

Sygn. akt I Ca 23/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 6 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Marta Truszkowska (spr.)

Sędziowie: SO Monika Brzozowska

SSR del. do SO Iwona Długoborska

Protokolant: sekr. sądowy Justyna Zaorska

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2019 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku J. J. (1)

z udziałem S. J. (1), I. S. (1), A. W., G. Z., A. K., A. J.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 1 października 2018 r., sygn. akt I Ns 530/17

### **postanawia:**

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od wnioskodawcy J. J. (1) na rzecz uczestników postępowania S. J. (1), I. S. (1) i G. Z. kwotę 1350 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za drugą instancję.

Monika Brzozowska Marta Truszkowska Iwona Długoborska

***I Ca 23/19***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Przasnyszu w sprawie z wniosku J. J. (1) z udziałem A. J., S. J. (1), I. S. (2), A. W., G. Z. i A. K. o stwierdzenie, że z dniem 22 kwietnia 2016r. wnioskodawca nabył do majątku wspólnego wraz z żoną A. J. przez zasiedzenie udział wynoszący 15/48 części w nieruchomości położonej we wsi Ś., gm. K., pow. (...), składającej się z działek (...) oraz posadowionych na niej budynków, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu prowadzi księgę wieczysta nr (...) - oddalił wniosek.

### ***U podstaw orzeczenia legły następujące ustalenia i wywody prawne:***

B. i S. małż. J. byli właścicielami nieruchomości rolnej położonej we wsi Ś., na terenie gminy K., obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...), o powierzchni 16,5800 ha podstawie aktu notarialnego z dnia 24 marca 1970 r. (rep. A nr (...)).

B. J. zmarła 24 czerwca 1978 r. Postanowieniem z dnia 30 maja 1980 r. w sprawie I Ns 310/80 Sąd Rejonowy w Przasnyszu stwierdził, że spadek po w/w, w tym także gospodarstwo rolne nabyli mąż S. J. (2) w 6/24 części oraz dzieci G. Z., I. S. (1), S. J. (1), A. K., A. W. i J. J. (1) po 3/24 części każde z nich.

22 kwietnia 1986 r., bez wiedzy G. Z., I. S. (1), S. J. (1), A. K. i A. W., doszło między J. J. (1) wówczas kawalerem i jego ojcem S. J. (2) do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przekazania gospodarstwa rolnego, na mocy której S. J. (2) przekazał na wnioskodawcę własność nieruchomości rolnej położonej we wsi Ś., obejmującej działki gruntu o numerach ewidencyjnych (...), o obszarze 3,5000 ha, nabytej w stanie wdowieństwa na podstawie umowy z dnia 27 października 1980 r. oraz własność udziału wynoszącego 30/48 części w nieruchomości rolnej położonej we wsi Ś., składającej z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), o obszarze 16,4900 ha, wraz ze znajdującymi się na niej budynkami – domem murowanym sześćcioizbowym, dwiema oborami murowanymi i stodołą drewnianą.

W dniu 18 lipca 1987 r. zawarł związek małżeński z A. J., z którą po ślubie zamieszkał w domu na nieruchomości położonej w Ś.. Od tego momentu wspólnie zarządzali gospodarstwem rolnym i podejmowali co do niego decyzje, wykańczali budynek mieszkalny, kładąc m.in. posadzki, płytki i kafelki, wymieniając okna i drzwi. Mieszkali razem z babcią J. J. (1) w jednym domu, zaś ojciec wnioskodawcy wraz z partnerką, z którą się związał po śmierci B. J., w budynku gospodarczym. Rodzeństwo J. J. (1) mieszkało poza Ś., przyjeżdżało do gospodarstwa rolnego jedynie w odwiedziny, głównie do ojca S. J. (2).

