

Sygn. akt I Ns 191/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 września 2015 r.

**Sąd Rejonowy w Przasnyszu I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący:	SSR Joanna Żuromska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Małgorzata Szczypińska

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2015 r. w Przasnyszu na rozprawie

sprawy z wniosku **A. K. (1)**

z udziałem **W. K. (1)** i **J. K. (1)**

**o zasiedzenie**

**postanawia:**

I. oddalić wniosek;

II. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 26 lutego 2016r. w sprawie I Cz 38/16 na skutek zażalenia uczestnika postępowania J. K. (1) od punktu II postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 25 września 2015r., sygn. akt I Ns 191/15

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie II w ten sposób, że zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania J. K. (1) kwotę 3600 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 26 lutego 2016r. w sprawie I Ca 29/16 na skutek apelacji wnioskodawczyni A. K. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu y dnia 25 września 2015r., sygn. akt I Ns 191/15

postanawia:

1. apelację oddalić;

2. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania J. K. (1) kwotę 900 złotych zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## ZARZĄDZENIE

1. (...),

2. (...).

(...)

Sygn. akt I Ns 191/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. K. (1) wniosła o stwierdzenie zasiedzenia gospodarstwa rolnego składającego się z działek gruntu o numerach: (...), o łącznej powierzchni 10,0313 ha, położonego w D., powiecie (...).

W uzasadnieniu wniosku podała, że powyższe gospodarstwo było własnością dziadków wnioskodawczyni – D. i J. K. (2). D. K. zmarła w 1984r., a prawa do spadku po niej zostały stwierdzone w postępowaniu I Ns 245/84. Spadek po wymienionej, na podstawie wspomnianego postanowienia oraz przekazania udziałów, nabył w całości uczestnik postępowania J. K. (1), który od 1979r. nie mieszkał w D., a w ok. 1982r. wyprowadził się na stałe do C.. W 1984r. po śmierci żony J. K. (2) – z uwagi na chorobę – zrezygnował z prowadzenia gospodarstwa rolnego i przekazał je synowi W. K. (1), ojcu wnioskodawczyni. Ojciec przez jakiś czas prowadził gospodarstwo, ale ze względu na prowadzoną równoległe działalność gospodarczą przekazał je na zasadzie użyczenia sąsiadce, z którą zawarł umowę w dniu 18 listopada 1999r. na okres do dnia 1 listopada 2004r. W 2004r. z powodu choroby W. K. (1) przekazał gospodarstwo rolnej wnioskodawczyni w samoistne posiadanie. W tym samym roku wnioskodawczyni przedłużyła umowę użyczenia na dalsze 10 lat, a 2014r. na kolejne 5 lat (k. 2-3).

Uczestnik postępowania J. K. (1) wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczyni kosztów postępowania.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek wskazał, że w 1979r. wyprowadził się do P., ale większość czasu spędzał w D. i wykonywał stale prace w gospodarstwie rolnym. W 1981r. z uwagi na rozwód wrócił do D., gdzie pomagał rodzicom w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Po śmierci matki w 1984r. nadal z ojcem prowadził gospodarstwo. W. K. (1) nie mieszkał wówczas w D. i nie pomagał ojcu. Spadek po D. K. nabyli jej mąż J. K. (2) oraz dwaj synowie J. i W. K. (1). W 1986r. uczestnik znów zamieszkał w D., a do C. wyprowadził się w grudniu 1987r. Po zmianie miejsca zamieszkania przyjeżdżał kilka razy do D.. Po wyprowadzce uczestnika ojciec sam zarządzał ziemią, nie korzystał z pomocy synów. J. K. (2) zmarł w 1992r., a spadek po nim odziedziczyli po połowie J. K. (1) i W. K. (1). W. K. (1) do śmierci ojca i w późniejszym czasie nie był samoistnym posiadaczem gospodarstwa rolnego. Wnioskodawca podkreślił, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela musi udowodnić, że zmienił zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił zmianę wobec pozostałych współwłaścicieli. Gdyby W. K. (1) był samoistnym posiadaczem całego gospodarstwa, to nie pytałby o zgodę J. K. (1), który miałby problemy z korzystaniem z nieruchomości, tymczasem gdy J. K. (1) przyjeżdża do D., nocuje w domu. J. K. (1) nigdy nie został odsunięty od realizacji swych praw wynikających ze współwłasności, a fakt, że W. K. (1) w ostatnich latach korzystał z prawa w większym zakresie niż J. K. (1) wynika z miejsca zamieszkania obydwu uczestników. Ponadto wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dowodów wskazujących na to, że w 2004r. objęła w samoistne posiadanie całe gospodarstwo rolne w D. (k. 35-38).

Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015r. wnioskodawczyni, reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata, podtrzymała wniosek o stwierdzenie zasiedzenia całej nieruchomości (k. 62).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Małżonkowie D. i J. K. (2), rodzice uczestników postępowania J. K. (1) i W. K. (1) oraz dziadkowie wnioskodawczyni A. K. (1) byli właścicielami – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej – nieruchomości rolnej składającej się z trzynastu działek gruntu oznaczonych w ewidencji numerami: (...), położonej w D.. Podstawę uzyskania własności wymienionej nieruchomości stanowiły: ostateczny akt własności ziemi wydany przez Naczelnika Powiatu w P. w dniu

21 czerwca 1974r. (numer (...)) oraz umowa sprzedaży zawarta w dniu 3 kwietnia 1979r. Według aktualnego stanu ujawnionego w wypisie z rejestru gruntów powyżej opisana nieruchomość ma powierzchnię 10,0313 ha.

Na działce oznaczonej nr (...) znajduje się budynek mieszkalny, podzielony na dwie części, a nadto budynki o przeznaczeniu produkcyjnym, usługowym i gospodarczym dla rolnictwa.

