I. D. (2), T.. Wniosek taki można wysunąć z treści wpisu w dziale drugim, z którego wynika, że w związku ze śmiercią M. D. jej udziały w nieruchomości przeszły na jej dzieci w równych częściach. Odpowiedni wniosek został złożony w dniu 30 stycznia 1899 r., a więc musiała ona umrzeć wcześniej (k. 24, 257v). Dziedziczenie po M. zostało zatwierdzone przez właściwy organ, czyli zwierzchność hipoteczną, pomimo, że materialnie prawnie było ono wadliwe (pominięto między innymi wnuków). Uzupełnić należy także, iż po pominiętej T. również przeprowadzono postępowanie spadkowe zatwierdzone przez zwierzchność hipoteczną i jej wyłączną spadkobierczynią była E. L. (2), pomimo że spadkodawczyni miała jeszcze dwóch synów. Powyższe można tłumaczyć brakiem objęcia spadku. Kwestia ta była istotna w kodeksie napoleona, bowiem nie dochodziło do nabycia spadku z mocy prawa, a dopiero po dokonaniu stosownego aktu.

K. B. była żoną W. B.. T. K. (2) (z domu D.) była córką J. D. i M. D., chociaż początkowo nie została ujawniona w księdze hipotecznej. Jednocześnie była ona żoną S. K., z którym miała troje dzieci, tj. E. L. (1) (jej mąż to C. L.), J. K. i W. K. (2) (k. 353-357, k.601, k.602).

Tylko W. nie zbył swojego udziału w spadku w przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 21 sierpnia 1918 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w L.. Do tego aktu po stronie sprzedających stanęli: A. D. (M.), A. Z. (z domu D.), K. B. (z domu D.), J. D. (syn J. D. i M. D.) oraz E. L. (1) (K.).

Pozostałe dzieci I. (J.) D. i M. D., tj. I. D. (2) oraz T. D. zapewne zmarły przed podpisaniem tego aktu notarialnego. Z oświadczeń sprzedających wynika, że jednocześnie doszło do wydzielenia przez rodziców J. i M. D. ich córce T. D. całej nieruchomości o numerze hipotecznym 826 i części nieruchomości o numerze hipotecznym 827. Przy akcie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości sprzedający oświadczyli, że każdemu z rodzeństwa po M. D. oraz T. K. (do aktu stanęła córka E. L. (1)) przysługiwał udział w wysokości 1/5 w nieruchomości. Wynika to z tego, że T. K. (2) zmarła w 1897 roku, a spadek po niej nabyła E. L. (1) (k.399-402). Z jakich względów E. L. (1) w akcie w spornej nieruchomości oświadczyła, że sprzedaje tylko 1/15, w sytuacji gdy była współwłaścicielką 1/5, to trudno jest to ocenić. Być może porządek dziedziczenia po jej babci był inny, niż po jej matce. Powyższe ustalenie jest jednakże pierwszorzędne co do skutków aktu notarialnego z 1919 roku. Przy czym ponownie należy podkreślić, że T. K. (2) zmarła przed śmiercią ojca – J. D. (wówczas już w II RP używano imienia polsko brzmiącego – J., a nie I.), a po śmierci matki swojej M.. W konsekwencji więc z całą pewnością w dacie aktu z 1919 roku miała udział w spadku i we współwłasności nieruchomości i z całą pewnością co najmniej równy temu, jaki zbyła (jeśli nie wyższy).

Bardzo istotne jest także ustalenie, że w księdze wieczystej dotyczącej spornej nieruchomości dokonano wpisu po 1947 roku (k.53) i to wpisów w dziale czwartym, było ich kilka. Ma to kapitalne znaczenie dla oceny mocy wiążącej tej księgi.

W następstwie powyższego w księdze hipotecznej o numerze (...) w rubryce zastrzeżenia wpisano, że „na treść z aktu z d. 21 stycznia 1918 r. (...) co do sprzedaży przez A. M., A. Z., K. B. i J. D. oraz E. L. (1) 4/5 i 1/15 części tej nieruchomości K. i J. małżonkom S.”. Poniżej powyższego wpisu zapisano jeszcze, że „na 245 na str 174 z dnia 5 lutego 1919 r. o sprzedaży przez J. K. 1/15 niepodzielnej części nieruchomości K. i J. małżonkom S.” (k. 23 i k. 256v). Co ważne wpis ten nie został dokonany w rubryce „wymienienie właścicieli”, ale „zastrzeżenia”. Oznacza to, że K. i J. S. (2) formalnie nie nabyli na własność powyższej nieruchomości w tej części, a nabycie mogło być zatwierdzone o ile uzupełnią dokumenty (zapewne chodziło o zamknięcie postępowania spadkowego po ojcu I. W. (J.) D. (czego nie można pomylić z jego synem I. I. (2)). Zapewne było to związane z pewnymi przeszkodami po stronie sprzedających. Z powyższych wpisów można wysunąć wniosek, że K. i J. S. (2) zamierzali nabyć od A. M., A. Z., K. B. i J. D. 4/5 część przedmiotowej nieruchomości. Co do tej 1/15 to z treści aktu notarialnego wynika, że przysługiwała ona E. L. (2). Jednocześnie w dniu 5 lutego 1919 r. K. i J. S. (2) od J. K. zamierzali jeszcze nabyć 1/15. W ten sposób zamierzali nabyć łącznie 14/15 udziałów w omawianej nieruchomości. Resztę tych udziałów (1/15) zapewne posiadał W. K. (2) (syn T. K.). T. K. (2)

posiadała zapewne 1/5 udziału, a po jej śmierci ten udział przeszedł na jej dzieci, tj. E. L. (1), J. K. i W. K. (2) (tj. po 1/15 części dla każdego z nich).

W tym miejscu należy jeszcze uzupełnić, że w 1903 roku (zapewne jeszcze za życia I. J. ojca, rodzina skutecznie zbyła część nieruchomości na rzecz małżonków Z. (k.257-tłumaczenie). Pomimo, że do tego aktu nie stanęła T. K.. Musi to prowadzić do domniemania, że postępowanie spadkowe po M. było dotknięte wadliwością. Podobną wadliwością mogło być objęte postępowanie spadkowe po T. K., skoro wyłącznym spadkobiercą została jej córka E. L. (1), a najprawdopodobniej syn J. nie był pominięty. Skutkiem jednakże tych wad, o czym będzie mowa w części dalszej, nie było to, że zbycie było nieskuteczne, ile to, że pominięci spadkobiercy mogli jeszcze po wejściu w życie dekretu z 1947 roku dochodzić swoich roszczeń w sprawach o ustalenie.

W konsekwencji powyższych rozważań, nawet gdyby przyjąć, że postępowanie spadkowe po I. W. nie było przeprowadzone, to materialna skuteczność w/w aktów notarialnych dotyczyła spadku po jego żonie M. oraz spadku po T. K..

W konsekwencji, niezależnie od przyjętej oceny prawnej, małżonkowie S. co najmniej w części nabyli udziały w spornej nieruchomości.

Powyższe zresztą wynika wprost z aktu notarialnego (k.353v.). Spadkobiercami M. D. było pięcioro dzieci – I. (który wówczas nie żył) A. M., A. Z., K. B. i J. D. (syna J.), do tego aktu nie stanął I., który zmarł bezdzietnie i spadek po nim nie był uregulowany. Z treści tego aktu okazuje się, że T. K. była szóstym dzieckiem M. D., a z kolei T. nie miała jednak jednej córki E. L. (1), a troje dzieci oprócz E. także J. i W.. W dacie aktu nie żył już I. J. – mąż M. (ojciec i dziadek stawających do aktu) i postępowanie spadkowe było po nim otwarte. Dodatkowo to nabywcy mieli uregulować postępowania spadkowe, czego nie uczynili, a skutki można ocenić w dalszej części uzasadnienia.

Z treści wpisów wynika, że postępowanie spadkowe przeprowadzono po matce - M.

Niewątpliwie K. i J. S. (2) planowali skupić wszystkie udziały do nieruchomości przy ul. (...). Nie zostali wpisani do księgi hipotecznej jako właściciele. Przypuszczać tylko można, że wynikało to z niezakończonych spraw spadkowych albo z braku kontaktu ze niektórymi sprzedającymi. Pomimo jednak tego objęli oni omawianą działkę w całości w posiadanie. W niniejszej sprawie nie zostały ujawnione żadne okoliczności, które mogłyby świadczyć, że ktoś w okresie Dwudziestolecia Międzywojennego lub po Drugiej Wojnie Światowej ingerował w zakres ich posiadania. Zarówno z dokumentów, zeznań świadków, wynika wprost, że nieruchomość ta była postrzegana jako własność rodziny S.. Wewnętrznie co ustalono w rodzinie nie było przedmiotem wiedzy osób postronnych. Z uwagi na upływ czasu również nie byli w stanie odtworzyć kto i jakie czynności urzędowe wykonywał na przedmiotowej nieruchomości w dacie kiedy jeszcze stał tam budynek mieszkalny.

W związku z tym, że wnioskodawczyni wysuwała w niniejszej sprawie najdalej idące stwierdzenia, Sąd bardzo dokładnie przesłuchał B. W. (1) (k. 146v-150v, k.416-418). Przy ocenie jej zeznań już na wstępie zaznaczyć należy, że urodziła się ona w 1951 r., a więc wiele spraw związanych z niniejszą sprawą znała tylko z przekazów innych osób. Zgodzić się jednak należy, że po śmierci K. S. (4) przedmiotową nieruchomość zaczął zajmować się W. S.. Pozostałe dzieci K. oraz J. S. (2) wyjechały z L. i założyły własne rodziny. Przy czym strona zaznaczyła, że nie znała rozmów między jej ojcem (tj. W. S.), a pozostałym jego rodzeństwem na temat ewentualnego podziału przedmiotowej nieruchomości. Część tych okoliczności powinna zasługiwać na zaakceptowanie. Nie było bowiem sporne wśród dzieci dziadków S., że to W. ma otrzymać tę nieruchomość. Kwestie te najlepiej zapamiętała D. P., która opowiadała spontanicznie na pierwszym terminie rozprawy o relacjach rodzinnych o uzgodnieniach oraz o przyczynach tych uzgodnień.

Sporna była kwestia, aby doszło do dalszego podziału spadku już po W. S. i jego żonie. W tym zakresie twierdzenia wnioskodawczyni są zupełnie gołosłowne i pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, zasadami doświadczenia życiowego i logiki rozumowania.

Koronnym argumentem, że nie doszło do podziału spadku po ojcu W. pomiędzy jego dzieci, czy też jego dzieci i wnuki są kwestie rozliczenia innej z nieruchomości, którą zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawczyni miał używać wyłącznie jej brat. Chodzi o nieruchomość przy R., która została zbyta w całości przez zainteresowanych, a pieniądze ze sprzedaży po odliczeniu kosztów rozdysponowane pomiędzy wszystkich współwłaścicieli. Wówczas przy tym podziale nikt nie podnosił, nie zauważał, że skoro tą nieruchomością zajął się brat wnioskodawczyni, to jemu powinna być przyznana, jeśli nie całość środków z jej sprzedaży, to zdecydowanie większa część, niż dostały jego spadkobierczynie. Istotne jest to, że taki stan rzeczy trwa do dzisiaj. Wnioskodawczyni jest niekonsekwentna kiedy wskazuje, że brat dostał na podstawie jakby nieformalnego podziału nieruchomości przy R., a ona nieruchomość przy K.. Oczywiście wnioskodawczyni celowo nie używa takich sformułowań i omija ten temat, a bardziej odnosi się do tego, że jej brat nie chciał się zajmować nieruchomością przy K., a to już ojciec przekazał jej obowiązki związane z tą nieruchomością, bowiem w ostatnich latach życia był już taki schorowany, że nie był w stanie się tym zajmować. Trzeba pamiętać, że nabycie udziałów przez jej ojca, przy założeniu działu spadku po jego rodzicach, nastąpiło już po 30 latach od śmierci dziadka wnioskodawczyni, a więc jak miała ona niespełna 29 lat. Dziadek zmarł w 1949, a 30 lat upłynęło w 1979 roku.

Wnioskodawczyni również jest niewiarygodna jeśli podnosi, że to ona zajęła się nieruchomością przy ulicy (...), że ją sprzątała, gospodarowała, wywoziła śmieci. Treść jej zeznań jest wprost sprzeczna z zeznaniami sąsiadów spornej nieruchomości, którzy mają pierwszorzędą wiedzę (naoczną) w tej kwestii i nie są zainteresowani sporem rodzinnym w tej sprawie.

Jedynym faktem, istotnym co do oceny żądania zasiedzenia wyłącznie na rzecz wnioskodawczyni i jej męża, a nie na rzecz jej rodziców, jest fakt, że płaciła podatki.

Tyle tylko, że obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości spoczywa SOLIDARNIE na współwłaścicielach nieruchomości. To, że akurat do wnioskodawczyni przychodziły nakazy płatnicze, w sytuacji gdy brak dowodów, aby jej brat, czy jego rodzina uchylali się od zobowiązania podatkowego (w znaczeniu, że kazali jej płacić, albo odsyłali jej nakazy płatnicze), nie może mieć rozstrzygającego znaczenia dla woli posiadania ponad udział nabyty w wyniku dziedziczenia.

Wnioskodawczyni przedstawiła natomiast dowód przeciwny, że w zakresie innej nieruchomości przy R. to osoby zamieszkujące tę nieruchomość powinny płacić podatki za nią, a nie ona. Przy czym z tego pisma w ogóle nie wynika, aby rzeczywiście było ono złożone w tej dacie, którą tam wskazano, a co istotniejsze nie wynika z niego, aby to jej brat miał płacić podatki, a tylko osoby zajmujące nieruchomość w liczbie mnogiej. To w zestawieniu ze świadomością prawną wnioskodawczyni wskazuje raczej na to, że miała wolę obciążenia lokatorów tej nieruchomości, a nie brata.