I. S. (1) od 1979 r. mieszka w gospodarstwie rolnym należącym do męża w S., w odległości ok. 12 km od domu rodzinnego. S. J. (1) w 1980 r. przeniósł się do teściów do oddalonej ok. 10-12 km od Ś. miejscowości K.. G. Z. wyprowadziła się po ślubie w 1982 r. z domu rodzinnego i zamieszkała w miejscowości B., oddalonej ok. 30 km od Ś.. A. K. od 1978 r. przebywała w U., gdzie pracowała jako nauczycielka. A. W. w 1977 r. wyszła za mąż, a od 1981 r. mieszkała w Ś., ok. 500-600 m od gospodarstwa rolnego po rodzicach.

Na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) znajduje się siedlisko – dom murowany i zabudowania gospodarcze (obora murowana postawiona w 1983 r., stodoła drewniana postawiona przez rodziców wnioskodawcy, mniejsza obora przerobiona na garaż). Budowa domu rozpoczęła się jeszcze za życia B. J.. W momencie zawarcia umowy z dnia 22 kwietnia 1986 r. dom był podłączony do instalacji elektrycznej i kanalizacji, wymagał wykończenia wewnątrz, m.in. wyremontowania łazienki.

Oprócz działki siedliskowej w skład gospodarstwa rolnego wchodzi grunty o charakterze rolniczym. Od momentu przekazania udziału w nieruchomości rolnej na podstawie umowy notarialnej z dnia 22 kwietnia 1986 r. wnioskodawca cały czas użytkuje rolniczo ziemię, przede wszystkim siejąc trawę, kukurydzę, zboże, sadząc ziemniaki, chowając zwierzęta. Pracuje osobiście w gospodarstwie rolnym lub wynajmuje do prac polowych ludzi z zewnątrz.

Wnioskodawca regulował i reguluje zobowiązania z tytułu podatku rolnego w całości, również w zakresie udziałów w nieruchomości rolnej należących do pozostałego rodzeństwa, nie domaga się zwrotu uiszczanego podatku. W decyzjach w sprawie wymiaru zobowiązania podatkowego na pierwszym miejscu jest wymieniony J. J. (1) jako osoba użytkująca i prowadząca gospodarstwo rolne. Z tego względu decyzje są doręczane jedynie wnioskodawcy. J. J. (1) wykonuje też bieżące remonty budynków mieszkalnego i gospodarczych, obejmujące m.in. malowanie i naprawa dachu, dba o porządek w obejściu.

Ok. 10 lat temu J. J. (1), nie pytając nikogo z rodzeństwa o zgodę, przerobił oborę na garaż – wówczas podniesiono budynek do góry, położono posadzkę i wykonano kanał do pojazdów. Na działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) zmienił ogrodzenie z drewnianego ze sztachet postawionego przez ojca na betonowe z przęsł, przebudował wjazd na podwórko, poszerzył wejście do domu. Wszystkie prace wykonał z własnych środków finansowych, w porozumieniu z żoną. Wnioskodawca zawarł również umowę o zaopatrzenie gospodarstwa domowego w wodę.

W okolicach czerwca 2004 r. z inicjatywy wnioskodawcy odbyło się spotkanie z udziałem jego rodzeństwa. W tym spotkaniu uczestniczyły wszystkie siostry J. J. (1), nie był obecny jedynie brat S. J. (1). Wnioskodawca zaproponował spłatę siostr w wysokości po 7.000 złotych z tytułu ich udziałów w nieruchomości rolnej położonej we wsi Ś. nabytych na skutek spadkobrania po matce B. J.. W zamian za spłatę udziałów miały być one przeniesione na J. J. (1) w drodze umowy zawartej przed notariuszem. G. Z. nie zgodziła się na propozycję spłaty i zażądała kwoty 10.000 złotych. Ze względu na brak konsensusu co do wysokości spłaty nie doszło do porozumienia między wnioskodawcą a jego siostrami. Wnioskodawca nigdy nie przekazywał rodzeństwu informacji, że nie zapłaci im w związku z pretensjami finansowymi w części odziedziczonej po matce. J. J. (1) był świadomy tego, że każde z rodzeństwa musi stanąć do aktu notarialnego i zrzec się swojego udziału na jego rzecz, o czym informował brata S. J. (1).