(dowód: wypis z rejestru gruntów, k. 4-5, wypis z kartoteki budynków, k. 6-6v., odpis księgi wieczystej nr (...), k. 9-10, wykaz zmian danych ewidencyjnych, k. 103-104)

Za życia obojga rodziców uczestników postępowania zostały wybudowane na terenie gospodarstwa rolnego w D. szklarnie. Prowadzona była w nich hodowla pomidorów, którą doгляdał głównie W. K. (1).

W dniu 14 lipca 1979r. nadano gospodarstwu przez Naczelnika Gminy w P. kartę gospodarstwa specjalistycznego. Kierunek specjalizacji obejmował produkcję warzyw szklarniowych m.in. pomidorów. Karta ta została wystawiona na nazwisko J. K. (2).

(dowód: karta gospodarstwa specjalistycznego, k. 95, faktura z wolnymi rubrykami, k. 97, zeznania świadka M. S., k. 65-67, zeznania świadka J. O., k. 67-69, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania uczestnika J. K., k. 140-143)

W dniu 21 stycznia 1984r. zmarła D. K.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Przasnyszu z dnia 18 października 1984r. w sprawie I Ns 245/84 stwierdzono, że spadek po D. K. na podstawie ustawy nabyli: mąż J. K. (2) oraz dzieci J. K. (1) i W. K. (1) po 1/3 części każdy z nich i w tych samych częściach odziedziczyli gospodarstwo rolne położone w D..

(dowód: postanowienie z dnia 18 października 1984r., k. 43)

Matka uczestników postępowania – D. K. wraz z siostrą M. N. po 1/2 części odziedziczyła po K. S. gospodarstwo rolne położone w miejscowości B.. W związku z powyższym wystąpiła do Sądu Rejonowego w Przasnyszu z wnioskiem o dział spadku po ojcu. W toku tego postępowania D. K. zmarła, a w jej miejsce wstąpili J. K. (2), J. K. (1) i W. K. (1). Postanowieniem z dnia 10 czerwca 1985r. w sprawie I Ns 370/84 Sąd Rejonowy w Przasnyszu dokonał działu spadku po K. S. w ten sposób, że gospodarstwo rolne w B. w całości przyznał J. K. (1), obciążając go obowiązkiem spłaty na rzecz M. N. w kwocie 780.994,50 złotych, ustalając termin spłaty na dzień 30 września 1987r., przy czym do czasu uzyskania całkowitej spłaty przyznał M. N. prawo zamieszkiwania w dotychczas zajmowanych przez nią pomieszczeniach w spadkowym gospodarstwie. Nadto Sąd ten zasądził od J. K. (1) na rzecz I. S. kwotę 842.411 złotych, przy czym do czasu uzyskania zwrotu zasądzonych nakładów przyznaje I. S. prawo zamieszkiwania w dotychczas zajmowanych pomieszczeniach znajdujących się w spadkowym gospodarstwie. W związku z brakiem zapłaty spadkobierczyni M. N., D. D. (2) wystąpiła przeciwko J. K. (1) z pozwem, w którym domagała się zasądzenia zwaloryzowanej – na skutek zmiany siły nabywczej pieniądza – spłaty przyznanej postanowieniem w sprawie I Ns 370/84. Po uzyskaniu wyroku zasądzającego D. D. (2) ostatecznie wyegzekwowała należną jej spłatę.

(dowód: postanowienie z dnia 10 czerwca 1985r., k. 76-76v., zeznania świadka D. D., k. 114-116)

W 1979r. uczestnik postępowania J. K. (1) wyprowadził się z D. do P.. Dwa lata później, ze względu na rozwód z pierwszą żoną, wrócił do gospodarstwa rolnego rodziców. W 1986r. J. K. (1) ponownie zawarł związek małżeński i razem z drugą małżonką zamieszkał w D.. J. K. (2), J. K. (1) i W. K. (1) wspólnie prowadzili gospodarstwo rolne, aczkolwiek prace były wykonywane z polecenia ojca uczestników postępowania. W okresie, kiedy J. K. (1) mieszkał w D., zajmował się częściowo gospodarstwem rolnym, wykonując prace w polu.

(dowód: poświadczenie zameldowania, k. 41, zaświadczenie o skierowaniu na ćwiczenia, k. 42, 75, zaświadczenie o zameldowaniu, k. 109, zeznania świadka M. S., k. 65-67, zeznania świadka J. O., k. 67-69, zeznania świadka M. M., k. 78-80, zeznania świadka A. K., k. 80-82, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania uczestnika J. K., k. 140-143)

W dniu 24 marca 1985r. została zawarta z Wojewódzką Spółdzielnią (...) w O. wieloletnia umowa kontraktacji produkcji ogrodniczej nr (...). W umowie jako producenta wskazano J. K. (2), który przyjął na siebie obowiązek

wyprodukowania i dostarczenia w poszczególnych latach oraz uzgodnionych terminach z kontraktującym do punktu odbioru w P. produkt ogrodniczy w postaci pomidora szklarniowego Robin.

(dowód: wieloletnia umowa kontraktacji nr (...), k. 94)

Ojciec uczestników postępowania J. K. (2) w drodze ustnych uzgodnień oddał A. T. (1) do korzystania i rolniczego obrabiania orną część nieruchomości (poza budynkiem mieszkalnym, oborą i stodołą). Także połowa domu, położona w prawej części budynku, została przez niego oddana do korzystania J. O. (2), która mieszkała tam przez okres kilku lat. Wymieniona nie była obowiązana do ponoszenia czynszu najmu, uiszczała jedynie opłaty związane z korzystaniem pomieszczeń, które pobierał od niej W. K. (1). J. K. (2) zajmował pomieszczenia znajdujące po lewej stronie budynku.

(dowód: zeznania świadka A. T., k. 63-65, zeznania świadka J. O., k. 67-69, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania uczestnika W. K., k. 137-140, zeznania uczestnika J. K., k. 140-143)

Pod koniec 1987r. J. K. (1) wyprowadził się z żoną do C. na (...). Po jego wyjeździe nieruchomością zajmowali się J. K. (2) i W. K. (1).