Powyższe zresztą wprost wskazała w tym piśmie (k.412).

Wracając do logiki i konsekwencji zeznań wnioskodawczyni, to za wskazanym w tym piśmie brakiem poczucia własności, czy współwłasności, nie podjęła żadnych czynności w celu przekazania udziałów na brata – skoro to miało być jego. Tym „problemem” zajęła się w ten sposób, że się chciała zrzec obowiązków, lecz w sytuacji gdy doszło do sprzedaży, to nie widziała niczego niestosownego, w otrzymaniu swojego udziału.

Już ta część jej stanowiska wskazuje na tendencyjność zeznań mających na celu uzyskanie korzystnych skutków procesowych, a nie zeznanie zgodne z prawdą.

Jak dalej wskazała B. W. (2) początkowo na działce przy ul. (...) w L. był posadowiony budynek wielorodzinny. Po śmierci W. S., jego żona – K. S. (2) wyjechała do Kanady. W tym zakresie zeznania B. W. (2) nie powinny budzić wątpliwości. Jednakże następnie strona wskazała, że po śmierci ojca tylko ona zajmowała się omawianą nieruchomością. Podniosła, że sprzątała tę nieruchomość i wywoziła śmieci.

Nie sposób obdarzyć tych zeznań B. W. (2) walorem wiarygodności, ponieważ były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, a uznanym przez Sąd za bardziej obiektywny. Dokładnie chodzi tu o zeznania świadków J. C. i Z. C. (k. 313v-316). Są oni współwłaścicielami sklepu sąsiadującego z nieruchomością objętego wnioskiem o zasiedzenie. Przy czym nie byli oni stronami niniejszego postępowania oraz nie byli zainteresowani jego wynikiem. Z racji tego, że były to osoby całkowicie obce dla stron, to ich relacje miały dużą wartość dowodową. Nie mieli bowiem żadnego interesu aby przedstawiać pewne fakty na korzyść jednej lub innej osoby. Zeznawali więc obiektywnie. W szczególności wskazali, że nigdy przez trzydzieści lat nie widzieli aby ktoś zajmował się tą działką. Zawsze bowiem była ona zanieczyszczona, zarosnięta i sprawiała wrażenie opuszczonej. Często też różne organy przychodziły właśnie do nich w sprawie stanu tej działki, zakładając, że to oni są jej właścicielami. W związku z tym, J. C. i Z. C. sami zaczęli zajmować się powyższą nieruchomością; w szczególności kosili trawę, zbierali śmieci, a w pewnym momencie ogrodzili ją płotem. Przytoczone zeznania powyższych świadków dobitnie podważają relacje B. W. (2), jakoby to ona zajmowała się omawianą działką. Przecież przez prawie trzydzieści lat nikt nie widział wnioskodawczynie na tej nieruchomości. Stan działki był tak zły, że J. C. i Z. C. musieli we własnym zakresie się nią zajmować. W związku z tym, Sąd potraktował oświadczenia B. W. (2) jakoby to ona tylko dbała oraz zajmowała się nieruchomością przy ul. (...) jako złożone na użytek niniejszej sprawy. Analogicznie należało podejść do zeznań W. W. (1) (męża wnioskodawczynie), którego relacje sprowadzały się do powtórzenia informacji przekazanych przez B. W. (2) (k. 150v-151v).

Uzupełniające znaczenie w niniejszej sprawie miały zeznania M. K. (1) i P. W. (k. 316-317v). Są oni osobami obcymi i niezwiązanymi ze stronami. W pewnym momencie zainteresowali się przedmiotową nieruchomością, ponieważ chcieli ją nabyć. Była ona w atrakcyjnym miejscu, a jednocześnie sprawiała wrażenie opuszczonej. W tym zakresie zaangażowali się aby we własnym zakresie ustalić stan prawny działki przy ul. (...). Ostatecznie też zakupili od E. S. (1) i A. S. (2) ich udziały w spadku po K. S. (2), A. S. (1) i M. S. (2). Osoby te nie posiadały wiedzy na temat relacji rodzinnych począwszy od K. i J. S. (2). W związku z tym ich zeznania miały znaczenie posiłkowe w niniejszej sprawie.

Przy czym ich zeznania opisują relacje zainteresowanych i ich wolę posiadania w dacie próby uregulowania tej kwestii. Z treści ich zeznań wynika wprost, że wnioskodawczynie nie kreowała siebie na posiadacza samoistnego, na osobę, której należy się więcej niż innym.

Te zeznania wskazują wprost na uzewnętrzniony brak animusu wnioskodawczynie do posiadania jak właściciel.

Oczywiście zeznania w/w osób, które są wprost zainteresowane korzystnym rozstrzygnięciem sprawy należy oceniać ostrożnie, jednakże zeznania te pozostają w zbiegu z zeznaniami innych uczestników, a tylko w istocie sama wnioskodawczynie i jej mąż podnoszą, że to ona samodzielnie zajmowała się nieruchomością z pominięciem innych osób, w tym w szczególności brata i jego rodziny.

O wiele bardziej pomocne znaczenie miały relacje E. S. (1) i K. S. (1) (k. 129-130). Co prawda od około dziesięciu lat przebywają one w Wielkiej Brytanii, ale poprzednio mieszkały w niedalekiej odległości od ul. (...). W związku z tym wielokrotnie tamtędy przechodziły i były w stanie zaobserwować stan tej nieruchomości. Według ich obserwacji zawsze była ona nieuporządkowana. W tym zakresie relacje stron powinny zostać uznane za prawdziwe, ponieważ korespondowały z zeznaniami J. C. oraz Z. C..

Oprócz powyższego przesłuchano jeszcze pozostałych uczestników. W szczególności D. P. (k. 128v-129, 151-152) której spontaniczne zeznania były kluczowe w ocenie kwestii zasiedzenia.

Okoliczności sprawy nie wykazują, aby kiedykolwiek B. W. (1) zmanifestowała zakres swojego posiadania, który mógłby wkroczyć w obszar posiadania pozostałych następców prawnych jej ojca. Przypomnieć bowiem należy, że w dniu 8 stycznia 2002 r. D. P. udzieliła pełnomocnictwa notarialnego B. W. (2) do reprezentowania jej jako współwłaścicielki nieruchomości przy ul. (...) (k. 112-113). Analogicznego pełnomocnictwa w dniu 28 czerwca 2019 r. udzieliła E. S. (1) i K. S. (1) (k. 107-108). Oprócz tego w maju 2019 r. w Centrum Handlowym (...) w L. odbyło się spotkanie uczestników w sprawie omówienia ewentualnych poczynań co do przedmiotowej działki. Uczestniczyli w

nim B. W. (2), W. W. (1), D. P. i jej mąż, M. K. (1) i P. W.. W tej rozmowie Państwo W. oraz P. przedstawili się jako współwłaściciele nieruchomości.

Wszystkie te okoliczności korespondują ze sobą. Pomimo upływu dużego okresu czasu, żadna z osób należących do następców prawnych W. S. nie uzurpowała sobie wyłączności w posiadaniu nieruchomości przy ul. (...). W udzielanych pełnomocnictwach czy też w ewentualnych rozmowach przedstawiali się oni nadal jako współwłaściciele.

Przy czym należy zwrócić uwagę, że zainteresowani byli zgodni, że na skutek upływu czasu i woli dziadków doszło do nabycia nieruchomości w samoistne posiadanie przez W. S. jeszcze przed śmiercią ojca. W konsekwencji tego ustalenia i wykazania tego faktu, to bieg terminu zasiedzenia co do całej nieruchomości rozpoczął się w tej dacie. Przy czym w zakresie udziałów, co do których W. S. był już współwłaścicielem po ojcu, to nie mógł zasiedzieć udziału swojego, który nabył w wyniku dziedziczenia po ojcu.

Zgodnie z ustaleniami w tej sprawie spadek po K. S. (4) nabył jego syn W. w 1/6 części oraz żona J. S. (2) w tej samej części (przy czym zgodnie z treścią obowiązującego wówczas dekretu nabycie przez współmałżonka dotyczyło wyłącznie majątku osobistego, a majątek wspólny dziedziczyły tylko dzieci – art. 22 i art. 26 dekretu prawo spadkowe).

W konsekwencji skoro ta nieruchomość wchodziła w skład majątku wspólnego K. i J. S. (2), to J. S. (2) nie dziedziczyła po K.. W tym kontekście W. nabył 1/5 ze spadku po K. (pośrednio wynika to z treści posadowienia, gdzie wskazano, że swój udział nabyła do użytkowania do czasu śmierci, a nie „na własność”).

W wyniku tego dziedziczenia W. S. nabył 1/5 z 1/2 udziału w nieruchomości, który wówczas wynosił 14/15 części. Następnie po J. S. (2) nabył ponownie taki sam udział 1/5 z 1/2 z 14/15 części (J. nie nabyła ostatecznie spadku po mężu w części dotyczącej majątku wspólnego). W konsekwencji nabył 2/5 z 1/2 z 14/15 części, czyli 2/10 z 14/15, czyli 28/150 udziałów w spornej nieruchomości. W takim samym zakresie też odziedziczyła spadek po rodzicach M. P. (1). Spadek po M. P. (1), zmarłej w 1975 roku nabył także jej brat, W. S. w 1/8 części. (1/8 z 28/150, to 7/300). W dacie upływu pierwszego terminu zasiedzenia (skróconego o połowę i liczonego od wejścia w życie dekretu, czyli od 1947 roku), czyli w dniu 1 stycznia 1963 roku W. S. nabył więc przez zasiedzenie 1/15 części, a w maju 1979 roku nabył brakujący mu udział – jako różnicę tego, co nie nabył przez zasiedzenie i po spadkobiercach osób wpisanych w księdze hipotecznej (20/300), oraz którego nie odziedziczył po rodzicach i rodzeństwie (56/300 + 7/300). Udział ten wynosił 217/300 do majątku wspólnego jego i jego żony. W pierwszym terminie 20/300, a w drugim 63/300. Odziedziczył bowiem po rodzicach 28/150, czyli 56/300, po siostrze 7/30. W. S. nie mógł nabyć więcej, ponieważ w pozostałym zakresie był współwłaścicielem. Nie mógł więc zasiedzieć swojego udziału do majątku wspólnego jego i jego żony. Z okoliczności sprawy nie wynikało, aby zasiadywał wspólnie z żoną swój udział przeciwko sobie.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Na wstępie rozważań należy zauważyć, że wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia zasiedzenia na jej rzecz z upływem 30 lat od śmierci jej ojca. Takie żądanie było samo w sobie błędnie sformułowane. Po pierwsze z tego względu, że jej ojciec był co najmniej współwłaścicielem tej nieruchomości, dziedziczył także posiadanie po rodzicach. W konsekwencji nie mogła nabyć całości dla siebie na zasadzie zasiedzenia. Po drugie z tego względu, że nie wykazała żadnych czynności, które pozwoliłyby jej zasiedzieć sporną nieruchomość jako współwłaścicielce.

Wnioskodawczyni, nawet jak złożyła modyfikację wniosku, to jednocześnie zaniechała wskazania faktów istotnych świadczących, że nabyła pozostałe udziały w drodze zasiedzenia. W obu wnioskach nie ma nic na temat przyczyn zasiedzenia udziałów. Innymi słowy brakuje tego, o co Sąd wzywał. Czym innym jest bowiem zasiedzenie całości przeciwko bliżej nieokreślonym właścicielom, a czym innym zasiedzenie udziałów przeciwko współspadkobiercom. Jest to całkowicie inna podstawa wnioskowania i rozstrzygania.

Rozstrzygnięcie tej sprawy wymaga przede wszystkim oczyszczenia przedpola rozważań spornych i wyjaśnienia w istocie kto i z jakich względów jest, był właścicielem spornej nieruchomości. Oczyszczenie tego przedpola wymaga

sięgnięcia do kilku aktów prawnych obowiązujących w dacie dokonywania poszczególnych czynności oraz wykładni ich treści w orzecznictwie.

Trzeba mieć na uwadze treść kodeksu napoleona oraz kodeksu cywilnego królestwa polskiego w zakresie dziedziczenia przez osoby wpisane w księdze wieczystej jako właściciele, w konsekwencji czy zbycie było skuteczne, czy nie. Na to należy nałożyć treść prawa hipotecznego z 1818 roku w zakresie skuteczności wpisów w księdze wieczystej, przebiegu postępowania spadkowego i charakteru wpisów przez zastrzeżenia do ksiąg wieczystych. W dalszej kolejności treść ustawy wprowadzającej dekret o spadkach oraz przepisy o postępowaniach w sprawach spadkowych, co pozwoli na ocenę skutków braku zakończenia postępowań dawnych do 1 stycznia 1949 roku. Istotne jest także to jaką treść miały przepisy wprowadzające prawo rzeczowe obowiązujące od 1 stycznia 1947 roku w zakresie obliczania terminów biegu zasiedzenia rozpoczętych przed datą wejścia w życie tej ustawy. Istotna dla oceny tej kwestii będzie także uchwała Sądu Najwyższego, z której wynika brak możliwości zasiedzenia nieruchomości hipotekowanej pod rządem kodeksu napoleona. W ostatniej kolejności przepisy przejściowe wprowadzające kodeks cywilny obecnie obowiązujący w zakresie obliczania biegów terminu zasiedzenia rozpoczętych przed datą wejścia w życie ustawy z 1964 roku. Końcowo wreszcie treść rozporządzenia regulującego status prawny dawnych ksiąg hipotecznych, aby ocenić, czy w tej sprawie mamy do czynienia z zasiadaniem nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, czy dla której nie ma księgi wieczystej, a są tylko stosowne dokumenty urzędowe.