Aktualnie współwłaścicielami nieruchomości rolnej składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 12, 94/4, 135, 142 i 297/2, położonej we wsi Ś. są: J. J. (1) i jego żona A. J. na zasadach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej rozszerzonej w 33/48 (umowa o rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej została zawarta w dniu 30 kwietnia 2004 r.) części oraz G. Z., I. S. (1), S. J. (1), A. K. i A. W. po 3/48 części każde z nich. J. J. (1) i jego żona A. J. są także właścicielami nieruchomości rolnej, obejmującej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), położonej w miejscowości Ś.

Rodzeństwo wnioskodawcy nie inicjowało z jego udziałem lub przeciwko niemu sprawy o dział spadku po matce B. J., o wydanie nieruchomości, o dopuszczenie do współposiadania.

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy wnioski o zasiedzenie udziału w łącznej wysokości 15/48 części w nieruchomości rolnej położonej w Ś. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat 30 nabycie własności następuje, choćby posiadanie uzyskano w złej wierze. Dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości jest niezbędne wystąpienie dwóch elementów: posiadanie rzeczy wyczerpujące definicję posiadania samoistnego oraz nieprzerwane posiadanie nieruchomości przez wskazany w ustawie okres. Przepis art. 336 k.c. stanowi, że samoistnym posiadaczem jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Istotne jest przy tym, że ustawodawca wprowadza korzystne dla posiadacza domniemania: dobrej wiary, samoistności posiadania i ciągłości posiadania, a ponieważ są to domniemania wzruszalne, ich obalenie obciąża stronę, która wywodzi z tego skutki prawne.

Do zasiedzenia udziału w nieruchomości niezbędne jest objęcie udziału innej osoby w posiadanie oraz wyraźne i jednoznaczne zmanifestowanie tego na zewnątrz w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także co do udziału należącego do innego współwłaściciela. Samo tylko zarządzanie nieruchomością nie prowadzi do zmian w sferze prawa własności.

W niniejszym postępowaniu stan faktyczny można było w zasadzie uznać za bezsporny między stronami postępowania. Uczestnicy postępowania, będący rodzeństwem wnioskodawcy, nie kwestionowali faktu posiadania przez wnioskodawcę i jego małżonkę A. J. nieruchomości rolnej wskazanej we wniosku, ciągłości tego posiadania co najmniej od śmierci S. J. (2) w styczniu 1993 r., płacenia przez wnioskodawcę i jego małżonkę A. J. podatku od nieruchomości, dbania o nieruchomość wspólną i zarządzania nią, wykorzystywania ziemi rolniczo. Nie zaprzeczyli również twierdzeniom podnoszonym przez wnioskodawcę w zakresie poczynionych przez niego nakładów na nieruchomość wspólną, zwłaszcza w odniesieniu do budynków gospodarczych i budynku mieszkalnego, braku zainteresowania z ich strony stanem gospodarstwa rolnego i tego, co się na nim dzieje, braku spraw sądowych wytaczanych przeciwko wnioskodawcy a mogących przerwać bieg zasiedzenia. Nie było także sporu co do tego, że w czerwcu 2004 r. odbyło się spotkanie wnioskodawcy z rodzeństwem (poza S. J. (1)), a jego przedmiotem była kwestia uregulowania spraw majątkowych związanych z gospodarstwem rolnym położonym we wsi Ś. i deklarowana ze strony wnioskodawcy chęć spłacenia rodzeństwa z ich udziału w nieruchomości rolnej. Do porozumienia nie doszło jedynie

z powodu różnicy zdań na temat wysokości spłaty. Ostatnia okoliczność wynikała zarówno z zeznań wnioskodawcy i uczestników postępowania, jak i zeznań przesłuchanych świadków: K. Z. i W. S..

Kwestią kluczową i zarazem sporną, wymagającą rozstrzygnięcia przez sąd, w niniejszej sprawie było to, czy posiadanie wnioskodawcy i jego małżonki w sposób jak wyżej zaprezentowany jest wystarczające do stwierdzenia zasiedzenia udziału w nieruchomości objętej wnioskiem, czy posiadanie to, w zakresie udziałów przysługujących pozostałym spadkobiercom B. J., a rodzeństwu wnioskodawcy, było posiadaniem samoistnym, czy zachowanie zwłaszcza wnioskodawcy było na tyle jawne i jednoznaczne, że doprowadziło do zmanifestowania przez niego chęci posiadania całej nieruchomości wyłącznie dla siebie, z pominięciem rodzeństwa.