(dowód: zeznania świadka M. S., k. 65-67, zeznania świadka J. O., k. 67-69, zeznania świadka M. M., k. 78-80, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania uczestnika J. K., k. 140-143)

W dniu 3 lipca 1992r. zmarł J. K. (2). Postanowieniem z dnia 15 grudnia 2014r. Sąd Rejonowy w Przasnyszu w sprawie I Ns 296/14 stwierdził, że spadek po J. K. (2), w tym wchodzące w jego skład gospodarstwo rolne położone w miejscowości D., na podstawie ustawy nabyli uczestnicy postępowania W. K. (1) i J. K. (1) po 1/2 części każdy z nich.

(dowód: postanowienie z dnia 15 grudnia 2014r., k. 44)

Pomimo wyprowadzki do C. po 1987r. J. K. (1) przyjeżdża do D. na urlopy, czasami kilka razy do roku. Jego wizyty na nieruchomości trwają różnie – miesiąc, jeden lub dwa tygodnie. W czasie pobytów w D. korzysta z domu rodziców i nocuje w nim, pomaga w gospodarstwie rolnym, wykonując ogólne prace porządkowe – sprząta, wycina drzewa, przycina krzewy, wykasza trawę.

(dowód: zeznania świadka M. S., k. 65-67, zeznania świadka M. M., k. 78-80, zeznania świadka A. K., k. 80-82, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania uczestnika J. K., k. 140-143)

Po śmierci J. K. (2) w 1992r. W. K. (1) przystąpił do remontu części domu, którą wcześniej zajmował jego ojciec – m.in. zmienił podłogę, wymalował ściany, rozebrał kuchnię.

(dowód: zeznania świadka A. T., k. 63-65, zeznania świadka M. M., k. 78-80, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania uczestnika W. K., k. 137-140, zeznania uczestnika J. K., k. 140-143)

W dwóch latach obejmujących 1992 i 1994r. W. K. (1) dokonał wpłat z tytułu składek należnych za ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rolników w związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

(dowód: polisa i dowody wpłat składek, k. 96-96v.)

W 1995r. W. K. (1) zawarł z A. T. (1) ustną umowę użyczenia nieruchomości. W dniu 18 listopada 1999r. podpisał z żoną A. T. (1), T. T. kolejną umowę użyczenia na okres do dnia 1 listopada 2004r. Przedmiotem umowy było gospodarstwo rolne, o powierzchni 10,12 ha położone w D.. Umowa ta została zarejestrowana w Urzędzie Gminy w P. w dniu 6 grudnia 1999r. pod pozycją (...).

(dowód: umowa użyczenia z dnia 18 listopada 1999r., k. 17-17v., zeznania świadka A. T., k. 63-65, zeznania świadka S. K., k.83-85, zeznania uczestnika W. K., k. 137-140, zeznania uczestnika J. K., k.140-143)

Po opuszczeniu domu przez J. O. (2) stał on pusty i nikt w nim stale nie mieszkał. Po śmierci ojca W. K. (1) na zmianę, w cyklach tygodniowych, przebywał w P. i D..

(dowód: zeznania uczestnika W. K., k. 137-140)

Ok. 2000-2001r. na nieruchomości położonej w D. uruchomiono działalność gospodarczą polegającą na produkcji balustrad i ogólnej obróbce przedmiotów metalowych. W tym celu zostało zmienione przeznaczenie jednego z budynków gospodarczych znajdujących się na nieruchomości – oborę przekształcono w warsztat, gdzie zostały wstawione niezbędne do produkcji narzędzia i przebywały osoby wykonujące pracę fizyczną. W. K. (1) zajmował się zatrudnieniem osób, wypłacał wynagrodzenie pracownikom, wydawał polecenia, doglądał działalności gospodarczej, pilnował tego, co dzieje się w warsztacie, w związku z czym bardzo często przebywał na terenie gospodarstwa rolnego, nawet kilka razy w ciągu dnia. Od kilku miesięcy nie jest kontynuowana działalność gospodarcza obejmująca wykonywanie metalowych balustrad.

(dowód: zeznania świadka M. S., k. 65-67, zeznania świadka M. M., k. 78-80, zeznania świadka S. K., k. 82-85, zeznania wnioskodawczyni A. K., k. 135-137)

W dniu 15 października 2001r. wnioskodawczyni formalnie rozpoczęła działalność gospodarczą pod nazwą A.K. (...) A. K. (1). Adres głównego miejsca wykonywania działalności został określony w O. przy ul. (...). Adres dodatkowego miejsca wykonywania działalności znajdował się w P. przy ul. (...). Przeważająca działalność gospodarcza polegała na wykonywaniu fotokopii, przygotowywaniu dokumentów i pozostałej specjalistycznej działalności wspomagającej prowadzenie biura. W dniu 12 lipca 2013r. dokonano w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej zmiany w zakresie adresu do korespondencji z adresu znajdującego się w O. na adres w P..

(dowód: wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, k. 110, 132)

Do 2002r. wnioskodawczyni mieszkała w O., gdzie skończyła studia na kierunku filologii angielskiej. Po tym roku przeprowadziła się do P. i kontynuowała w latach 2002-2004 w systemie zaocznym studia w P.. W 2005r. ukończyła kolejne studia w K..

(dowód: zeznania wnioskodawczyni A. K., k. 135-137)

Aneks do umowy z dnia 18 listopada 1999r., opatrzonym datą 18 listopada 2004r., przedłużono czas trwania umowy użyczenia na kolejne 10 lat. W miejscu przeznaczonym dla oddającego w użyczenie podpisała się wnioskodawczyni, przy czym w umowie wskazano, że działa ona w imieniu użyczającego. W podobny sposób został sporządzony aneks z dnia 10 sierpnia 2014r., na mocy którego został przedłużony czas trwania umowy użyczenia do końca 2019r.