Z chwilą wejścia w życie (...) powstała istotna wątpliwość co do pozycji prawnej pozostającego przy życiu współmałżonka. O ile art. 767 KN przyznawał małżonkowi prawo do spadku dopiero w razie braku krewnych do dwunastego stopnia i dzieci naturalnych, o tyle (...) w sposób znaczący te uprawnienia rozszerzał, dopuszczając małżonka do dziedziczenia w zbiegu z zstępnymi i wstępnymi. Małżonek obok zstępnych i wstępnych uzyskał status dziedzica koniecznego, dla którego prawo zastrzegало określoną część spadku, ograniczając w ten sposób spadkodawcę w swobodzie dysponowania majątkiem na wypadek śmierci. Jednakże (...), stawiając w jednym rzędzie małżonka z krewnymi prawnymi, nie zaliczył go formalnie do grona spadkobierców porządkowych. Stąd też doktryna nadal traktowała małżonka jako spadkobiercę nieporządkowego. O ile należy się zgodzić, iż przy braku odpowiednich nowelizacji przepisów, małżonek *lege artis* pozostawał spadkobiercą nieporządkowym, o tyle rozwiązanie to było w sprzeczności z zasadami racjonalności, np. małżonek zazwyczaj znajdował się w posiadaniu pozostałego po zmarłym majątku, więc niewątpliwym obowiązkiem formalnym wystąpienia do sądu o wprowadzenie w posiadanie tego mienia wydaje się pozbawiony zasad racjonalności

Kwestia praw spadkowych współmałżonka pozostającego przy życiu jest zagadnieniem niezwykle skomplikowanym, gdyż trzeba je rozpatrywać na gruncie pozostających ze sobą w sprzeczności regulacji zawartych zarówno w KN, jak i w (...).

Kodeks Napoleona prawa spadkowe opierał przede wszystkim na więzach krwi. W związku z powyższym nie zaliczał małżonka do grona dziedziców koniecznych, czego wyraz daje art. 916 KN stanowiący, iż „w braku wstępnych i zstępnych szczodroblewość przez akty między żyjącymi lub testamentowe mogą wyczerpać całość spadku”.

Natomiast (...), przyjmując za zasadę domniemany zamiar spadkodawcy, który bardziej przywiązany do swego małżonka aniżeli do dalekich krewnych, chce zabezpieczyć byt współmałżonka, wprowadził w art. 232-235 regulacje nadające małżonkowi status dziedzica koniecznego, ale wielkość udziału spadkowego należna małżonkowi uzależniona została od kategorii krewnych, z jakimi dochodził on do spadku.

Prawa spadkowe małżonka dziedziczącego z mocy ustawy wraz z zstępnymi zostały określone w art. 232 (...). Zgodnie z tym przepisem:

„małżonkowi przy życiu pozostałemu, należy się po współmałżonku zmarłym, część spadku równa części, jaka na każde dziecko przypada, licząc pozostałego małżonka przy podziale spadku za jedno dziecko i zostawiając onemuż wybór między częściami. Część na małżonka przypadła służyć mu tylko będzie do użytkowania dożywotniego”.

Na gruncie art. 232 (...) powstał problem sposobu obliczania części ustawowej należnej małżonkowi. Brzmienie art. 232 (...) pozwala na przyjęcie dwóch interpretacji.

Pierwsza, przyjmowana przez F. F. , zakładała, iż małżonka należało traktować jak dodatkowe dziecko. Rozumowanie takie w konsekwencji mogło prowadzić do ustalenia części ustawowej większej, aniżeli wynikałoby to z liczby posiadanych dzieci, z jednoczesnym pokrzywdzeniem zstępnych. Np. gdy testator pozostawił dziecko i małżonka, to część ustawowa wynosiłaby nie połowę spadku, jakby na to wskazywała liczba dzieci, ale 2/3 majątku. Jednakże dziecko zostałoby ograniczone w swych prawach, gdyż zamiast 1/2 majątku, otrzymałoby 1/3.

Odmienne stanowisko prezentowali F. P. , C. D. , czy L. B. . Uważali oni, iż małżonka nie można traktować jako dodatkowe dziecko, tylko należy obliczyć rzeczywistą część ustawową wynikającą z liczby posiadanych dzieci, a następnie taką samą schedę przyznać małżonkowi na dożywotnie użytkowanie. Jeśli więc testator pozostawił jedno dziecko i małżonka, to część ustawowa zastrzeżona dla dziecka będzie stanowiła połowę spadku, a na drugiej połowie małżonek będzie miał prawo dożywotniego użytkowania. Jak pisze F. P., część zastrzeżona dla małżonka zmniejsza część rozrządzalną spadku, a fakt dojścia do spadku małżonka nigdy nie powinien wpływać na wysokość części zastrzeżonej dla zstępnych .

Druga z zaprezentowanych koncepcji wydaje się zasadniejsza, z uwagi na treść art. 913 KN, który uzależniał część spadku zastrzeżoną dla dzieci jedynie od liczby potomstwa. Małżonek traktowany jak dodatkowe dziecko powodowałby umniejszenie praw rzeczywistych dzieci.

W literaturze przyjmowano, iż art. 232 (...) określał jedynie prawa spadkowe małżonka pozostającego przy życiu, gdy dochodził do spadku w zbiegu z dziećmi prawymi spadkodawcy. Natomiast trudno na tej podstawie określić zakres praw spadkowych małżonka, w zbiegu z dziećmi naturalnymi. Doktryna zajmuje trzy stanowiska.

F. F. jako jedyny uważał, iż w przypadku zbiegu praw małżonka z dziećmi naturalnymi, małżonek powinien otrzymać jedynie na dożywotnie użytkowanie taką część majątku, jaką by dostał, gdyby zamiast dzieci naturalnych istniały dzieci prawe³⁴. Jego zdaniem, w braku krewnych w stopniu spadkowym, dziecko naturalne ma takie prawa jak dziecko prawe, zatem istnienia małżonka nie może tych praw zmieniać, inaczej niż to wynika z treści art. 232 (...).

J.K. W. stanął na stanowisku, iż, gdy do spadku dochodzą dzieci naturalne i małżonek, ten ostatni w przypadku dziedziczenia ustawowego powinien dostać na własność połowę spadku. Wywodził on, iż

„byłoby najprostszą rzeczą, przyznać małżonkowi z dziećmi naturalnymi też same prawa, jakie im nadaje Kodeks Polski w zbiegu z dziećmi prawymi, to jest część dziecka na dożywocie, ale dzieci naturalnych prawo nigdy nie kładzie na tej samej linii jak dzieci prawe, a obok tego doszlibyśmy do tego szczególnego rezultatu, że małżonek byłby w gorszym położeniu w braku zupełnym krewnych, jak wtenczas gdy są krewni do dwunastego stopnia. Mniemam przeto, iż małżonek, w takim przypadku nie może mieć mniej jak połowę spadku na własność” .

Zdanie to podzielał również A. O. twierdzący, iż

„w braku wyraźnego przepisu prawa należy przyjąć do wniosku, iż pozostały przy życiu małżonek nie może posiadać gorszych praw, jakiego miał, przychodząc do spadku z najmniej uprzywilejowanymi. Ponieważ zaś wtedy otrzymuje połowę spadku, takie samo więc prawo powinien mieć, przychodząc do spadku z samem tylko dziedzicem naturalnym”.

Natomiast P. , F. , (...) twierdzili, iż małżonek dziedziczący z mocy ustawy w zbiegu z dziećmi naturalnymi powinien dostać 1/4 spadku na własność. F. słusznie zauważył, iż dziecko naturalne jest krewnym spadkodawcy pierwszego stopnia, ale tylko krewnym naturalnym, niemającym jednakże praw dziedziczącego, dlatego też zasadnym jest przyznanie małżonkowi takiej części spadku, jak należy mu się, jeżeli dochodzi do spadku z krewnymi pierwszych czterech stopni, a więc 1/4 spadku na własność .

Prawa spadkowe małżonka dochodzącego z mocy ustawy do spadku jedynie z dalszymi krewnymi współmałżonka określał art. 233 (...). Stanowił on, iż

„jeżeli dzieci nie ma, a znajdują się krewni zmarłego małżonka aż do czwartego stopnia włącznie, pozostały współmałżonek mieć będzie czwartą część spadku na własność. Gdy by zaś i do tego stopnia krewnych nie było, połowa spadku prawem własności do pozostałego małżonka należeć będzie. W jakim przypadku cały majątek po zmarłym małżonku przechodzi na własność do pozostałego przy życiu – współmałżonka, przepisany jest w Tytule o spadkach”.

Mając na względzie treść art. 233 (...), część spadku należna małżonkowi w przypadku istnienia krewnych do czwartego stopnia wynosiła 1/4 schedy, a do dwunastego stopnia 1/2, który to majątek uprawniony otrzymywał na własność. Natomiast gdyby nie było takich krewnych ani dzieci naturalnych, zgodnie z art. 767 KN małżonek przy dziedziczeniu ustawowym otrzymywał cały spadek.

W konsekwencji powyższego oczywistym jest, że w/w przepisy naruszono przy regulacji praw do spadku po M., jednakże skutki naruszenia tych przepisów nie powodują, że akt notarialny był nieważny, czy nawet nieskuteczny. Podobnie jak i skutki braku zamknięcia postępowania spadkowego i pozostawienia w księdze wieczystej wpisu przez zastrzeżenie.

Wskazać jednocześnie należy, że Kodeksu Napoleona obowiązywał na ziemiach polskich (byłych terenach zaboru rosyjskiego) do 31 grudnia 1946 r., kiedy to wszedł w życie dekret z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319, z późn. zm.). Zgodnie z dekretem z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 321, z późn. zm.), z dniem jego wejścia w życie utraciły moc obowiązujące dotychczas przepisy w przedmiotach objętych tymi aktami prawnymi (art. I § 1). W szczególności na jego podstawie uchylono przepisy księgi drugiej i trzeciej Kodeksu N. (art. III § 1 pkt 1).

Co do Kodeksu Napoleona to należy zwrócić uwagę na treści art. 711 który stanowił, że „własność dóbr nabywa się, i przenosi, przez spadek, przez darowiznę między żyjącymi, albo testamentową, i przez skutek zobowiązań”. Jednocześnie przepis ten powiązany był z art. 1138 o następującej treści „zobowiązanie wydania rzeczy jest zupełne, przez samo zezwolenie stron kontraktujących. Czyni wierzyciela właścicielem, i wystawia rzecz na jego niebezpieczeństwo od chwili, w której wydaną mu być powinna, choćby nawet oddanie nie nastąpiło, byleby z wydaniem nie opóźniał się dłużnik, bo w tym przypadku rzecz na jego niebezpieczeństwo pozostaje”. Ze wskazanymi unormowaniami można było jeszcze połączyć art. 938, który dotyczył darowizn i art. 1583, który odnosił się do umowy sprzedaży.

Z brzmienia powyższych norm prawnych wyciągnąć należy wniosek, że już sama umowa stron powodowała przejście prawa własności i to nawet bez konieczności przeniesienia posiadania. Było to związane z obowiązującą we Francji (skąd Kodeks Napoleona wywodzi się) koncepcji tylko konsensualnego przeniesienia własności ruchomości oraz nieruchomości. Przeniesienie więc własności następowało z chwilą wymiany zgodnych oświadczeń woli. W Kodeksie Napoleona nie występowały w ogólne typowe umowy rozporządzające.

Przy analizie omawianego systemu prawnego należy także zwrócić uwagę na uchwaloną w dniu 3 kwietnia 1818 r. regulację o nazwie „prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach”. W nauce historii prawa polskiego akt ten powszechnie określany jest jako prawo hipoteczne z 1818 r. lub ustawą hipoteczną z 1818 r. Następnie ustawa ta została w 1825 r. uzupełniona nowym „Prawem o przywilejach i hipotekach”. Te dwa akty prawne zastąpiły odpowiednie przepisy w Kodeksie Napoleona. Regulowały one aż do 1946 r. kwestie prowadzenia i funkcjonowania tzw. ksiąg hipotecznych. Składały się one z wykazu hipotecznego, ksiąg umów wieczystych i zbioru dokumentów. Wykaz hipoteczny był najistotniejszym dokumentem. Podobnie jak obecne księgi wieczyste dzielił się na cztery działy, a w dziale drugim byli wymienieni właściciele.

W przedmiotowej sprawie istotne znaczenia miał art. 5 tzw. ustawy hipotecznej z 1818 r., który przewidywał, że rozporządzenie własnością nieruchomości następowało dopiero po wciągnięciu tego prawa do księgi wieczystej

(hipotecznej). Jednocześnie art. 11 tego aktu prawnego dodawał, że prawa niewciągnięte do księgi stanowiły prawa tzw. osobiste. Ostatecznie przekształcały się one w prawa rzeczowe z chwilą dokonania ostatecznego wpisu. Można więc było w ten sposób mówić o tzw. prawach wciągniętych do księgi wieczystej i prawa niewciągniętych (tzw. osobistych).

Na tym tle Sąd Najwyższy orzeczeniem z dnia 19 października 1922 r., I C (...)/21, LEX nr 936410, wskazał, że art. 5 ustawy hipotecznej z 1818 r. nie należało rozumieć w ścisłym (teoretycznym) sensie, lecz tylko w tym znaczeniu, że prawa niewciągnięte do księgi hipotecznej nie dawały podstaw do roszczeń windykacyjnych przeciwko osobom trzecim.

Powyższe ustawy hipoteczne obowiązywały do 31 grudnia 1946 r. Zastąpił je dekret z dnia 11 października 1946 r. prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320, z późn. zm.).

Na ten temat wypowiedział się szeroko O. w artykule w R. nr 17(79).

Poniższe rozważania wywodzą się z tego artykułu oraz będą uzupełnione jeszcze o kilka innych kwestii.