Przedmiot wniosku w niniejszej sprawie w sposób jednoznaczny determinował kierunek postępowania dowodowego i wyznaczał ciężar dowodu spoczywający na poszczególnych stronach postępowania. Poza dowodem z zeznań świadka K. K. (1) wnioskodawca nie przedstawił żadnych innych dowodów pozwalających uznać zasadność wniosku o zasiedzenie udziału w nieruchomości rolnej. To, że wnioskodawca był traktowany przez (...) jako posiadacz samoistny całości nieruchomości rolnej i w odczuciu tego świadka zachowywał się jak właściciel gospodarstwa rolnego, nie oznacza jeszcze, że takowym posiadaczem był w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli. Wola samoistnego posiadania nieruchomości, także w zakresie udziałów należących do innych osób, powinna być widoczna zarówno dla otoczenia, jak i pozostałych współwłaścicieli, a można wręcz stwierdzić, że zamiar taki powinien być dostrzegalny przede wszystkim dla osób, do których należy udział podlegający zasiedzeniu. Chodzi o to, aby nieposiadający współwłaściciel nieruchomości mógł zareagować na zmianę zakresu posiadania przez osobę domagającą się zasiedzenia i objęcie przez nią w posiadanie udziału innych osób we współwłasności nieruchomości.

Należy zaznaczyć, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania (poza A. J.) są rodzeństwem, stali się współwłaścicielami nieruchomości rolnej położonej we wsi Ś. na skutek dziedziczenia po B. J.. Rodzeństwo wnioskodawcy było świadome tego, że przysługuje im udział w nieruchomości wspólnej z tytułu dziedziczenia po matce B. J., że na nieruchomości rolnej pozostanie wnioskodawca jako najmłodszy z dzieci B. i S. małżonków J.. Mieli również świadomość tego, że brat się z nimi rozliczy z tytułu udziału w nieruchomości rolnej, w czym on swoim zachowaniem ich utwierdzał.

W 2004 r. doszło z inicjatywy wnioskodawcy do spotkania z siostrami. Wnioskodawca oferował siostronom spłatę ich udziałów w nieruchomości wspólnej, a ta propozycja wynikała z chęci ostatecznego uregulowania własności gospodarstwa rolnego i jak to określiła uczestniczka postępowania A. J., „doprowadzenia sprawy do końca”. Tym samym dla uczestników postępowania – rodzeństwa wnioskodawcy musiało być oczywiste, że brat respektuje ich prawa do nieruchomości rolnej, a to z kolei przeświadczenie powstrzymywało ich od podjęcia jakichkolwiek kroków prawnych mających na celu choćby dział spadku po B. J. i zniesienie współwłasności, a więc takich, które mogłyby w ujęciu cywilnoprawnym przerwać bieg zasiedzenia. Propozycja dokonania działu spadku w ten sposób, że wnioskodawca otrzyma całą nieruchomość rolną w zamian za odpłatne (za odpowiednią spłatą) zrzeczenie się udziałów należących do rodzeństwa, świadczy o tym, że sam wnioskodawca nie uważał, że sporna nieruchomość rolna należy się mu bezwarunkowo.

W realiach niniejszej sprawy nie było tak, że rodzeństwo wnioskodawcy zwracało się do wnioskodawcy o spłatę ich udziałów, a wnioskodawca zdecydowanie im się sprzeciwiał, informując, że jest wyłącznym dysponentem gospodarstwa rolnego i nie mają do niego żadnych praw. Taka zdecydowana i jawna postawa mogłaby być postrzegana przez uczestników postępowania jako zamiar objęcia w posiadanie ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Nigdy też nie nastąpił między wnioskodawcą a rodzeństwem nieformalny (bez zachowania formy aktu notarialnego) dział spadku, który dotyczyłby udziałów uczestników postępowania, nikt z rodzeństwa nie zrzekł się nieformalnie i nieodpłatnie swoich udziałów na rzecz wnioskodawcy, co mogłoby usprawiedliwić przekonanie wnioskodawcy, że włada nieruchomością rolną jako jej wyłączny właściciel. Nie było również takich sytuacji, aby wnioskodawca stanowczo odmawiał rodzeństwu dostępu do nieruchomości rolnej, uniemożliwiał im korzystanie z rzeczy. To, że wnioskodawca opłacał podatki czy wykonywał jakieś remonty w obrębie siedliska, nie wskazuje na manifestację z jego strony zmiany zakresu posiadania. Przede wszystkim należy zauważyć, że wnioskodawca opłacał podatki, bo