(dowód: aneks, k. 18, 18v., 92, 93)

Podatki od nieruchomości w zakresie ziemi ornej płaci A. T. (1), który od kilkunastu lat faktycznie użytkuje grunty i rolniczo je obrabia. Wymieniony także pobiera dopłaty do nieruchomości z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

(dowód zeznania świadka A. T., k. 63-65)

Od ok. 2011r. W. K. (1) stale mieszka w budynku położonym na nieruchomości w D., choć jego adres zameldowania znajduje się w P..

(dowód: zeznania wnioskodawczyni A. K., k. 135-137, zeznania uczestnika W. K., k. 137-140)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy wniosek o zasiedzenie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wniosek o zasiedzenie, będący przedmiotem rozpoznania w niniejszym postępowaniu, dotyczył nieruchomości położonej w D. jako całości, a nie udziału w niej. Dopytany na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015r. pełnomocnik wnioskodawcy podtrzymał żądanie w kształcie wskazanym we wniosku. Niemniej jednak analiza sprawy nie może abstrahować od tego, że D. K. i J. K. (2) byli właścicielami gospodarstwa rolnego objętego żądaniem wniosku na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Powyższe wynika w sposób bezsporny z odpisu księgi wieczystej (...) załączonego do wniosku. Wymienieni są wpisani w dziale II jako właściciele nieruchomości, przy czym w dziale III jest zamieszczone ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przeciwko prawu własności J. K. (2) na rzecz uczestników postępowania J. K. (1) i W. K. (1). Oznacza to, że wskutek dziedziczenia J. K. (1) i W. K. (1) nie weszli w sytuację prawną rodziców związaną z posiadaniem nieruchomości, ale stali się spadkobiercami prawa, jakim jest prawo własności nieruchomości położonej w D..

Należy przy tym podkreślić, że dowodem praw wynikających z dziedziczenia jest stwierdzenie nabycia spadku (art. 1027 k.c.). Z dokumentów przedłożonych do akt sprawy wynika, iż spadek po zmarłej w dniu 21 stycznia 1984r. D. K., w tym gospodarstwo rolne położone w D., odziedziczyli J. K. (2) oraz dzieci W. K. (1) i J. K. (1) po 1/3 części każdy z nich, a nie jak twierdzi wnioskodawcy J. K. (1) w całości. W dniu 3 lipca 1992r. zmarł J. K. (2), a spadek po nim, obejmujący również gospodarstwo rolne położone w D., nabyli W. K. (1) i J. K. (1) po 1/2 części każdy z nich. Tym samym od momentu otwarcia spadku po J. K. (2) W. K. (1) i J. K. (1) są współwłaścicielami gospodarstwa rolnego po połowie, a przed dniem 3 lipca 1992r. ich udział w prawie własności nieruchomości wynosił po 1/6 części. Okoliczność ta miała kluczowe znaczenie z punktu widzenia ustalenia, co jest przedmiotem zasiedzenia w niniejszej sprawie – cała nieruchomość położona w D. czy tylko udział w tej nieruchomości.

Nawet jeśli przyjąć, że po śmierci D. K. ojciec przekazał W. K. (1) w posiadanie całe gospodarstwo rolne w D., to najpierw, w okresie od 1984r. do 1992r., w zakresie 1/6 udziału w nieruchomości, a później od 1992r. w zakresie 1/2 udziału W. K. (1) posiadał gospodarstwo rolne jako jego współwłaściciel. Przeniesienie posiadania w 1984r. – w aspekcie istotnym z punktu widzenia zasiedzenia – mogło dotyczyć wyłącznie udziału w nieruchomości, jaki przysługiwał J. K. (2) (4/6 części, która powstała z połowy udziału w nieruchomości przypadająca mu na skutek ustania wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w związku ze śmiercią D. K., powiększonej o 1/3 części z połowy udziału w nieruchomości wchodzącego w skład spadku po D. K.) oraz uczestnikowi postępowania J. K. (1) (1/6 części), a zatem udziału wynoszącego łącznie 5/6 części. Ponieważ do daty śmierci J. K. (2) w lipcu 1992r. nie upłynął czas wymagany przez ustawę do zasiedzenia, W. K. (1) w tej części nie nabył własności nieruchomości. Począwszy od 1992r. zakres posiadania W. K. (1), który nie miał charakteru właścicielskiego, uległ zmniejszeniu kosztem posiadania, którego źródłem była współwłasność będąca wynikiem dziedziczenia.

Z uzasadnienia wniosku o zasiedzenie wynika, że uczestnik postępowania W. K. (1) przekazał wnioskodawcy gospodarstwo rolne w 2004r., a wnioskodawcy do okresu niezbędnego do zasiedzenia nieruchomości dolicza sobie czas posiadania ojca jako jej poprzednika prawnego. Doliczenie czasu posiadania poprzednika może nastąpić tylko w razie przeniesienia posiadania podczas biegu zasiedzenia. Dyspozycja art. 176 k.c. umożliwia doliczenia czasu posiadania jedynie w sytuacji, gdy poprzednikowi, jak i następcy prawnemu przysługuje posiadanie samoistne. Najprościej mówiąc, doliczenie czasu posiadania może mieć miejsce w sytuacji, gdy posiadacz samoistny nieruchomości uzyskał ją od innego samoistnego posiadacza, który wcześniej korzystał z nieruchomości tak, jakby był jej właścicielem.

W żadnym wypadku nie jest natomiast możliwe doliczenie czasu posiadania poprzednika będącego właścicielem przedmiotu zasiedzenia. To samo należy odnieść do zasiedzenia udziału we współwłasności. Zasiedzenie nie biegnie na rzecz posiadacza, który jest współwłaścicielem, w zakresie odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności. W takiej sytuacji, przy przeniesieniu posiadania, obecny posiadacz nie może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czasu posiadania swego poprzednika, w zakresie odpowiadającym jego udziałowi we współwłasności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1996r., sygn. akt II CKU 23/96, LexisNexis nr 316220, OSP 1997, nr 3, poz. 63). Zasadą jest więc, że samoistny posiadacz nieruchomości nie może nigdy doliczyć sobie czasu posiadania mającego charakter właścicielski.