Przy odłączeniu z powyższych ksiąg hipotecznych nieruchomości i urzędzeniu dla nich nowych ksiąg wieczystych wyłania się problem tzw. wpisów „przez zastrzeżenie”. W praktyce niektórych państwowych biur notarialnych, a także sądów wieczystoksięgowych, po 1992 r. wpisy te zostają „przeniesione” do obecnych ksiąg wieczystych. W świetle innej praktyki, ilekroć obecnie składają wnioski spadkobiercy ujawnionych właścicieli „przez zastrzeżenie”, sądy wpis ten w księdze hipotecznej uznają za przeszkodę do uwzględnienia wniosku i ujawnienia aktualnych właścicieli jako następców prawnych, żądając usunięcia przeszkody do wpisu przez dołączenie brakujących dokumentów, które uzasadniały pod rządem ksiąg hipotecznych dokonanie wpisu „przez zastrzeżenie”. Usunięcie tej przeszkody w obecnym postępowaniu jest z reguły praktycznie niemożliwe wobec nieusuwalnych trudności w odtworzeniu wymaganych dokumentów.

W księdze hipotecznej ujawniony jest bowiem wpis nabywcy „z zastrzeżeniem” prawa własności z uwagi na braki, które wymagały wówczas usunięcia. Dodajmy, iż z uwagi na zaszciości czasowe, obecne usunięcie przeszkody do wpisu aktualnego właściciela jest praktycznie niemożliwe.

Współczesna ocena skutków wpisów własności „przez zastrzeżenie” wymaga spojrzenia na uregulowania Kodeksu Napoleona, pod rządem którego zawarto w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości w czasie obowiązywania również pr. hip. z 1818 r.1

Niektóre sądy w postanowieniach wydanych w trybie art. 48 ustawy o ks.w.i hip., powołując się na przepisy art. 711 Kod. N. oraz art. 1 i 5 pr. hip., podnoszą że skoro zbywca nie wykazał następstwa prawnego po ujawnionym w księdze hipotecznej właścicielu, a umowa notarialna sprzedaży tejże nieruchomości nie została „wciągnięta do księgi hipotecznej”, to umowa sprzedaży nie wywołała skutku rozporządzającego wobec ówczesnego wymogu wpisu konstytucyjnego dla przeniesienia własności nieruchomości „zahipotekowanej”.

Pozostaje rozważyć, czy przedstawiony pogląd zasługuje na akceptację i jest również dzisiaj aktualny.

W świetle art. 711 Kod. N., własność majątku nabywa się i przenosi przez spadek, darowiznę między żyjącymi lub testamenty oraz „skutkiem” zobowiązań. Na tle tego uregulowania powszechnie przyjmuje się, iż własność przechodzi na nabywcę z mocy samej umowy. Zasadę tę potwierdza przepis art. 1138 Kod. N., według którego zezwolenie strony czyni wierzyciela, a zatem uprawnionego do nabycia z mocy umowy zobowiązującej, właścicielem2.

Stosownie do treści art. 1 pr. hip., „wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomości (art. 5), ścieśnienie (art. 6), obciążenie (art. 7), uwolnienie od obciążeń (art. 9) tejże własności, wszelkie podobne czynności, które się ściągają do praw hipotekowanych (art. 8,9), zawierany będą w kancelarii właściwej dobrom nieruchomości przez strony osobiście lub przez pełnomocników do tego szczególnie i urzędowo umocowanych”.

Należy podkreślić, że obowiązek zachowania formy aktu notarialnego dla przeniesienia własności nieruchomości odnosił się do wszystkich nieruchomości, a więc tych, które nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych, jak i tych, którym księgi te założono. W tym ostatnim wypadku art. 5 pr. hip. stanowił, iż „prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu do ksiąg hipotecznych”. Według zaś art. 11 tegoż prawa, wszelkie tytuły, które zostały wciągnięte do ksiąg hipotecznych, stanowią prawo rzeczowe, dopóki zaś to nie nastąpi - są tylko prawami osobistymi.

Z powyższego wynika, że wpis w księdze hipotecznej był jedną z konstytutywnych przesłanek nabycia własności nieruchomości, mającej urzędzoną księgę.

Należy jednak podkreślić, iż na omawianym obszarze prawnym księgi hipoteczne nie były instytucją powszechną. Częstym zjawiskiem było na przykład, że grunty pochodzące z parcelacji majątków obszarniczych były przedmiotem obrotu wyłącznie w formie aktów notarialnych, bez ich „ujawniania” w księgach hipotecznych.

W każdym jednak razie, gdy chodzi o obrót nieruchomościami, które miały urzędzone księgi hipoteczne, momentem decydującym było zatwierdzenie czynności przez zwierzchność hipoteczną i wpisanie treści do wykazu hipotecznego. Taki wpis był tzw. „wpisem czystym”. Oznaczał on wpis definitywny, dokonany na podstawie decyzji zwierzchności hipotecznej, stosownie do projektowanej przez notariusza lub pisarza hipotecznego treści. Od tego wpisu różniła się tzw. „wpisy przez zastrzeżenie”. Były one dokonywane wtedy, gdy w księdze umów, przy księdze hipotecznej, ujawniony został dokument i na jego podstawie została zaprojektowana treść wpisu, jednakże zwierzchność hipoteczna nie wydała decyzji zarządzającej taki wpis ze względu na braki, które wymagały usunięcia. W tych wypadkach decyzja ostateczna była zawieszona do czasu usunięcia przeszkody do wpisu. Jakkolwiek wpis przez zastrzeżenie nie miał skutków konstytutywnych, zabezpieczał jednak prawa osoby w ten sposób ujawnione, a pod rządą prawa rzeczowego z 1946 r. można go było uznać za przesłankę zasiedzenia *secundum tabulas* (art. 51 pr. rzecz.).

Dokonując dalszej oceny „wpisów czystych” oraz „wpisów przez zastrzeżenie”, trzeba mieć na uwadze ukształtowane na ich tle piśmiennictwo, a zwłaszcza orzecznictwo, w tym głównie Sądu Najwyższego z lat 1920 - 1938.

Poddając analizie funkcje wpisu w księdze wieczystej, który ma prowadzić do jak najściślejszej zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, zauważono, iż wpis można rozpatrywać w dwojakim aspekcie.

Z jednej strony wpis ma stanowić ustawową przesłankę nabycia, zmiany lub utraty prawa rzeczowego, to znaczy, że w procesie powstania, zmiany lub zniesienia tego prawa jest on czynnikiem niezbędnym i kończącym proces, że przeto dokonana poza księgą czynność prawna lub inne zdarzenie prawne może rodzić jedynie stosunki obligacyjne, roszczenie osobiste, nie zaś rzeczowe o charakterze bezwzględny (tzw. negatywna funkcja wpisu).

Z drugiej strony wpis sam przez się ma być wyrazem zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, czyli że sam fakt istnienia wpisu przesądza istnienie prawa oraz jego treść, że przeto nie ma znaczenia dla prawnej skuteczności wpisu okoliczność, czy zbywca był właścicielem, czy tytuł był ważny, czy nabywca był w dobrej wierze (tzw. pozytywna funkcja wpisu)⁴.

Odnosząc te dwie koncepcje (funkcje) wpisu do obszaru obowiązywania Kodeksu Napoleona oraz pr. hip. z 1818 r., należy zauważyć, iż rygorystyczny art. 11 pr. hip. głosił, że wszelkie tytuły, które wciągnięte zostały do ksiąg hipotecznych, stanowią prawo rzeczowe (*ius reale*), dopóki zaś nie zostały wciągnięte, są tylko prawami osobistymi (*ius personale*). Zgodnie zaś z art. 5, prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych.

Powyższe dyspozycje proklamowały wyraźnie negatywną funkcję wpisu, bowiem w ich ujęciu wpis stanowi konieczną przesłankę powstania (a również zmiany i utraty) praw rzeczowych. Należy przy tym zauważyć, że przepisy prawa z 1818 r. nie ograniczyły bynajmniej powyższej roli wpisu do powstania (zmiany lub utraty) prawa rzeczowego,

wynikłego na podstawie czynności prawnej. Ta sama zasada miała np. zastosowanie przy przejściu praw rzeczowych na skutek śmierci uprawnionego (art. 125 i nast. pr. hip.).

Potrzeby życia, dążenie od zapobieżenia niewątpliwie ujemnym skutkom sprawiły, że orzecznictwo oraz piśmiennictwo łagodziło rygorystyczny charakter negatywnej funkcji wpisu⁵. Zaslugują pod tym względem na uwagę wypowiedzi orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Zdawano sobie przede wszystkim sprawę, że zasada powszechności ksiąg wieczystych nie odpowiadała ówczesnej rzeczywistości. Wiele umów sprzedaży nieruchomości zawierana była bez ich „zatwierdzenia” w księgach hipotecznych. Dotyczyło to zwłaszcza gruntów obszarnczych. Dlatego od samego początku charakter konstytutywny wpisu rozumiano w sposób szczególny, dostosowany do potrzeb obrotu. Przede wszystkim zdecydowanie łagodzone funkcję negatywną wpisu na rzecz funkcji pozytywnej. Oznaczało to wtedy, iż wpis ujmowano głównie w aspekcie oceny dobrej i złej wiary nabywcy oraz rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Bardzo wyraźnie rozróżniano sprzedaż nieruchomości „poza hipoteką” oraz tzw. sprzedaż w trybie hipotekowym, czyli gdy nieruchomość będąca przedmiotem obrotu miała założoną księgę hipoteczną. W tym aspekcie warto zwrócić uwagę na następującą wypowiedź Sądu Najwyższego: **„Pod względem hipotecznym dopiero wciągnięcie do księgi hipotecznej nadaje prawo rzeczowe (art. 11 pr. hip.). Gdyby zatem dwie osoby otrzymały poza hipoteką tytuł własności, ta z nich staje się hipotecznie właścicielem, która swój tytuł wcześniej wciągnęła do hipoteki. I tylko wtedy, gdy jednocześnie kilku nabywców żąda wciągnięcia swoich tytułów do hipoteki, tytuł pod wcześniejszą datą otrzymuje pierwszeństwo (art. 36 pr. hip.). Z zestawienia przepisów art. 5, 11, 12, 30, 31, 33 ustawy hipotecznej z 1818 r. wynika, że zasada, w myśl której sam tytuł nabycia przenosi na nabywcę prawo własności, o tyle tylko zmieniona została przez prawodawcę z 1818 r., o ile tego wymagało przeprowadzenie przyjętych w ustawie hipotecznej zasad pierwszeństwa praw rzeczowych i jawności hipotecznej”** 6. **Potwierdzeniem tego kierunku liberalizującego funkcję negatywną wpisu jest kolejna wypowiedź Sądu Najwyższego, stosownie do której przepis art. 11 pr. hip. miał na względzie jedynie prawa z natury swej rzeczowe, lecz w hipotece jeszcze nie ujawnione. Ujawnienie przeto praw, które nie mogą stać się rzeczowymi, ich osobistego charakteru w niczym zmienić ani skutków hipotecznych wywołać przez wpis nie mogą¹¹.**

O dalszym osłabieniu rygorystycznego charakteru wpisu konstytutywnego świadczy orzeczenie Sądu Najwyższego nr 173 z 1930 r., według którego „spadkobiercy mogą praw spadkowych, zabezpieczonych hipotecznie, dochodzić przed sądem nawet przed zamknięciem postępowania spadkowego i tylko nie są uprawnieni do rozporządzania tymi prawami pod względem hipotecznym przed wylegitymowaniem się w hipotece”¹².

Nawiązując do przedstawionych poglądów oraz ewolucji Sądu Najwyższego minimalizującej funkcję negatywną wpisu w księdze hipotecznej, S. S. zauważył, iż istotny w tym względzie jest pogląd wyrażony w 1922 r. (zob. przypis 10), który przyjął, iż prawodawca w 1818 r. zmienił zasadę wyrażoną w przepisach art. 711 oraz 1138 Kod. N.. (w myśl której sam tytuł nabycia przenosi własność majątku na nabywcę) o tyle tylko, o ile tego wymagało przeprowadzenie przyjętych w ustawie hipotecznej zasad pierwszeństwa praw rzeczowych i jawności hipotecznej. A zatem - zdaniem S. S. - przepis art. 5 pr. hip. uzależniający możliwość rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości względnie innymi prawami rzeczowymi przez czynność hipoteczną od wciągnięcia tytułu nabycia do księgi hipotecznej, jak również postanowienia art. 11 pr. hip., **nie należy rozumieć w sensie ścisłym (teoretycznym), lecz w ten sposób, że wymienione w nich tytuły nabycia przed wciągnięciem do ksiąg hipotecznych nie dają podstawy do roszczenia windykacyjnego przeciwko trzecim, którzy polegając na wykazie hipotecznym, prawa rzeczowe nabyli w dobrej wierze¹³.**

Wydaje się, że z powyższego można wyprowadzić wniosek, iż charakter wpisu konstytutywnego wiązano przede wszystkim z funkcją pozytywną wpisu, która ograniczyła się do domniemania, że prawa jawne z wykazu hipotecznego odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości. Poza tym wyjątkiem, skutek rozporządzający co do

zawartej umowy sprzedaży powstawał bezpośrednio z mocy art. 711 oraz art. 1138 Kod. N.. i w tym wypadku brak wpisu, mimo że nieruchomości miała założoną księgę hipoteczną nie pozbawiał nabywcy prawa własności gruntu. Gdyby jednak ta sama nieruchomość została sprzedana kolejnemu nabywcy, a tenże ujawniłby swoje prawa i tytuł nabycia został zatwierdzony przez zwierzchność hipoteczną wówczas zasada wpisu przemawiałaby za tym drugim nabywcą. On właśnie stałby się rzeczywistym właścicielem nieruchomości na gruncie ustawy hipotecznej z 1818 r. W takim też kierunku ewoluowało orzecznictwo kształtujące pojęcie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Według M. K., wykaz hipoteczny oparty na decyzjach zwierzchności hipotecznej, podając w każdej chwili dokładny obraz stanu hipotecznego praw i obciążeń, zwalnia nas od odczytywania i badania umów oraz dokumentów jako podstaw wpisu i oceniania ich co do treści formalnej oraz merytorycznej. Wykaz hipoteczny daje bowiem tzw. rękojmię hipoteczną na zasadzie której każdy z całym bezpieczeństwem może nabywać zatwierdzone przez zwierzchność hipoteczną prawo hipotekowane. Rękojmia hipoteczna powstaje bowiem z chwilą zatwierdzenia aktu przez zwierzchność hipoteczną⁷.