to na niego przychodziły decyzje w sprawie wymiaru zobowiązania pieniężnego (innym uczestnikom postępowania nie były one wysyłane), co wprost wynika z zeznań świadka K. K. (2). Poza tym tylko wnioskodawca pozostał na nieruchomości rolnej, stąd wykonywanie remontów czy też dostosowywanie jej do własnych potrzeb nie jest niczym nadzwyczajnym oraz nie może być uznane wykroczenie ponad realizację uprawnień wynikających z treści art. 206 k.c., tym bardziej że on i jego rodzina z efektów prac remontowych korzystali. Oprócz rozbudowy mniejszej obory (co zresztą miało miejsce w okolicach 2007-2008 r. Remonty budynku mieszkalnego nie wykraczały poza typowe prace związane z eksploatacją, zużyciem i upływem czasu, mające na celu utrzymywanie nieruchomości w należyтым bądź niepogorszonym stanie. Jeszcze raz należy podkreślić, że przejawy wyzucia współwłaściciela ze współposiadania należą do istoty zasiedzenia udziału, które to zasiedzenie nie może nastąpić przez zwykłe korzystanie z przedmiotu współwłasności, bo to stanowi wykonanie uprawnień, nie prowadzące do zasiedzenia. Istotne jest przy tym, że w dacie zawarcia umowy z dnia 22 kwietnia 1986 r. rodzeństwo wnioskodawcy miało skoncentrowane centrum spraw życiowych i osobistych poza gospodarstwem rolnym położonym w Ś., posiadało własne rodziny i skupiało uwagę na swoich zajęciach zawodowych. Z tej przyczyny nie interesowało się nieruchomością wspólną, nie ingerowało w sposób jej zarządzania przez wnioskodawcę, w to, co na niej jest wykonywane, co – zdaniem Sądu – nie jest równoznaczne z wyzbyciem się przez uczestników postępowania udziałów w nieruchomości wspólnej. O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z jej utrzymaniem, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie jest wystarczający dla wykazania przesłanek zasiedzenia udziału tego współwłaściciela.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy art. 520 § 3 k.p.c., obciążając nimi wnioskodawcę w całości.

**Apelację o postanowienia złożył wnioskodawca.** Zaskarżając zapadłe orzeczenie w całości, postawił zarzuty: naruszenia prawa procesowego, art. 233 § 1 kpc poprzez nierozważenie w całości materiału dowodowego w postaci zeznań uczestników, a w rezultacie błędne ustalenie, że wnioskodawca nie wykonywał żadnych większych prac remontowych bez zgody i wiedzy uczestników oraz nie prowadził gospodarstwa bez wiedzy i zgody uczestników, a także nierozważenie w całości materiału dowodowego w postaci zeznań uczestników i błędne przyjęcie, że wnioskodawca nie manifestował uczestnikom odmowy dostępu do nieruchomości, naruszenie art., 172 § 1 i §2 w zw. z art. 339 kc poprzez jego niewłaściwie zastosowanie. W konkluzji apelacja wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku zgodnie z jego treścią, zasądzenie kosztów postępowania za I Instancję i zasądzenie kosztów postępowania w II instancji wg norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja była bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd II instancji podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i podjęte na ich kanwie rozważania prawne, które legły u podstaw zaskarżonego postanowienia i zadecydowały o jego treści. Były generalnie prawidłowe, znajdując oparcie w należycie - wbrew opinii apelacji – ocenionym materiale dowodowym. Zostały dosyć obszernie przytoczone w części historycznej niniejszego uzasadnienia i nie ma potrzeby ponownego ich przypominania.