W konsekwencji oznacza to, że wnioskodawczyni nie może doliczyć do czasu swojego posiadania czasu posiadania ojca w zakresie połowy udziału w nieruchomości w D., co do którego przysługuje mu własność z tytułu dziedziczenia po rodzicach D. i J. K. (2). Wnioskodawczyni jest uprawniona do doliczenia do czasu swojego posiadania czasu posiadania ojca, ale jedynie w odniesieniu do posiadania w zakresie, w jakim nie był on współwłaścicielem, a więc udziału należącego do uczestnika postępowania J. K. (1). W odniesieniu zaś do udziału w nieruchomości będącego własnością ojca – wskutek przekazania jego posiadania, bez zachowania formy aktu notarialnego – zasiedzenie mogło zacząć biec najwcześniej od 2004r., a zatem wobec braku upływu 30-letniego terminu koniecznego do zasiedzenia wniosek w tej części podlegał oddaleniu.

W ocenie Sądu, dopuszczalne jest częściowe uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia całej nieruchomości. W przypadku uznania, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie jedynie własność udziału (gdyż w pozostałej części nabył udział w tej nieruchomości w drodze dziedziczenia), to wniosek powinien zostać uwzględniony w części, a dalej idący należy oddalić. Takiej treści rozstrzygnięcie nie narusza zakazu przewidzianego w art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Mając na względzie poczynione wyżej uwagi, w realiach niniejszej sprawy rozpatrywanie kwestii zasiedzenia mogło ograniczać się wyłącznie do udziału należącego do uczestnika postępowania J. K. (1).

Niewątpliwie uczestnik postępowania J. K. (1), począwszy od śmierci D. K. w 1984r., był jednym ze współwłaścicieli nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Z tej właśnie przyczyny nie można przyjąć domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Współwłaściciel realizuje bowiem swoje uprawnienia do posiadania oraz zarządzania nieruchomością i nie sposób odróżnić zewnętrznych przejawów jego władztwa nad rzeczą od przejawów władztwa samoistnego posiadacza, który nie może powoływać się na żadne prawo. 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.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, w której właściwość lub przeznaczenie tej nieruchomości nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009r., sygn. akt II CSK 405/08, nie publ. i z dnia 29 czerwca 2010r., sygn. akt III CSK 300/09, nie publ.).

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 samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. 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.

Przenosząc powyższe uwagi natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy, należy zauważyć, że w niniejszym postępowaniu nie przedstawiono dowodów wskazujących na to, iż w styczniu 1984r. rzeczywiście doszło do przekazania gospodarstwa rolnego w D. W. K. (1) w całości, także w odniesieniu do udziału w nieruchomości należącego J. K. (2) i J. K. (1). W toku niniejszego postępowania przewijała się kwestia rodzinnego porozumienia, w ramach którego miał nastąpić nieformalny podział należących do rodziny K. nieruchomości – jedną w B. miał otrzymać J. K. (1), a drugą w D. W. K. (1). Uczestnik postępowania W. K. (1) przy tym podkreślał, że ustalenia w tym przedmiocie zostały poczynione po śmierci matki D. K. i uczestniczył w nich J. K. (1), który wyraził zgodę na zrzeczenie się razem z ojcem swojego udziału na jego rzecz. Kwestia ta miała niebagatelne znaczenie z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, bowiem oznaczałaby wejście przez W. K. (1) w posiadanie całej nieruchomości oraz ewentualnie stanowiłaby o wykonywaniu przez niego czynności o charakterze właścicielskim ponad przypadający mu z tytułu dziedziczenia udział w gospodarstwie rolnym i w konsekwencji o samoistości tego posiadania od chwili zawarcia porozumienia, tj. od 1984r. Nie budzi wątpliwości, iż ciężar dowodu, że takie porozumienie zostało zawarte, spoczywał na wnioskodawczyni, jako że z tego faktu wywodziła ona korzystne dla siebie skutki prawne (art. 6 k.c.). To jej obowiązkiem było wykazanie, że łącznie z ojcem W. K. (1) samoistnie posiada połowę udziału w nieruchomości w D. nieprzerwanie przez okres 30 lat. Nie wystarczy więc samo twierdzenie przez wnioskodawczynię i jej ojca reprezentującego zbieżne z nią interesy, że doszło do nieformalnego podziału nieruchomości, który wiązał się z wejściem w samoistne posiadanie także w zakresie udziału należącego do J. K. (2) i J. K. (1).

Odnosząc się do wspomnianej wyżej kwestii w kontekście przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków, należy przede wszystkim podkreślić, że w zależności od tego, na czyj wniosek świadkowie byli słuchani, to na korzyść tej właśnie strony zeznawali. Rozbieżności w tym zakresie – najogólniej rzecz biorąc – są zasadnicze. Z tej przyczyny Sąd podszedł do oceny wiarygodności świadków z dozą dużej ostrożności, analizując ich wypowiedzi i wyprowadzając na ich podstawie wnioski przez pryzmat zasad doświadczenia życiowego i logiki oraz innych ujawnionych w sprawie okoliczności i przedłożonych do akt sprawy dokumentów. Świadkowie wnioskodawczyni wskazywali na nieformalny podział nieruchomości dokonany za życia J. K. (2), wskutek którego jedna z nich położona w B. miała przypaść J. K. (1), a druga znajdująca się w D. miała należeć do W. K. (1). Z kolei świadkowie zawnioskowani przez uczestnika postępowania J. K. (1) zaprzeczyli istnieniu porozumienia, na mocy którego nieruchomości należące do rodziny państwa K. miały być rozdzielone między dwóch synów. Niektórzy z tych świadków – tak jak S. K. (2) – wręcz przyznawali, że J. K. (2) mówił, iż gospodarstwo rolne w D. jest przeznaczone J. K. (1), do którego ojciec miał w pełni zaufanie.