Zatwierdzenie aktu przez zwierzchność hipoteczną oznaczało uznanie przez sąd, że akt „nie podlega zarzutom wskazanym w art. 20 pr. hip. i nie uchybia przepisom, na których polega ważność czynności i istota wpisu”. Wskutek tego akt notarialny przybierał znamię wiary publicznej względem każdego trzeciego wchodzącego w stosunki z właścicielem nieruchomości lub innego prawa ujawnionego w hipotece¹⁵. Zatwierdzenie aktu przez sąd nie nadawało jednak aktowi notarialnemu większej między stronami mocy, niż w istocie akt ten posiadał i nie uniemożliwiał wszczęcia sporu sądowego przeciwko temu dokumentowi⁸.

Bliższe poznanie charakteru wpisu prawa własności „przez zastrzeżenie” pod rządem obowiązywania ustawy hipotecznej z 1818 r. oraz Kodeksu Napoleona pozwala spojrzeć na obecnie stąd wynikające skutki, ilekroć dochodzi do żądania odłączenia nieruchomości z księgi hipotecznej wpisem tym „dotkniętej” i urzędzenia dla tej nieruchomości nowej księgi wieczystej.

Postępowanie związane z urzędzeniem nowej księgi wieczystej powinno odpowiadać przepisom rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141). Ponieważ w księdze hipotecznej, z której odłączenia nieruchomości żąda wnioskodawca, nie były dokonywane wpisy wieczystej. Uzasadniało ono jednak powództwo osób pominiętych w postanowieniu spadkowym o właściwe ustalenie spadkobierców i ich udziałów, a w dalszej kolejności - do podjęcia kroków mających na celu uzasadnienie stanu prawnego, jaki wynika z księgi wieczystej, z rzeczywistym stanem prawnym. Ale chyba inaczej należałoby ocenić przypadek w świetle art. 115 ustawy o ks.w. i hip., jeżeli wpis zastrzeżenia wynikał np. z wady pełnomocnictwa. **Jednakże gdyby okazało się, że w wyniku wpisu „przez zastrzeżenie” nastąpiło ograniczenie możliwości rozporządzania nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, wynikające z czynności prawnych, trzeba przyjąć, iż wpisy takie straciły moc z chwilą wejścia w życie pr. rzecz i pr. o ks. wiecz. z 1946 r. Wpisy takie podlegają przy odłączeniu nieruchomości i urzędzeniu nowej księgi wykreśleniu w księdze dawnej (§ 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 r.).**

W konsekwencji powyższego Sąd opowiada się za stanowiskiem, że skoro obecnie nie może istnieć wpis przez zastrzeżenie, to wpis taki ma walor skuteczności i w treści księgi wieczystej istnieje taki stan, jakby tego wpisu przez zastrzeżenie nie było.

Powyższy wstęp ma kapitalne znaczenie dla oceny wniosków zainteresowanych.

Omawiany powyżej problem dotyczy dwóch aspektów kwestii materialnej i formalnej skuteczności. W orzecznictwie SN z czasów dwudziestolecia międzywojennego rozstrzygnięto to na korzyść osób wpisanych pomimo formalnych

przeszkód. W konsekwencji nawet gdyby uznać, że w w/w księdze nie dokonano skutecznych wpisów, to jednakże czynność prawna sprzedaży udziałów była ważna i skuteczna. W konsekwencji więc małżonkowie S. są współwłaścicielami spornej nieruchomości.

Aby ocenić status prawny księgi hipotecznej należy odwołać się do treści rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg z dnia 14 lipca 1986 r. (dz.u. nr 28, poz. 141) § 5 stanowi, że z dniem 1 stycznia 1989 r. tracą moc prawną i podlegają zamknięciu z urzędu księgi dawne nie zawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31 grudnia 1946 r.

W przedmiotowej sprawie jednakże ustalono, że wpis w dziale czwartym był dokonany po tej dacie co najmniej dwukrotnie. W konsekwencji księga dotycząca tej nieruchomości ma nadal moc księgi wieczystej dawnej.

W konsekwencji traktujemy osoby tam wpisane jako współwłaściciele nieruchomości, z tym zastrzeżeniem, że skoro do 1949 roku nie zamknięto postępowań przedwojennych, to podlegały one umorzeniu z mocy prawa. W konsekwencji treści przepisów regulujących przenoszenie wpisów z ksiąg dawnych, które były nieznanne przepisom powojennym, wpis przez zastrzeżenie nie może być przeniesiony do księgi nowej. W konsekwencji powyższego w księdze tej wpisani są małżonkowie S. do 14/15 części oraz spadkobiercy T.. Przy czym spadkobiercą prawnym jest jej córka E. L. (2), która zbyła tę nieruchomość, tyle że w 1/15 części jak wynikało z rzeczywistego porządku dziedziczenia po matce (mąż nie dziedziczył spadku na stałe tylko jako prawo użytkowania, co wprost też wynika z aktu z 1918 roku, co więcej zrzekł się tego prawa). W konsekwencji materialnie współwłaścicielem powinien być W. (trzeci z synów T., który nie zbył swojego udziału). Formalnie natomiast spadek po niej nabyła córka E. L. (2) zgodnie z zatwierdzonym dziedziczeniem przez zwierzchność hipoteczną. Tyle tylko, że T. nie była spadkobierczynią formalną po matce M.. Z dokumentów ze sprawy nie wynika także, aby te uchybienia co do dziedziczenia zostały zakwestionowane. W konsekwencji stały się skuteczne. Zbycie przez formalnych spadkobierców M. w świetle w/w poglądów doktryny i orzecznictwa powojennego było czystym. Było więc formalnie i materialnie skuteczne. Mogli je zakwestionować inni spadkobiercy, lecz tego nie zrobili. W pełni skuteczne zatem było zbycie 1/2 udziałów w nieruchomości po M. D. przez jej spadkobierców. Materialnie prawnie skuteczne było także zbycie udziałów po I. vel. J.. Do aktu stanęły wszyscy jego spadkobiercy materialni (za wyjątkiem wnuka W.). W konsekwencji materialnie mogłaby dziedziczyć po ojcu I. vel. J.. Po jego śmierci nabyłaby 1/5 z 1/2, czyli 1/10. W konsekwencji dzieci T. nabyły materialnie po 1/30 z tytułu udziałów w spornej nieruchomości i tyle mogłyby przekazać. Skoro jednakże we wspólnym akcie notarialnym przekazano takie, a nie inne udziały i te zbywane udziały nie przekraczały przysługujących im materialnie udziałów, to zbycie było skuteczne. Przykładowo E. L. (2) jako formalna spadkobierczyni po matce, ale już nieformalna po dziadku mogła zbyć 1/30, a więc zbycie 2/30 było skuteczne tylko w połowie. Podobnie jej brat mógł zbyć 1/30, skoro chciał 2/30, to też zbycie było skuteczne w połowie. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku dzieci J. vel. I.. Jako jego spadkobiercy mogli zbyć po 1/10 i jako spadkobiercy po matce i bracie także po 1/10. Ich zbycie łącznie 4/5 było w całości skuteczne. Przy czym materialnie mieli także jeszcze 1/10 której nie zbyli, bowiem tej 1/10 nie mieli spadkobiercy T., a właśnie oni. Doszło w tym akcie do rozejścia się porządku dziedziczenia zatwierdzonego hipotecznie od porządku dziedziczenia rzeczywistego. W tym akcie spadkobiercy powrócili do porządku dziedziczenia materialnego i w takim zakresie zbywali swoje udziały. Należy więc ocenić ich czynność pod kątem materialnoprawnym i skutków zatwierdzenia dziedziczenia w ówczesnych przepisach. Skoro dopuszczano wówczas odrębne powództwa o ustalenie, że porządek dziedziczenia jest inny niż w decyzji zatwierdzonej przez zwierzchność hipoteczną, to tym bardziej należy uznać takie działanie zgodne przez spadkobierców, że zgodnie oświadczają o rzeczywistych udziałach, jakie mają na skutek materialnego dziedziczenia i w tym zakresie zbywają spadek i udziały w nieruchomości. W konsekwencji materialno prawnie i formalno prawnie nie został zbyty tylko udział należący do W. syna T. wynoszący 1/15 części.

Po wyjaśnieniu kto w istocie był współwłaścicielem nieruchomości, należy ustalić kto i kiedy nabył jej własność przez zasiedzenie. Pomocna w tym będzie treść Uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna z dnia 17 listopada 1958 r. 1 CO 21/58

W wypadku gdy właściciel nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej (hipotecznej), nabycie w drodze zasiedzenia własności tej nieruchomości przez inną osobę nie było pod rządami prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. dopuszczalne.

Powyższe implikuje zastosowanie konkretnego przepisu wprowadzającego dekret prawo rzeczowe.

Wypadków, w których zasiedzenie było według przepisów obowiązujących przed wejściem w życie prawa rzeczowego niedopuszczalne, dotyczy art. XXXIV przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych z dnia 11 października 1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 321). Tutaj termin zasiedzenia, biegnący dopiero od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego, ulega skróceniu o okres, przez jaki istniał przed wejściem prawa rzeczowego stan rzeczy, który według tego prawa prowadziłby do zasiedzenia, nie więcej jednak, niż o połowę. Brzmienie tego przepisu nie pozwala inaczej go rozumieć niż w ten sposób, że skróceniu podlega termin zasiedzenia przewidziany w prawie rzeczowym i że właśnie ten termin może być skrócony najwyżej o połowę swego biegu.

Z kolei art. 50 ust. 2 dekretu wskazywał, że ten termin wynosił 30 lat. Skrócenie tego terminu o czas posiadania, lecz nie więcej, niż o połowę wskazuje, że zasiedzenie mogło nastąpić z upływem 1 stycznia 1952 roku. W tym czasie już nie żył ojciec S., a żył jego syn W., który był żonaty.

Artykuł 57 § 1 prawa rzeczowego z 11 października 1946 r. przewidywał, że jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, posiadacz mógł przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć posiadanie swego poprzednika. Jednakże gdyby posiadanie poprzednika było uzyskane w złej wierze, liczył się ono tylko w przypadku, gdy łącznie z posiadaniem nabywcy trwało przez okres czasu wyłączający zarzut złej wiary. Jest to regulacja będąca odpowiednikiem obecnie obowiązującego art. 176 k.c.

W Kodeksie Napoleona analogicznym przepisem w tym zakresie był art. 2235, który stanowił, że na dopełnienie przedawnienia, mógł przyłączyć do posiadania swojego, posiadanie swego naczelnika, po którym wzięty był spadek, w jakimkolwiek sposobie, bądź pod tytułem ogólnym, lub szczególnym, bądź pod tytułem zyskowym, lub uciążającym. Użyte w tej regulacji określenie „naczelnika” pochodziło z tłumaczenia na język polski z języka francuskiego słowa „auteur”, co należało rozumieć jako osobę, od której prawo pochodziło (czy też jak to w niektórych źródłach się określało „dającego spadkowość” lub „prawodawcę”).

W obecnie obowiązującym orzecznictwie podkreśla się, że dziedziczenie posiadania rzeczy polega na przejściu na spadkobierców – z mocy prawa, z chwilą otwarcia spadku –wszystkich skutków prawnych, jakie wynikały z jej posiadania przez spadkodawcę, nie zależy natomiast od tego, czy spadkobiercy objęli w faktyczne władztwo rzecz znajdującą się dotychczas w posiadaniu spadkodawcy, a więc, czy kontynuują jego posiadanie. Nie powinno też budzić wątpliwości, że posiadanie spadkobiercy – gdy jest kilku spadkobierców – przekształca się we współposiadanie spadkobierców (postanowienie SN z dnia 16 listopada 2017 r., V CSK 15/17, LEX nr 2447350, zob. też: postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKU 105/98, LEX nr 37452).

Możliwość doliczenia do własnego okresu posiadania czasu posiadania swojego poprzednika miało więc swoje podstawy zarówno pod rządami Kodeksu Napoleona, jak również przy obowiązywaniu prawa rzeczowego z 1946 r. i obecnego kodeksu cywilnego.

W konsekwencji ustaleń faktycznych o przekazaniu nieruchomości na rzecz W., pomimo że w tefy żyła jeszcze jego matka, jest to, że W. S. w tej dacie nabył brakujący udział, czyli 1/15, lub też 10/150 do majątku wspólnego jego i jego żony. Doszło tutaj do doliczenia posiadania przez jego poprzedników prawnych i faktycznych. W konsekwencji od tej daty był współwłaścicielem wspólnie z żoną na podstawie zasiedzenia udziału oraz współwłaścicielem na podstawie dziedziczenia po ojcu. Trzeba mieć na uwadze, że po ojcu nabył 1/5 z 1/2 z 14/15 (nie jak w postanowieniu 1/6), czyli 14/150.

Zgodnie z ustaleniami rodzinnymi na podstawie nieformalnej umowy działu spadku i podziału majątku po rodzicach od śmierci ojca był także posiadaczem samoistnym pozostałej części nieruchomości.

W okresie powojennym praktycznie niedopuszczalny był obrót nieruchomościami miejskimi, a więc chociażby zapewne z takich względów nie doszło do formalnego podziału spadku po ojcu.