Poruszając się w obrębie okoliczności spornych o istotnym znaczeniu dla rozstrzygnięcia, trzeba podkreślić, że w szczególności zasadne było kluczowe ustalenie Sądu I instancji, iż posiadanie wnioskodawcy w zakresie udziałów pozostałych uczestników – rodzeństwa nie miało charakteru samoistnego.

Współwłasność jest prawem przysługującym niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Jest to szczególna postać prawa własności, polegająca na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności dwóch lub więcej osób, których prawa są, co do istoty, jednakowe. Niepodzielność prawa wyraża się tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, a zatem z faktu posiadania przez współwłaściciela całej rzeczy wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (art. 206 k.c.). Problem zasiedzenia udziału w prawie własności rzeczy był wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (v. np. postanowienia: z dnia 29 czerwca 2010 r., III

CSK 300/09; z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12; z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 oraz z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Można uznać za utrwalony wyłaniający się z nich pogląd o możliwości zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami, ale przy spełnieniu kilku ściśle określonych warunków, który to pogląd podziela również Sąd Okręgowy w obecnym składzie.

Po pierwsze, odmiennie niż w przypadku zasiedzenia własności całej rzeczy, do zasiedzenia udziału nie znajduje zastosowania domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c., co skutecznie unicestwia zarzuty naruszenia prawa materialnego wywiedzione w apelacji dotyczące naruszenia art. 339 kc i art. 6 kc.

Takie trafne stanowisko zajął Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, w którym wskazał, że konieczne jest wykazanie posiadania samoistnego przez osobę faktycznie władającą rzeczą, uzasadniając to w następujący sposób: „Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem”. Takie obostrzone wymagania podyktowane zostały bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną praw pozostałych współwłaścicieli, którzy byliby narażeni na utratę prawa własności, gdyby współwłaściciel – uprawniony do współposiadania całości – mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. W efekcie ciężar dowodu przechodzi na zainteresowanego współwłaściciela, który musi wykazać, że posiadał rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności.

Po drugie, w odniesieniu do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami warunek posiadania samoistnego należy postrzegać dość restrykcyjnie. W powołanym już postanowieniu z dnia 2 marca 2012 r., Sąd Najwyższy podniósł, że konieczne jest wyraźne zamanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi (w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia), a jednocześnie z wolą odsunięcia pozostałych od władztwa. Wynika to z faktu, że prawo własności jest w swej istocie niepodzielne, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, skutkiem czego posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i stanowi realizację niepodzielnego prawa do rzeczy (art. 206 k.c.). Nie jest zatem wystarczający fakt, że pozostali współwłaściciele nie wykonują swojego prawa posiadania. Należy ponadto wykazać, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Natomiast, jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/11 „o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek”. Z kolei w innym interesującym postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Sąd Najwyższy uznał, że nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel, bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, nie jest wystarczający do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości.

Po trzecie, przy omawianym zasiedzeniu nieco inaczej rozpoczyna się bieg okresów zasiadywania. W przypadku posiadacza, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze do zasiedzenia dojdzie po upływie 20 lat, zaś dla posiadacza w złej wierze po 30 latach. Jednakże należy pamiętać, że termin zasiedzenia będzie liczony od dnia, w którym współwłaściciel rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c., a więc od dnia, w którym stał się on posiadaczem samoistnym całej rzeczy. Takie stanowisko doktryny potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, wskazując, że zasiedzenie części nieruchomości należącej do współwłaściciela jest możliwe po upływie wystarczająco długiego okresu posiadania samoistnego.

Idąc dalej, nie można przeoczyć, że ustawodawca nie wprowadził katalogu zachowań czy czynności, które mogłyby świadczyć o zmanifestowaniu przez współwłaściciela woli posiadania całej rzeczy tylko dla siebie. Przydatnych wskazówek brakuje też ze strony judykatury. Z tej przyczyny każdorazowo decydujące znaczenie mają okoliczności konkretnej sprawy.