Świadek A. T. (1) zeznał, że gospodarstwo rolne w D. należy do W. K. (1), a o powyższym wie od swojego teścia. Podkreślił przy tym, że J. K. (1) otrzymał jakąś część majątku od rodziców, a „wieść niesie, że przejął posiadłość po matce w B.”. Wymieniony ponadto zaznaczył, że w jego ocenie (użył słowa „myślę”), rodzice przeznaczyli gospodarstwo rolne w D. dla W. K. (1), bowiem to on wybudował i zajmował się szklarniami, w których uprawiono pomidory. Jednocześnie stwierdził, że nie wie, jak J. K. (2) przekazał ziemię W. K. (1). Zeznania świadka w tej części, zdaniem Sądu, nie mogły stanowić podstawy czynienia wiążących ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie z dwóch zasadniczych powodów – po pierwsze, wiedzę o dokonaniu nieformalnego rozporządzenia nieruchomościami posiadał od osób niezwiązanych z rodziną państwa K. oraz na podstawie informacji zasłyszanych, po drugie, wniosek o podziale nieruchomości sformułował, kierując się własnymi przypuszczeniami i domysłami, a nie konkretnymi faktami czy zdarzeniami, których był uczestnikiem. Świadek M. K. zaś, z racji wieku, nie mógł uczestnikiem ustaleń dokonywanych między J. K. (2) a jego synami, a zatem wiedzę na ten temat mógł czerpać jedynie z rodzinnych opowieści i relacji swojego ojca. Jak sam stwierdził, nie wie, na jakiej zasadzie zostało zawarte porozumienie – czy przybrało ono formę jakiejś umowy czy były to tylko ustne uzgodnienia. Świadek M. S. (2) natomiast zeznał, że słyszał od J. K. (2), iż nieruchomości mają podzielone (co mogło tylko wskazywać na istnienie zamiaru takiego podziału w przyszłości), ale jak wskazał, nie posiada wiedzy, co się z nimi ostatecznie stało i jakie były szczegóły prawne tych ustaleń. Z drugiej strony podkreślił, że słyszał od samego W. K. (1), iż ten kupił ciągnik, bowiem sądził, że J. K. (1) zatrzyma się



na gospodarce. Ta wypowiedź, w ocenie Sądu, świadczy o tym, że gospodarstwo rolne w D. miało być prowadzone wspólnie, rodzinnie, również przy udziale J. K. (1), co do którego nie było planów wyłączenia go od współposiadania i współkorzystania z nieruchomości. Wręcz przeciwnie, z takiej wypowiedzi można wywieść wniosek, że J. K. (1) posiadał umiejętności i kwalifikacje, aby zajmować się gruntami rolnymi.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego nie może pomijać, że z zeznań świadka J. O. (2) wynika, iż z rozmowy przeprowadzonej z J. K. (2) dowiedziała się, że nieruchomości zostały podzielone między dwóch synów i w sprawie wynajmu połowy domu ma zwrócić się do W. K. (1), któremu przypadła nieruchomość w D.. Powyższemu zdecydowanie sprzeciwił się uczestnik postępowania J. K. (1), który na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015r. w trakcie składania przez świadka zeznań wyjaśnił, że ojciec pytał go o zgodę na wynajem domu, mając co do tego obawy. Niezależnie od stanowiska J. K. (1) trzeba zauważyć, że wypowiedzi wymienionej są bardzo niespójne – poza tym, że myliła daty, co z uwagi na znaczny wpływ czasu i zawodność ludzkiej pamięci jest naturalne, to na skutek dopytania przez uczestnika postępowania J. K. (1) ujawniała coraz to nowe okoliczności (choćby ile razy widziała J. K. (1) na nieruchomości), o których wcześniej nie wspominała w swoich zeznaniach, co pośrednio przemawia za brakiem jej prawdomówności w tym zakresie. Nie chodzi nawet o to, że świadek – wskutek zadawania pytań – doprecyzowywała swoje wypowiedzi, tylko zmieniała zdanie. Na początku wymieniona zaprzeczyła, aby J. K. (1) dopytywał się, na jakiej zasadzie zajmuje połowę budynku, by w końcu przyznać, że była taka sytuacja, podczas której J. K. (1) wypomnił jej, iż mieszka na jego części domu i w tej kwestii „musi z nim ładnie rozmawiać”, by móc dalej mieszkać. Ostatecznie stwierdzając, że tej treści rozmowa miała miejsce, zdaniem Sądu, potwierdziła, że uczestnik J. K. (1) w dalszym ciągu czuł się jako współwłaściciel nieruchomości, skoro z jego zdaniem też miała się liczyć i wyraźnie jej to zakomunikował, a ponadto wykazując nią zainteresowanie, nie mógł zgodzić się na zrzeczenie swojego udziału na rzecz brata, co próbował wywodzić uczestnik postępowania W. K. (1), lub przynajmniej nie brał udziału w tego typu ustaleniach. Co więcej, po tym, jak J. K. (1) zarzucił J. O. (2), że korzysta z jego części budynku, od razu swoje wątpliwości co do możliwości zamieszkiwania w domu skierowała do J. K. (2), a nie W. K. (1), któremu przecież gospodarstwo rolne miało być przekazane. Oznacza to, że ojciec uczestników postępowania był przez nią, jako osobę z zewnątrz, cały czas postrzegany jako osoba decyzyjna, której wolę należy szanować. W tych okolicznościach Sąd przyjął, tak jak wskazywał w trakcie przesłuchania w charakterze strony uczestnik postępowania J. K. (1), że połowa domu została wynajęta przez J. K. (2), przy istnieniu jego zgody, a najem dotyczył tej części budynku, którą J. K. (1) traktował jako swoją.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka D. D. (2) w zakresie, w jakim twierdziła, że w jej obecności przed rozprawą toczącą się przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce I C 316/09 uczestnik postępowania J. K. (1) oświadczył, iż gospodarstwo rolne w D. należy do brata, który na nim pracuje. Przede wszystkim należy zauważyć, że wymieniona nie kryła tego, iż ma żal do J. K. (1) o to, że nie spłacił jej matki M. N. i zwodził ją obietnicami zwrotu pieniędzy, w związku z czym musiała wystąpić przeciwko niemu z powództwem o zapłatę, ostatecznie egzekwując należną jej kwotę. Świadek zeznawała przy tym niezgodnie z przebiegiem postępowania o dział spadku po K. S., w całkowitym oderwaniu od niego, sugerując, że J. K. (1) zabrał jej rodzinie gospodarstwo rolne w B.. Przeciwnie J. K. (1) uzyskał własność nieruchomości na mocy orzeczenia sądu, a jej matka M. N. była uczestnikiem postępowania działowego i nie skarżyła zapadłego rozstrzygnięcia, godząc się z nim. Być może takie było odczucie świadka, że J. K. (1) nie należy się gospodarstwo rolne w B., skoro miał do dyspozycji inną nieruchomość. Poza tym jaki miałby być sens rozmowy o treści przedstawionej przez świadka, skoro sprawa przed Sądem Okręgowym w Ostrołęce miała miejsce w 2009r., a zatem 24 lat od zakończonego postępowania o dział spadku. Taka rozmowa mogłaby mieć w ogóle sens, gdyby sprawa o dział spadku była w toku, a strony pertraktowały ze sobą, próbując uzgodnić sposób podziału przy uwzględnieniu tego, co każda z nich ma już w swoim majątku.