W konsekwencji brakującego do zasiedzenia udziału rozpoczął jego zasiadywanie w chwili śmierci ojca, czyli 15 maja 1949 roku. W tym czasie zasiadywał pozostałą brakującą mu część, lecz po śmierci matki i nabyciu po niej kolejnej części – $\frac{1}{2}$ z $\frac{1}{5}$ z $\frac{14}{15}$, w istocie zasiadywał tylko to, czego mu brakowało. $\frac{1}{15}$ ($\frac{20}{300}$) już zasiedział, $\frac{28}{300}$ już nabył i ponownie $\frac{28}{300}$ nabył po matce. W 1975 roku odziedziczył jeszcze po siostrze M. P. (1) $\frac{1}{8}$ spadku. Siostra miała po rodzicach tyle co on, czyli $\frac{56}{300}$. $\frac{1}{8}$ z tego, to $\frac{7}{300}$. Był współwłaścicielem w $\frac{63}{300}$ z tytułu dziedziczenia oraz $\frac{20}{300}$ z tytułu wcześniejszego zasiedzenia. Ostatecznie więc z upływem 30 lat liczoną od dnia śmierci ojca nabył jeszcze $\frac{217}{300}$ części z upływem 15 maja 1979 roku. Ten termin wynika ze stosowania przepisów wprowadzających kc oraz samego kc w brzmieniu od 1 stycznia 1965 roku. Termin zasiedzenia w złej wierze skrócono do 20 lat, ze wskazaniem, że jeśli rozpoczęły bieg wcześniej, to nabywają albo z upływem poprzedniego okresu, czyli 30 lat, albo z upływem 20 lat liczoną od dnia 1 stycznia 1965 roku, w zależności który termin upłynął wcześniej.

Po oczyszczeniu przedpola należałoby rozpoznać wniosek wnioskodawczyni o zasiedzenie przez nią nieruchomości w całości, jaki był pierwotnie zgłoszony.

Powyższe jednakże jest nieaktualne, bowiem uczestnicy postępowania złożyli wniosek o zasiedzenie własności lub udziałów we współwłasności bezpośrednio przez W. do majątku wspólnego jego i jego żony.

Wniosek ten podlegał uwzględnieniu częściowemu, co wyjaśniono powyżej.

Po oczyszczeniu tego przedpola można dopiero rozpocząć ocenę pierwotnego i ewentualnego żądania samej wnioskodawczyni.

Oczywistym jest, że nie mogła ona zasiedzieć własności nieruchomości w 100% (poniżej zostanie podane stosowne orzecznictwo). Z treści ustalenia przesłankowego i uwzględnienia wniosku uczestników wprost wynika, że ojciec wnioskodawczyni w dacie śmierci był właścicielem spornej nieruchomości. W części na skutek dziedziczenia, a więc nabył to do majątku osobistego, a w pozostałej części do majątku wspólnego. W konsekwencji na datę złożenia wniosku, czy też wskazanego terminu 30 lat liczonego od dnia śmierci W., wnioskodawczyni była już współwłaścicielką spornej nieruchomości w $\frac{1}{2}$ części. Na skutek dziedziczenia po rodzicach.

W konsekwencji mogła więc nabyć przez zasiedzenie wyłącznie udział w $\frac{1}{2}$ części w spornej nieruchomości.

Ocena tego nabycia musi odnosić się do utrwalonego orzecznictwa, że nabycie udziału we współwłasności nieruchomości kosztem drugiego ze współwłaścicieli musi mieć charakter wyjątkowy.

Przesłankami nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie są: posiadanie przez osobę inną niż właściciel oraz upływ określonego terminu. W Kodeksie cywilnym sprecyzowano, że chodzi o posiadanie samoistne. Według art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto faktycznie włada nią jak właściciel. Posiadanie można więc określić jako stan faktyczny, w którym określona rzecz pozostaje we władztwie danej osoby, która ma zamiar wykonywać to władztwo względem rzeczy dla siebie. (por. Jerzy Ignatowicz (w): Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1, s. 768 – 769). Natomiast posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel, przy czym może być to również osoba, która włada rzeczą jako współwłaściciel. Chodzi więc o taką sytuację, w której dana osoba ma możliwość korzystania z rzeczy, w taki sposób jak mają prawo czynić to osoby, którym przysługuje prawo własności do rzeczy, ponadto władztwo to nie spotyka się ze skutecznym oporem ze strony osób trzecich (por. Jerzy Ignatowicz: Ochrona posiadania, s. 64 – 66, Jan Wasilkowski: Zarys prawa rzeczowego. Warszawa 1963, s. 268). Przy ustaleniu istnienia posiadania znaczenie ma rzeczywista treść woli posiadacza, którą można jednak ustalić w oparciu o jej zewnętrzne przejawy (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 12 maja 1959 r. I CR 167/ 59 publ. OSNCK 1961, Nr 1, poz. 8, oraz

w postanowieniach z dnia 12 marca 1971 r. III CRN 516/70 publ. OSP 1971 Nr 11, poz. 207, z dnia 20 kwietnia 1995 r. II CRN 164/94 nie publ., z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/96, OSNC 1997, Nr 4, poz. 38, z dnia 17 grudnia 1999 r. III CKN 9/99 publ. LEX nr 529749, z dnia 19 grudnia 2000 r. V CKN 767/00 publ. OSNC 2001, Nr 7 -8, poz. 130, z dnia 24 października 2002 r. I CK 254/02 publ. LEX nr 74503, w wyroku z dnia 11 lutego 2004 roku III CK 68/04 publ. LEX nr 276235. Tak również Jerzy Ignatowicz: Ochrona posiadania, s. 88, Aleksander Kunicki (w:) System prawa cywilnego T. II Prawo własności i inne prawa rzeczowe, op. cit. , s. 861).

Zgodnie z przepisem art. 336 kc posiadaczem samoistnym nieruchomości jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Ponadto na korzyść posiadacza przemawiają domniemania prawne: samoistności posiadania i ciągłości posiadania wyrażone w przepisach art. 339 kc i 340 kc.

W kontekście powyższego w pierwszej kolejności trzeba przywołać treść przepisu art. 339 k.c., zgodnie z którym domniemywa się, że ten, kto faktycznie rzeczą włada, jest posiadaczem samoistnym. Stosownie zatem do tego przepisu osoba władająca rzeczą, która z tego faktu wywodzi dla siebie skutki prawne wynikające z art. 172 k.c., ma jedynie obowiązek udowodnienia faktu posiadania. Jeżeli to uczyni, to wobec niej ma zastosowanie domniemanie prawne z art. 339 k.c., a więc domniemanie samoistności posiadania.

Wymienione domniemanie nie jest jednak domniemaniem, które bezwzględnie wiąże, niezależnie od okoliczności faktycznych. Jest to natomiast domniemanie, które nie może być sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2014 r. IV CSK 487/13, LEX nr 1488768). Może być ono także obalone w drodze dowodów wykazujących istnienie okoliczności przeciwnych, niż objęte jego treścią.

W następnej kolejności wyjaśnić trzeba, że elementem wspólnym posiadania samoistnego i zależnego (art. 336 k.c.) jest faktyczne władanie rzeczą (corpus), zaś czynnikiem odróżniającym jest czynnik psychiczny (animus). Posiadacz samoistny posiada rzecz jak właściciel, z wolą posiadania rzeczy dla siebie (cum animo rem sibi habendi), podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego, niż własność.

Rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i w odniesieniu do okoliczności konkretnego przypadku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r. III CSK 184/10, LEX nr 863394, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2014 r. IV CSK 271/13, LEX nr 1444459, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2008 r. I CSK 54/08, LEX nr 457865). Podkreślić przy tym należy, iż wola posiadania rzeczy dla siebie nie może pozostawać ukryta wyłącznie w sferze wewnętrznych przeżyć posiadacza, lecz musi być jawna, a więc zostać uzewnętrzniiona w sposób dostrzegalny dla otoczenia, w tym także, a może przede wszystkim, dla właściciela rzeczy.

Dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy decydujące znaczenie miała ocena rodzaju posiadania przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża. Zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym jest ten kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, zaś posiadaczem zależnym ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadanie samoistne, które prowadzi do zasiedzenia jest określonym stanem faktycznym składającym się z dwóch czynników: corpus i animus, z których pierwszy stanowi element fizyczny zwany zewnętrzną stroną posiadania i polega na faktycznym władaniu rzeczą. Władztwo to można określić jako zjawisko polegające na tym, że pewna osoba, znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy, na dokonywanie fizycznych czynności w stosunku do tej rzeczy, dokonywanie aktów materialnych władania rzeczą, używania jej, pobierania z niej pożytków, przekształcania. Z kolei animus oznacza element psychiczny określanej wewnętrzną stroną posiadania, który polega na rzeczywistej woli władania rzeczą w zakresie prawa własności. Ten element odróżnia posiadanie samoistne, które prowadzi do zasiedzenia od posiadania zależnego, gdzie posiadacz włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność.

Powszechnie przyjmuje się, że rodzaj posiadania (samoistne lub zależne) zdeterminowany jest przede wszystkim zakresem faktycznego władztwa nad rzeczą oraz faktem, czy odbywa się ono za wyraźną lub dorozumianą zgodą innej osoby (w tym właściciela). Posiadanie samoistne to władztwo nad rzeczą z wyłączeniem innych osób i niezależne od wyraźnej lub dorozumianej zgody innej osoby, w tym w szczególności niezależne od zgody i woli właściciela. Każdy posiadacz samoistny obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że, z przyczyn usprawiedliwionych, uważa się za właściciela albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie, jak właściciel, chociaż wie, że nie jest właścicielem (porównaj między innymi orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC -ZD 2008/3/91).

Dla oceny rodzaju posiadania ma więc znaczenie czy posiadacz objął rzecz w posiadanie z woli właściciela i na zasadach przez niego określonych, czy też niezależnie od woli właściciela, lub nawet wbrew jego woli czy świadomości. Objęcie rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny. Posiadacz włada wtedy rzeczą "jak" osoba mająca prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą i zgodnie z art. 336 k.c. jest posiadaczem zależnym.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2009 r. I CSK 453/08 (niepubl.), nie jest posiadaniem samoistnym posiadanie nieruchomości, którą nadal zajmuje jej właściciel, który nie ustąpił swego "animus" co do całości prawa, a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Przy ocenie charakteru posiadania trzeba też mieć na uwadze, co podkreślił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r. P 3/03 (OTK-A 2003/8/82), że ponieważ zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności, wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Przypomnieć bowiem należy, że zmiana charakteru i zakresu władztwa nad rzeczą powinna być zawsze zmanifestowana na zewnątrz, w sposób widoczny dla osób postronnych i właścicieli (współwłaścicieli). Taki wymóg płynie przede wszystkim z konieczności ochrony prawa 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.

Posiadanie samoistne udziału współwłaściciela zmierzające do ewentualnego zasiedzenia całości nieruchomości wymaga, żeby ten podmiot dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą.

Słuszna jest teza Sądu Najwyższego, że o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, pobieranie pożytków czy też ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie świadczy natomiast np. samodzielne podjęcie przez posiadającego współwłaściciela decyzji o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (postanowienie SN z dnia 19 grudnia 2019 r., III CSK 101/19, LEX nr 2763437).

Wbrew temu co się nieraz przyjmuje, do utrzymywania statusu posiadacza samoistnego nie jest koniecznej aktywne wykonywanie władztwa przez współposiadaczy. To posiadacz, który chciałby zasiedzieć cudze udziały musi w sposób efektywny zmanifestować swoją wolę.

W jednym z ostatnio wydanych orzeczeń podkreślono, że surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel – uprawniony do współposiadania całości – mógł łatwo

doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego (postanowienie SN z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, LEX nr 1215425).

Trafne jest także zapatrywanie, że ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu (postanowienie SN z dnia 15 maja 2018 r., II CSK 6/18, LEX nr 2499792, zob. też: postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670, postanowienie SN z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, LEX nr 1230156).

W konsekwencji więc wykazanie, że wnioskodawczyni jako współwłaścicielka spornej nieruchomości nabyła przez zasiedzenie udział we współwłasności spornej nieruchomości, uzależnione było od zmanifestowania przez nią wobec współwłaściciela woli posiadania jak właściciel całości spornej nieruchomości, czy też wykazania, że doszło do nieformalnego działu spadku po rodzicach, chociażby w ten sposób, że brat dostał kamienicę przy R., a ona tę przy K..

W tym też kontekście Przewodniczący prowadził wyjaśnienia informacyjne.

Mąż wnioskodawczyni (k.128v) wskazuje, że pamięta, iż odkąd się znają z wnioskodawczynią to wspomagała swojego ojca w czynnościach administracyjnych, zbierała czynsz itp. Przy czym wyjaśnia, że było to do śmierci ojca w 1981 roku, podczas gdy wówczas już ta nieruchomość budynkowa nie istniała.

Wnioskodawczyni wyjaśniała po raz pierwszy obszernie na posiedzeniu w dniu 6 marca 2020 roku (k.146). Wnioskodawczyni wskazała, że wywodzi zasadność wniosku o zasiedzenie z tego, że ta nieruchomość jest w jej rodzenie od ponad 100 lat. Pamięta, że zawsze na tej nieruchomości gospodarzył jej ojciec, dziadek zmarł w 1949 roku, a babcia w 1960 roku, przy czym babcia mieszkała już po śmierci dziadka na stałe w Ł.. To jej ojciec się tym zajął, jego rodzeństwo nie chciało, ojciec zbierał opłaty, sprzątał, płacił podatki, odśnieżał. Potwierdziła także, że pomagała ojcu w tych czynnościach już w młodych latach. Potwierdziła, że dla przykładu jak trzeba było wykonać remont kamienicy, to brat ojca wskazał bezpośrednio ojcu, że to jego problem, a nie rodziny. Kamienica była rozebrana w 1979 lub 1980 roku, czyli na jakieś dwa lata przed śmiercią ojca, a ojciec przed śmiercią czuł się dobrze. Z czasem to wnioskodawczyni wspólnie z mamą zbierała czynsz.