W ocenie Sądu II instancji, rację miał Sąd Rejonowy, uznając, że skarżący, na którym spoczywał ciężar dowodu, nie zdołał wykazać tych skądinąd surowych i trudnych do udowodnienia przesłanek zasiedzenia przez niego udziałów w nieruchomości. Apelacja w swojej konstrukcji opierała się w istocie w całości na zarzucie obrazy art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd I instancji granic dozwolonej swobody przy ocenie dowodów przeprowadzonych w sprawie, w wyniku czego doszło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych. Skarżący uważał, że powinny to być ustalenia prowadzące do wniosków o požądanej przez nich treści. Był to zarzut procesowy zasadniczo chybiony, bo do naruszenia w/w przepisu może dojść tylko wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny, tj. zasadom doświadczenia życiowego i innym źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów, prawdopodobieństwu przedstawionej wersji ( v. uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 maja 2005 r., sygn.. III CK 314/05 ). W związku z tym jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia wniosków przyczynowo skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena może być skutecznie podważona ( v. wyrok SN z dnia 27.09. 2002 r., II CKN 817/00 ). Wymogom tym argumentacja apelacji nie sprostała. Wbrew jej wiodącej tezie, Sąd I instancji nie przekroczył granic przynależnej mu swobody, dokonując ustaleń faktycznych w sposób logiczny i spójny. Nie było wystarczające własne przekonanie skarżącego, że z tych samych dowodów należało wyciągnąć odmienne wnioski. Był to wyraz dowolnej polemiki z ustaleniami Sądu na bazie własnej, subiektywnej oceny dowodów, do której strona nie jest uprawniona. Można w tym miejscu przywołać pogląd wyrażony w judykaturze, że w sytuacji, gdy sąd orzekający wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to jego ocena nie narusza art. 233 §1 k.p.c. i musi się ostać w mocy, chociażby w równym stopniu na podstawie tego samego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne ( v. np. post. SN z 10.01.02 r., II CKN 572/99; wyrok SN z 27.09.02 r., IV CSK 503/13). Jeśli nawet by dopuścić, że w tej sprawie niektóre ustalenia szczegółowe Sądu I instancji zostały nieprecyzyjnie sformułowane, w szczególności w zakresie w jakim sąd odmówił wiarygodności zeznań świadkom w zakresie manifestacji samoistnego posiadania poprzez podejmowanie decyzji co do prowadzenia gospodarstwa i uprawy gruntów i liczne remonty, to w każdym razie żadne z nich nie mogło podważyć końcowej oceny o braku po stronie uczestnika przymiotu posiadania właścicielskiego w zakresie udziału pozostałych spadkobierców.

Jak już wzmiankowano, spór w sprawie zasadzał się na tym, czy bezsporne fizyczne władanie uczestnika nieruchomości miało postać posiadania samoistnego w znaczeniu art. 172 w zw. z art. 336 k.c. w zakresie pozostałych spadkobierców, bo tylko wówczas w rachubę mogło wchodzić zasiedzenia tego udziału.

Za akty władztwa w postaci posiadania samoistnego nie sposób uznać mocno akcentowanych wszystkich czynności związanych z prowadzeniem gospodarstwa i zachowaniem substancji budynkowej poprzez czynienie remontów i nakładów. Trzeba było przyjąć za Sądem Rejonowym, że na podstawie zgromadzonych dowodów nie da się skutecznie podważyć ustalenia, że w rozważanym zakresie władanie uczestnika postępowania nie wykraczało poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Podejmowane przez uczestnika i jego małżonkę poważniejsze działania w siedlisku skupiały się na dokonywaniu remontów oraz opłacaniu bieżących zobowiązań. Wolno było uznać, że były to czynności zachowawcze (art. 209 k.c.), nakierowane na zachowanie i ochronę wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Czynności zachowawcze mogą być podejmowane indywidualnie przez jednego ze współwłaścicieli lub w porozumieniu z innymi. Konstrukcja upoważnienia każdego ze współwłaścicieli do podejmowania czynności zachowawczych nie opiera się jednak na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, tylko na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Charakterystyczne dla tej reprezentacji jest to, że dany współwłaściciel dokonuje czynności zachowawczej we własnym imieniu, ale czyni to w interesie wszystkich współwłaścicieli (tak SN w uchwale z 25 września 1960 r., 1 CO 16/60). Nie inaczej było w tej sprawie, ponieważ skarżący nie udowodnili, że takie czynności wykonywał tylko i wyłącznie dla siebie. Zakres obowiązków, które