Trzeba przy tym wyraźnie podkreślić, że dla otoczenia i osób postronnych mogło to tak wyglądać, iż uczestnik postępowania J. K. (1) dostał na własność gospodarstwo rolne w B. i w tym wyrażał się nieformalny podział nieruchomości. Faktycznie bowiem J. K. (1) przejął, tj. uzyskał, własność nieruchomości w B., ale z całą stanowczością należy zaznaczyć, że nastąpiło to na skutek postępowania sądowego o dział spadku zainicjowanego przez jego matkę D. K., a nie darowizny czy innych rozporządzeń dokonanych przez rodziców. Zgodnie z twierdzeniami wniosku i okolicznościami podnoszonymi w toku postępowania nieformalny podział nieruchomości między dwóch synów miał

nastąpić w styczniu 1984r., zaraz po śmierci D. K.. Postępowanie o dział spadku po K. S. było wówczas w biegu, a ponieważ było to postępowanie sądowe, trudno było przed jego zakończeniem, co miało miejsce w czerwcu 1985r., przewidzieć, komu przypadnie własność gospodarstwa rolnego położonego w B. i czy sąd ewentualnie zaakceptuje zgodne stanowisko w przedmiocie podziału, przy uwzględnieniu również zdania drugiej spadkobierczyni K. S.. Istotne jest przy tym, że w aktach sprawy akt I Ns 370/84 znajduje się pismo pełnomocnika występujących w charakterze wnioskodawcy J. K. (2), J. K. (1) i W. K. (1) opatrzone datą 25 lipca 1985r. (k. 239), z którego wynika, że gospodarstwo rolne w B. powinno być przydzielone J. K. (1) jako wykwalifikowanemu rolnikowi, a więc jak można mniemać, osobie dającej gwarancję jego prowadzenia. Nie zostało w tym piśmie nic wspomniane o tym, aby taki sposób podziału wynikał z rodzinnych uzgodnień i był wynikiem rezygnacji przez J. K. (1) z jego udziału w nieruchomości w D..

Co więcej, nieruchomość w B. była własnością D. K., ale tylko w połowie – drugą współwłaścicielką była M. N.. Owszem J. K. (1) nie miał obowiązku spłaty na rzecz ojca i brata w zakresie przysługujących im udziałów, co świadczy o tym, że wymienieni zrzekli się roszczeń z tego tytułu, ale jednocześnie uzyskując własność tejże nieruchomości, został obciążony dwoma innymi obowiązkami – spłaty na rzecz M. N. i zwrotu nakładów na rzecz I. S.. Dodatkowo do czasu uiszczenia spłaty i zwrotu nakładów M. N. i I. S. przysługiwało prawo zamieszkiwania w spadkowym gospodarstwie rolnym, co było z pewnością istotnym ograniczeniem prawa własności. Nawet przy przyjęciu, że J. K. (1) i W. K. (1) zrzekli się wzajemnie swoich udziałów w nieruchomościach na rzecz drugiego z nich, oznaczałoby to i tak, że J. K. (1) nabył własność nieruchomości, za którą w zakresie udziału należącego do M. N. musiał zapłacić, a nadto mając spory dług do uregulowania z tytułu nakładów. W takiej sytuacji trudno mówić o racjonalnym i sprawiedliwym podziale nieruchomości między dwóch synów w ramach rodzinnego porozumienia. Poza tym skoro własność jednej nieruchomości położonej w B. została w sposób formalny uregulowana, a w toku postępowania o dział spadku J. K. (2) i W. K. (1) zrzekli się swoich udziałów na rzecz J. K. (1), co znalazło wyraz w postanowieniu sądu (w postaci braku rozstrzygnięcia o spłatach), niezrozumiałym jest fakt, dlaczego przy istnieniu po stronie J. K. (2) woli obdzielenia każdego z synów po jednym gospodarstwie rolnym nie załatwiono kwestii własności drugiej nieruchomości.