Jedyny argument przywołany przez wnioskodawczynię, to stwierdzenie, że brat miałby jej zezwolić na wybudowanie się na spornej nieruchomości oraz że go ta nieruchomość nie interesowała.

Powyższe jednakże jest wprost sprzeczne z zeznaniami jego żony i córki, które nigdy nie usłyszały od ojca stwierdzenia, że zrzekł się tej nieruchomości na rzecz siostry.

Nawet sprzyjająca jej uczestnika D. P. sama uważała, że w rodzinie traktowane było to że to jest ojca wnioskodawczyni, a po jego śmierci - wnioskodawczyni i jej brata.

Wnioskodawczyni także wskazuje, że brat nie dbał o nieruchomości, nawet te przy R. i to do niej ludzie się zwracali o pomoc. Powyższe nie ma w ogóle znaczenia co do oceny posiadania nieruchomości przy K..

Dalej bardzo lakonicznie i niekonsekwentnie wyjaśnia, że nigdy nie powiedziała do brata, że K. jest jej, a R. jego, że raczej to był taki podział nieformalny, ale że w sumie to tak powinno być, bo ona płaci tu podatki, a on tam.

Wracając jednak do tego co wyjaśniono powyżej, to ten podział rzeczywiście nie był nie tylko nieformalny, ale w ogóle nie nastąpił, skoro wnioskodawczyni nie poczuwała się do oddania części brata za R. jego rodzinie. Jeśli w ogóle był jakiś podział, to raczej obowiązków, a nie podział prowadzący do zasiedzenia udziałów.

Tym bardziej, że wnioskodawczyni celowo pomija istotność spotkania z uczestnikami tego spotkania, którzy zamierzali od nich odkupić udziały w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Podczas tego spotkania przedstawiła się jako współwłaścicielka, nie rościła sobie pretensji do całości. To również pokazuje brak woli posiadania jako właściciel.

Być może wnioskodawczynie wewnętrznie czuła się, że jej to się należy, ale nikomu tego nie pokazała na zewnątrz. A przede wszystkim nie zmanifestowała tego bratu i jego rodzinie.

Dodatkowo należy wskazać, że wnioskodawczynie nawet nie manifestowała woli posiadania tej nieruchomości w ogóle. Z treści zeznań obiektywnych świadków wynika, że ta działka była istotnie zaniedbana. O tym zaniedbaniu świadczy także, że bracia C. – sąsiedzi ogrodzili ją samowolnie. Dopiero po tej czynności wnioskodawczynie rozpoczęła ustalenia kto dokonał tej czynności.

Końcowo należy wskazać, że wnioskodawczynie w zeznaniach istotnie sprzecznie z treścią wyjaśnień informacyjnych po raz kolejny próbowała przedstawić fakty istotne na swoją korzyść, lecz taka próba była także bezskuteczna.

Jedyny ważki argument przemawiający za ewentualnym zasiedzeniem przez wnioskodawczynię, to jest płacenie przez nią podatków za sporną nieruchomość.

Samodzielne opłacanie podatku od nieruchomości nie przesądza per se o samoistności posiadania, lecz podlega ocenie z uwzględnieniem ogółu okoliczności sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2011 r., IV CSK 642/10, i z dnia 28 lutego 2018 r., II CSK 231/17).

Należy zgodzić się ze stanowiskiem skarżących, że płacenia podatków oraz uprawianie gruntów nie stanowią dostatecznej podstawy do stwierdzenia zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości. W świetle przytoczonego - jednoznacznego - stanowiska judykatury, aprobowanego przez skład orzekający, o charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli. Z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli, nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo żadne ułatwienia w spełnieniu przesłanek zasiedzeniu. Współwłaściciel nieruchomości powołujący się na nabycie przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli powinien wykazać wykonywanie posiadania nieruchomości wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania. (IV CSK 397/17)

Biorąc pod uwagę tę sprawę brak wykazania odsunięcia brata od posiadania spornej nieruchomości oraz brak wykazania trwałego podziału spornej nieruchomości, skutkują tym, że wnioskodawczynie nie wykazała, aby zasiedziała udziały we współwłasności nieruchomości, które nabyła w spadku po ojcu i matce jej dalsza rodzina.

Wnioskodawczynie w ogóle nie wykazała corpus (czyli rzeczywistego posiadania spornej nieruchomości), oczywiście współwłaściciele przez sam fakt braku posiadania nie tracą własności wobec siebie, ale żeby w ogóle można było rozważyć skuteczność zasiedzenia, to trzeba wykazać jej posiadania. Nieruchomość ta ewidentnie wyglądała w odbiorze zewnętrznym na opuszczoną w konsekwencji trudno uznać, że ktokolwiek ją posiadał fizycznie, w znaczeniu doglądał, kosił, sprzątał, przycinał drzewa, krzewy itp.

W konsekwencji w znaczeniu fizycznym nikt jej nie posiadał.

W znaczeniu animus, czyli woli z całą pewnością była to wola posiadania jako spadkobiercy po rodzinie, a później po rodzicach. Wolę to miała wnioskodawczynie i jej brat. Wola ta przeszła także na jego rodzinę po jego śmierci.

Wnioskodawczynie nie wykazała zrzeczenia się woli posiadania jak właściciel przez rodzinę jej zmarłego brata, ani przez brata.

Istotne jest bowiem to, że o ile w przypadku rodzeństwa ojca wnioskodawczynie nie było sporu, że ta nieruchomość miała przyspaść jemu, a więc zostało wykazane zrzeczenie się atrybutów posiadania jak właściciele przez nich, o tyle nie zostało wykazane, że doszło do takiego podziału pomiędzy rodzinę brata wnioskodawczynie.

W niniejszej sprawie wnioskodawczynie B. W. (2) domagała się stwierdzenia, że ona wspólnie z mężem na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyła przez zasiedzenie z dniem 12 września 2011 r. własność nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), która jest oznaczana w ewidencji gruntów i budynków jako działka o numerze (...).

Ewentualnie nabycia przez zasiedzenie stosownych udziałów ponad udziały nabyte w wyniku dziedziczenia po dziadkach.

Powyższy wniosek został uznany przez R. K., T. K. (1) oraz J. S. (1).

Z kolei E. S. (1), E. S. (2), M. K. (1) i P. W. reprezentowani przez wspólnego pełnomocnika domagali się stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na rzecz W. S. oraz jego żonę K. S. (2) z dniem 15 maja 1979 r. (tj. po upływie 30 lat liczonych od daty śmierci K. S. (4)).

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że zasiedzenie jest instytucją mającą usankcjonować trwający przez dłuższy czas stan faktyczny inny, niżby to wynikało ze stanu prawnego. Stanowi ponadto wyraz przekonania, że długotrwałe niewykonywanie prawa przez uprawnionego jest stanem niekorzystnym. Wyrazem więc swoistej dezaprobaty jest skutek w postaci utraty tego prawa.

Już w tym miejscu konieczne jest wyraźne podkreślenie, że postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia ma szczególny charakter, gdyż jego celem jest określenie stosunków własnościowych nieruchomości. Dlatego postępowanie to toczy się w trybie nieprocesowym, a Sąd nie jest związany żądaniem zawartym we wniosku, lecz ma obowiązek wydania orzeczenia odpowiadającego stanowi prawnemu, jaki wynikałby z dokonanych ustaleń (art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 677 k.p.c.). W istocie bowiem rzeczy Sąd jest związany jedynie przedmiotem wniosku, a więc wskazaną konkretną nieruchomością, natomiast może określić innego nabywcę, inną datę oraz inny zakres zasiedzenia (zob. postanowienie SN z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 225/08, LEX nr 560502, postanowienie SN z dnia 13 października 2010 r., I CSK 582/09, LEX nr 661498, postanowienie SN z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 794/00, LEX nr 568329, postanowienie SN z dnia 27 listopada 2014 r., IV CSK 128/14, LEX nr 1616919). Co więcej nawet jeżeli z ustalonych okoliczności faktycznych wynika, że w okresie biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a łączny czas posiadania obecnego posiadacza samoistnego i jego poprzednika prowadzi do zasiedzenia, to doliczenie okresu poprzednika Sąd powinien uwzględnić z urzędu i nie jest w tym zakresie związany żądaniem wniosku (postanowienie SN z dnia 20 lutego 2013 r., III CSK 156/12, LEX nr 1314357, zob. też: postanowienie SN z dnia 30 października 2013 r., V CSK 488/12, LEX nr 1408230).

W tej sytuacji tylko ubocznie warto zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dostrzega się, iż instytucja zasiedzenia, skutkująca ex lege nieodpłatnym wyzuciem właściciela z przysługującego mu prawa, stanowi bardzo daleko idącą ingerencję w konstytucyjnie chronione prawo własności (por. art. 21 i 64 Konstytucji RP), w związku z czym wątpliwości dotyczące jej przesłanek i skutków powinny być rozstrzygane na rzecz właściciela (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003, nr 8, poz. 82, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, nr 1, poz. 6 i z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 51, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2016 r., I CSK 689/15, OSNC 2017, nr 7-8, poz. 87 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13, z dnia 16 grudnia 2014 r., III CSK 360/13, z dnia 6 grudnia 2017 r., I CSK 136/17, z dnia 5 lipca 2018 r., I CSK 524/17 i z dnia 12 września 2018 r., II CSK 876/16). Zarazem jednak zwraca się uwagę, że istnienie i utrzymywanie tej instytucji w systemie prawa opartym na fundamencie poszanowania wolności i praw człowieka i obywatela jest podyktowane tym, iż pełni ona doniosłą rolę społeczną i gospodarczą, eliminując – z korzyścią dla racjonalnego i społecznie użytecznego korzystania z rzeczy – długotrwałą rozbieżność między stanem faktycznym a stanem prawnym, której właściciel nie przeciwstawił się przez wykorzystanie dozwolonych środków prawnych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2018 r., I CSK 524/17 i z dnia 12 września 2018 r., II CSK 876/16).

Analogicznie do regulacji odnośnie prawa rzeczowego i ksiąg wieczystych (hipotecznych), także przepisy na temat zasiedzenia ulegały częstym zmianom.

Kodeks Napoleona nie mówił tak jak obecne akty prawne o zasiedzeniu, ale kwestie tę ujmował w instytucji przedawnienia. Miała ona dwie postacie, tj. pierwsze, tzw. przedawnienie umarżające, drugie to przedawnienie nabywcze, które było już w istocie rzeczy właściwym zasiedzeniem. Obie te instytucje nazwane łącznie przedawnieniem

były uregulowane w art. 2219 – 2281 Kodeksu N.. Podstawowe przesłanki zasiedzenia wymieniał art. 2229, według którego do nabycia prawa własności potrzebne było posiadanie ciągłe, nieprzerwane, spokojne, jawne, niedwuznaczne oraz pod tytułem właściciela.

Dodatkowym warunkiem zasiedzenia był upływ odpowiedniego czasu, który był zależny od dobrej albo złej wiary.

Stosownie natomiast do art. 550 Kodeksu N. posiadaczem w dobrej wierze był ten to posiadał jak właściciel na mocy tytułu przenoszącego własność, którego wady były mu niewiadome. Przesławał być w dobrej wierze od momentu, od którego takie wady poznał.

Oznacza to, że jedną z przesłanek dobrej wiary był tytuł przenoszący własność, który jednak zawierał pewne wady uniemożliwiające definitywne przejście prawa własności.

Kodeks Napoleona znał trzy okresy zasiedzenia, tj. 10 lat, 20 lat i 30 lat. Dla posiadaczy w złej wierze wyznaczony był okres 30 lat (art. 2262). Z kolei, jeżeli był w dobrej wierze i prawdziwy właściciel mieszkał w obrębie tego sądu apelacyjnego, co do którego odnosiło się to zasiedzenie to wystarczył okres 10 lat. Jeżeli mieszkał w innym okręgu sądu apelacyjnego to 20 lat (art. 2265). Warto też zaznaczyć, że art. 2268 Kodeksu N. (analogicznie jak obecnie obowiązujący art. 7 k.c.) przewidywał domniemanie dobrej wiary, a złą wiarę miał udowodnić ten kto ją przytaczał.

Pierwszy polskim aktem prawnym, który dotyczył omawianej problematyki był wspomniany już dekret z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe. W art. 50 § 1 i 2 stanowił, że kto posiadał nieruchomości przez lat dwadzieścia, nabywał jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze. Temu, kto posiadał nieruchomości przez lat trzydzieści, nie można było zarzucać złej wiary. Podobnie jak obecnie domniemywało się dobrą wiarę (art. 301). Co jednak ciekawe w art. 22 § 1 prawa rzeczowego sprecyzowano, że w złej wierze był ten kto wiedział, że treść księgi wieczystej była niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Jednocześnie w dekrete z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, zamieszczono uregulowania intertemporalne dotyczące kwestii zasiedzenia. Dokładnie to art. XXXIII § 1 i 2 przewidywał, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie prawa rzeczowego, należało stosować od tej chwili przepisy tego prawa; dotyczyły one w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli termin zasiedzenia według prawa rzeczowego był krótszy niż według przepisów dotychczasowych, to bieg zasiedzenia rozpoczynał się z chwilą wejścia w życie tego prawa; jeżeli jednak zasiedzenie, rozpoczęte przed wejściem w życie prawa rzeczowego, nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, to zasiedzenie następowało z tym wcześniejszym terminem.

Następnie, z dnia 1 stycznia 1965 r. weszła w życie ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.). W wersji pierwotnej ustawodawca przewidział termin do zasiedzenia wynoszący 20 lat dla posiadaczy samoistnych w złej wierze i 10 lat dla dobrej wiary.