przyjął wraz z żoną na siebie oraz poszczególne role, w jakich występowali bynajmniej nie przekreślały zarysowanego ogólnego schematu. Okoliczność, iż mieszkali na działce, dokonywali remontów i byli traktowani przez postronnych za właścicieli jako taka, nie przesądza o charakterze posiadania w stosunku do całości przy braku dowodów zmanifestowania samoistności posiadania wobec pozostałych współwłaścicieli. Podobnie należy ocenić kwestię uprawiania gruntów rolnych, z których uczestnik wraz z żoną czerpał korzyść w postaci pożytków. Jak wynika z poglądu SN wypowiedzianego w postanowieniu z dnia 20 września 2012 r. w sprawie IV CSK 117/12 Legalis Numer 552683 - niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień, a tak rozumie nabycie posiadania wnioskodawca w odniesieniu do pozostałych uczestników –rodzeństwa. Okoliczność, iż w 2004 roku z inicjatywy wnioskodawcy doszło do spotkania rodzinnego, przedmiotem którego było omówienie sprawy spłat rodzeństwa z udziałów w spadkowym gospodarstwie świadczy najdobitniej o tym, że wnioskodawca w tej dacie nie poczuwał się do samoistnego posiadania całości nieruchomości. Żadne uczestników nie zrzekło się na rzecz wnioskodawcy swojego udziału we współwłasności przedmiotowych działek. Jest charakterystyczne, iż nawet najbardziej sprzyjająca wnioskodawcy siostra - A. W. nie oświadczyła jak dotąd wprost, iż od roku 1986 uznaje brata za wyłącznego posiadacza w zakresie swojego udziału. Nie sprzeciwiająca się ostatecznie wnioskowi A. K., mimo zgody wyrażonej na zasiedzenie dalej uważa, iż należy jej się spłata z gospodarstwa, co pozostawia jej związek z posiadanym udziałem we współwłasności szczególnie aktualnym .

Inni współuczestnicy sporu - współwłaściciele stanowczo zaprzeczyli tezom stawianym przez autorów apelacji.

W tych okolicznościach trudno przyjąć za wykazane samoistne posiadanie pod tytułem właściciela .

Jest znamienne, iż ojciec uczestników postępowania S. J. (2) za życia nie doprowadził swoim ojcowskim autorytetem do definitywnego przekazania nieruchomości na rzecz wnioskodawcy, chociaż takie możliwości prawne istniały. W tej sytuacji słusznym i sprawiedliwym punktem wyjścia było założenie, że w sferze zamiaru nieruchomości miała stanowić przedmiot współwłasności uczestników postępowania. Odmienna teza podlegała udowodnieniu przez skarżącego, jednakowoż nie zdołał on tego uczynić. Nie wykazał, ażeby posiadał całość nieruchomości za bezwarunkową zgodą rodzeństwa bądź by uzewnętrznił wobec tych osób posiadanie wyłącznie dla siebie. Niewątpliwym było, że był on wraz z żoną najbardziej zaangażowany w utrzymanie nieruchomości, mieszkał tamże na co dzień i podejmował bieżące decyzje, jednakże nie wystarcza to jeszcze do stanowczego stwierdzenia, że pozostali spadkobiercy zrzekli się posiadania rzeczy w zakresie swojego udziału czy też zostali z niego przez wnioskodawcę skutecznie wyczuci w roku (...).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 kpc, biorąc pod uwagę treść §5 pkt1 w zw. z §2pkt6 w zw. z § 10ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2017.1797).

Monika Brzozowska Marta Truszkowska Iwona Długoborska