W tej jednak materii należy jeszcze wskazać na normy wprowadzające powyższy akt prawny. Zgodnie bowiem z treścią art. XLI § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94), do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, należało stosować od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczyły one w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego był krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczynał się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, to zasiedzenie następowało z upływem tego wcześniejszego terminu. Była więc to regulacja tożsama z treścią art. XXXIII § 1 i 2 poprzedniego dekretu z dnia 11 października 1946 r.

Stan wyznaczony początkowo przez przepisy kodeksu cywilnego obowiązywał do 1 października 1990 r., kiedy to weszła w życie ustawa z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321). W wyniku tej nowelizacji powyższy termin 20 lat wydłużono do 30 lat, a termin 10 lat dla dobrej wiary do 20 lat. Według

przepisów przejściowych tego aktu prawnego, do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990 r., należało stosować od chwili jej wejścia w życie (tj. od 1 października 1990 r.) przepisy w nowym brzmieniu (art. 9 w/w ustawy).

Obecnie instytucja zasiedzenia została zasadniczo uregulowana w art. 172 – 176 k.c.

Polskie ustawodawstwo nadal przewiduje możliwość nabycia własności w drodze zasiedzenia nieruchomości zarówno przy istnieniu dobrej, jak i złej wiary posiadacza. Zgodnie z treścią art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Powyższe oznacza, że nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływ ustawowego terminu zasiedzenia. Upływ terminu zasiedzenia pociąga za sobą nabycie własności nieruchomości z mocy prawa. Orzeczenie sądu odnoszące się do tej kwestii ma charakter deklaracyjny. Dobra lub zła wiara posiadacza nie stanowi przesłanki uzyskania własności, a wpływa jedynie na długość terminu zasiedzenia.

Kodeks cywilny przewiduje także możliwość doliczenia czasu posiadania poprzednika do swojego posiadania. Zgodnie z treścią art. 176 § 1 i 2 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Powyższe unormowanie określa ogólne zasady doliczania przez nowego posiadacza czasu posiadania poprzedniego posiadacza samoistnego przy obliczaniu terminu zasiedzenia. Jednocześnie nie ma żadnych formalnych ograniczeń co do sposobu przeniesienia tego posiadania. W związku z tym możliwe jest jego przekazanie w drodze zawartej umowy sprzedaży, darowizny, czy spadkobrania.

Podsumowując te rozważania należy wskazać, że:

W przedmiotowej sprawie B. W. (2) domagała się stwierdzenia zasiedzenia na jej rzecz oraz jej męża na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 12 września 2011 r. Uważała, że od momentu śmierci jej ojca – W. S. (tj. od 11 września 1981 r.) posiadała nieruchomość przy ul. (...) jak posiadacz samoistny, a więc jak właściciel. Ze sformułowanego wniosku wynika, że strona przyznała, iż ewentualne jej posiadanie miało charakter złej wiary. Zakres wskazanego czasookresu powinien być analizowany na gruncie obecnie obowiązujących przepisów.

Niedługo po śmierci W. S., pod koniec lat osiemdziesiątych, sąsiednią nieruchomość nabyli J. i Z. C.. Wybudowali tam sklep i od ponad trzydziestu lat go zajmują. Przez ten okres byli w stanie zaobserwować jak działka przy ul. (...) była użytkowana. W szczególności osoby te nie poznały B. W. (2), ani nigdy jej nie widziały. Zawsze omawiana nieruchomość była zaniedbana i zaśmiecona. Sprawiała wrażenie wyraźnie opuszczonej. Przez różne organy, to J. i Z. C. byli najczęściej identyfikowani jako właściciele tej nieruchomości, a nie B. W. (2). W związku z jej stanem faktycznym obawiali się, że spotkają ich jakieś problemy. Stan tej nieruchomości nie działał też pozytywnie pod względem wizerunkowym na ich sklep. Konsekwencją tego było to, że J. C. i Z. C. z własnej woli zaczęli zajmować się nieruchomością sąsiednią. W szczególności sprząтали śmieci i kosili trawę. W pewnym momencie wybudowali na nim płot.

Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych oraz przeprowadzonej oceny dowodów nie wynika, aby kiedykolwiek wnioskodawczyni sprzątała śmieci albo kosiła trawę. Przez tyle lat sama nie ogrodziła tej posesji. Co więcej, jak to wskazali J. C. i Z. C. trawa została wykoszona przez inną osobę dopiero w 2019 r., a więc gdy niniejsze postępowanie się rozpoczęło. Prawdopodobnie uczyniła to B. W. (2).

Co prawda wnioskodawczyni opłacała podatek od nieruchomości ale ta jedna okoliczność nie jest wystarczająca aby uznać ją za posiadacza samoistnego. Kwestia bowiem uiszczania danin publicznych ma charakter administracyjnoprawny. Musi ona być wykonywana pod rygorem przymusowej egzekucji. Samo więc opłacanie podatków nie ma tu decydującego znaczenia. Pogląd taki jest też akceptowany w orzecznictwie (zob. postanowienie SN z dnia 22 czerwca 1998 r., I CKN 767/97, LEX nr 1218569).

Całokształt przytoczonych faktów świadczy o tym, że po stronie B. W. (2) nie było przymiotu posiadania samoistnego. W związku z tym nie spełniła ona podstawowej przesłanki uprawniającej jej do zasiedzenia. Złożony wniosek w tym zakresie musiał zostać oddalony.

Z kolei E. S. (1), E. S. (2), M. K. (1) i P. W. domagali się stwierdzenia zasiedzenia na rzecz W. S. z dniem 15 maja 1979 r., a więc po upływie 30 lat licząc od momentu śmierci K. S. (4). Ewidentnie strona tutaj też nie kwestionowała złej wiary.

Wymieniony okres zasiedzenia miał być liczony pod rządami kilku stanów normatywnych. Uczestnicy natomiast wskazali, że ze względu na okoliczność, że termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego był pierwotnie krótszy niż według dekretu prawo rzeczowe, to co do zasady rozpoczęcie biegu zasiedzenia należało liczyć od dnia wejścia w życie tego kodeksu; a więc od 1 stycznia 1966 r. i wówczas termin 20 lat dla posiadacza w złej wierze upłynąłby zgodnie z przepisami tego aktu prawnego w dniu 1 stycznia 1985 r. Jak dalej strony argumentowały, że ze względu na okoliczność, że zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dekretu prawo rzeczowe wcześniej (30 lat licząc od dnia 15 maja 1949 r.), tj. w dniu 15 maja 1979 r., to należało skorzystać z regulacji art. XLI § 2 przepisów wprowadzających i przyjąć, że zasiedzenie nastąpiło z upływem tego wcześniejszego terminu (a więc w 1979 r., a nie w 1985 r.) – k. 191.

W ocenie Sądu także ten wniosek zasługiwał na uwzględnienie oczywiście z modyfikacją wskazaną w poprzedniej części, co do udziałów, które W. S. już odziedziczył po rodzicach przed tą datą oraz daty. To stwierdzenie można uzasadnić następującymi argumentami. Po pierwsze wynika to wprost z uznania wniosku przez uczestników i zeznań D. P., której matka przekazała, że taka była wola dziadków i rodzeństwa. Powyższe w zasadzie nie było sporne, tyle tylko, że wnioskodawczyni wskazywała, że doszło niejako do kolejnego zasiedzenia już przez nią. Po drugie, taki wniosek wynikał z obiektywnych ustaleń, rodzina nie interesowała się nieruchomością, wręcz zrzekła się prawa do niej.

Wstępnie zauważyć należy, że K. i J. S. (2) nie dokonali żadnych formalnych rozporządzeń po swojej śmierci. W konsekwencji nieformalnego działu po śmierci K. S. (4), to właśnie W. S. zaczął zajmować się omawianą działką.

Przy czym mógł zasiedzieć tylko to czego nie był współwłaścicielem.

Warunkiem sine quo non każdego zasiedzenia jest to, że odnosi się ono do rzeczy cudzej. Skoro bowiem zasiedzenie jest formą nabycia własności, to może ją uzyskać jedynie podmiot, który jej nie ma. Zupełnie nielogiczne byłoby zasiedzenie nieruchomości, której już jest się właścicielem. Analogicznie osoba która jest współwłaścicielem albo spadkobiercą odnośnie danej działki nie może uzyskać jej własności. Przy czym możliwe jest nabycie w ten sposób udziałów pozostałych współwłaścicieli (spadkobierców), jeżeli posiada się go w zakresie wykraczającym poza własne posiadanie. W ten sposób nie nabywa się już całej nieruchomości ale pozostały (cudze) udziały.

Słusznie już wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, że zasiedzenie biegnie przeciwko właścicielowi. Z tego względu posiadanie jako przesłanka zasiedzenia musi mieć jeszcze tę cechę, że posiadacz nie może być jednocześnie właścicielem rzeczy, co wynika zresztą z brzmienia przepisów kodeksu cywilnego. Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia własności. Mogło więc dotyczyć tylko osoby (fizycznej bądź prawnej), która przed upływem okresu wymaganego do zasiedzenia nie była właścicielem na skutek innych zdarzeń (postanowienie SN z dnia 26 czerwca 2002 r., III CKN 1144/00, LEX nr 75256, zob. też: postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 921/14, LEX nr 1962498, postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14, LEX nr 1648706).

W związku z powyższym Sąd oddalił wniosek uczestników o zasiedzenie w większym rozmiarze z uwagi na to, że W. S. był już współwłaścicielem, a oddalił w całości żądania wnioskodawczyni, bowiem nie wykazała ona, że po śmierci ojca

posiadała przedmiotową nieruchomości z uzewnętrznionym zamiarem jej zasiedzenia, czy też że doszło do trwałego nieformalnego działu spadku po rodzicach jej i brata.

W postępowaniu nieprocesowym zasadą jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

Podsumowując niniejsze postępowanie, to wnioskodawczyni poniosła następujące wydatki: 2 000 tytułem opłaty sądowej od wniosku (k. 8), oraz 500 zł tytułem zaliczki na poczet dokonanych ogłoszeń, która została w całości rozdysponowana (k. 87, 211).

Z kolei M. K. (1) i P. W. ponieśli wydatki za zlecenie sporządzenia tłumaczenia dokumentów z języka rosyjskiego na język polski zapłacił kwotę 7 200 zł (k. 253, 254).

Zarówno wniosek B. W. (2), jak i uczestników nie został uwzględniony. Reprezentowali oni podobne stanowiska, ale nie zgadzali się co do osoby na rzecz której powinno przejść prawo własności. Analizując też powyższe wydatki należało dojść do wniosku, że strony poniosły zbliżone do siebie koszty postępowania. W związku z tym nieuzasadnione byłoby zasądzenie od kogokolwiek wydatków na rzecz innej osoby. Dlatego Sąd ustalił, że każdy z uczestników powinien ponieść koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie, za wyjątkiem wydatków, które były niezbędne do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i zakończenia tego postępowania, czyli tłumaczenia, opłata od wniosku, czy też ogłoszenia. W konsekwencji matematycznego rozliczenia skoro wnioskodawczyni poniosła kwotę 2 500 złotych, uczestnicy 7 200 złotych, a więc suma tych kosztów to 9 700 złotych, a nabyli w istocie jako strony udziały po 1/2 (jako następcy prawni W. S. i jego żony), to kwota 9 700 zł powinna być poniesiona przez nich po połowie, czyli po 4 850 zł, wnioskodawczyni poniosła 2 500 zł, a więc różnica tych kwot, czyli 2 350 zł pozostawała do zasądzenia od niej na rzecz uczestników postępowania, przy czym skoro wydatki poniósł faktycznie M. K. (1), to na jego rzecz. Oprócz tego kwota 499,99 zł była wydatkowana przez Skarbu Państwa. Według powyższej zasady należało ją podzielić na wnioskodawczynię oraz uczestników M. K. (1) i P. W. 1/2 do 1/4 do 1/4, czyli należało ściągnąć od wnioskodawczyni kwotę 249,99 zł, a od uczestników kwotę po 125 zł.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

1 D. rozważania ograniczam do sytuacji zawarcia umów sprzedaży nieruchomości w obowiązującej formie aktu notarialnego na podstawie rosyjskiej ustawy notarialnej z 1866 r., znowelizowanej w 1875 r.; zob. J. G 1 a s s, Zarys prawa hipotecznego b. Królestwa Polskiego, K. 1922, s. 66 i nast.

2 Prawo cywilne obowiązujące na obszarze b. Kongresowego Królestwa Polskiego, pod red. J. L., W. 1929, s. 323-324 oraz s. 491-492 i cyt. tam orzecznictwo.

3 Co do wykazu obszaru, który obejmował powyższe uregulowania zob. S. B r c y c r, Przeniesienie własności nieruchomości, W. 1975, s. 19-21; zob. także J. I g n a t o w i e z, J. Was i l k o w s k i, [w:] (...) prawa cywilnego, O., W. 1977, t. II, s. 989 i nast.

4 F. Z., Zasada wpisu a posiadanie prawne, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1938, z. 1, s. 18 i nast.; S. S z e r, Nabycie własności nieruchomości według nowego prawa rzeczowego, PiP 1946, nr 9-10, s. 49.

5 S. S z e r, Prawo hipoteczne, W. 1937, s. 62 i nast.; tenże, Nabycie własności..., s. 50; S. B r e y e r, Przeniesienie..., s. 22-23.

6 Orzeczenie SN w pełnym składzie Izby (...) dnia 10 X 1922 r. C (...)/21 cyt. za: M. K. a n, Hipoteka, PN 1935, nr 24, s. 17 (543).

17 (41).

7 M. K u r m a n, Hipoteka, PN 1935, nr 21, s. 17 (473).¹⁵ M. K., Hipoteka, PN 1936, nr 10, s. 22 (230).

8 Orzeczenie SN z dnia 14 I 1926 r. Nr 804/24, PN 1936, nr 10, s. 22 (230).