Dodatkowo należy wskazać, że jeśli polegałyby na prawdzie twierdzenia o dokonaniu nieformalnego podziału nieruchomości i przyznaniu w całości jednej z nich, tej położonej w D., W. K. (1), to w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki oczywistym jest, że J. K. (2) – jako jeden ze współwłaścicieli – musiałby odsunąć się od prowadzenia gospodarstwa rolnego i nie wykonywać w stosunku do niego żadnych czynności zarządczych i nadzorczych. Powyższej okoliczności przeczyły wypowiedzi przesłuchanych świadków. Już z zeznań świadka A. T. (1) wynika, że obrabiał ziemię na zlecenie J. i W. K. (1), na rzecz państwa K., choć początkowo umowy były krótko i nieformalnie zawierane ustnie z J. K. (2). Fakt oddania nieruchomości przez J. K. (2) do rolniczego uprawiania potwierdził uczestnik postępowania J. K. (1), wyjaśniając, że gospodarstwo rolne zostało najpierw „wydzierżawione” przez ojca, który zawarł pierwszą umowę z A. T. (1), a później taką umowę zawarł W. K. (1) bez konsultacji z nim. Świadek M. S. (2) wskazał zaś, że po śmierci D. K. nieruchomością zajmowali się W. K. (1) i J. K. (2) do czasu, kiedy jeszcze żył. Podobnie wypowiedziała się świadek J. O. (2), która zeznała, że J. i W. K. (1) chodzili po nieruchomości i doglądali produkcji pomidorów. Z kolei świadek A. K. (4) zaznaczyła, że do momentu wyprowadzenia się J. K. (1) na (...) J. K. (2) pracował w gospodarstwie rolnym, a J. K. (1) gospodarzył na nieruchomości wspólnie z ojcem.

Co prawda dwóch z wymienionych wyżej świadków, a mianowicie M. S. (2) i A. K. (4), zeznało, że nie wiedzą, kto wydawał dyspozycje co do nieruchomości, to w oparciu o tę część ich wypowiedzi nie można przyjąć, iż W. K. (1) przejął posiadanie w odniesieniu do całego gospodarstwa rolnego. Po pierwsze, zewnętrzne przejawy zachowania J. K. (2) polegające choćby na zawarciu ustnej umowy użyczenia wykluczają takie stwierdzenie i uznanie o wyzbyciu się przez ojca uczestników postępowania uprawnień w stosunku do nieruchomości, których źródło tkwiło we współwłasności. Po drugie, sam fakt, że świadkowie jako osoby z zewnątrz mieli wątpliwości co do tego, kto był osobą decyzyjną i miał wpływ na zarządzanie gospodarstwem rolnym, nie może być tłumaczony na korzyść W. K. (1). Wręcz przeciwnie, tej treści zeznania oznaczają, że W. K. (1) nie uzewnętrznił w wystarczający i dostrzegalny dla otoczenia sposób zmiany zakresu swojego posiadania, zawładnięcia nieruchomością w całości i zamiaru wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania gospodarstwa rolnego. Po trzecie, uczestnik postępowania podczas przesłuchania wskazywał, że od śmierci D. K. do czasu wyprowadzki na (...) pod koniec 1987r. gospodarstwo było prowadzone wspólnie – ojca,

brata i jego samego, aczkolwiek jak podkreślił, wszystko to, co było robione w polu, odbywało się z polecenia ojca. Po czwarte, wieloletnią umowę kontraktacji – już po śmierci D. K. i ewentualnym przekazaniu gospodarstwa rolnego, co według twierdzeń wniosku miało nastąpić w styczniu 1984r. – zawarł ojciec uczestników postępowania, J. K. (2), a nie W. K. (1). Umowę kontraktacji mógł zaś zawrzeć właściciel, użytkownik lub dzierżawca, czyli każda osoba, która dysponowała tytułem prawnym do nieruchomości, i nie było przeszkód, aby jako producenta wskazać w umowie W. K. (1), który po śmierci matki był także współwłaścicielem gospodarstwa rolnego. Okoliczność ta, zdaniem Sądu, potwierdza wniosek, że J. K. (2) nie zrzekł się swojego udziału w nieruchomości na rzecz syna oraz uczestniczył czynnie w prowadzeniu gospodarstwa rolnego i jego zarządzaniu, realizując w ten sposób przysługujące mu uprawnienia właścicielskie. Wystarczającego dowodu świadczącego o samoistnym posiadaniu całego gospodarstwa rolnego w okresie od 1984r. do 1992r. nie mogła stanowić przedstawiona faktura VAT, w której jako odbiorcę wskazano W. K. (1). Dokument ten wskazuje jedynie, że W. K. (1) zajmował się uprawą pomidorów w szklarni, czego zresztą uczestnik postępowania J. K. (1) nie kwestionował.

Powyższy wniosek o wspólnym prowadzeniu gospodarstwa rolnego pozostawał w zgodzie z dokumentem znajdującym się w aktach sprawy I Ns 370/84 w postaci zaświadczenia wystawionego przez Urząd Gminy w P. w dniu 25 lipca 1985r. (k. 252). Z jego treści wynika, iż J. K. (1) do 1979r. pomagał w pracy na gospodarstwie rolnym w D., a obecnie pracuje na nim wspólnie z J. K. (2). Treść tego zaświadczenia po pierwsze wskazuje, że J. K. (2) i J. K. (1) razem gospodarzyli na nieruchomości, a po drugie, zaprzecza temu, aby prace na gospodarstwie rolnym wykonywał sam lub wyłącznie W. K. (1), bez udziału innych osób.

Ponadto ukierunkowanie gospodarstwa rolnego na specjalistyczną produkcję warzyw nastąpiło w 1979r., a więc jeszcze za życia D. K., i tym samym nie można uznać tego działania za przejaw samoistnego posiadania nieruchomości, skoro okres posiadania bezsprzecznie w realiach niniejszej sprawy jest liczony od 1984r. A podobnie, jak w przypadku umowy kontraktacji, w dokumencie obejmującym kartę gospodarstwa specjalistycznego, wymieniony jest J. K. (2), a nie W. K. (1). Co prawda uczestnik postępowania W. K. (1) podnosił, że to on podpisywał wszystkie dokumenty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, w tym umowę kontraktacji i kartę gospodarstwa specjalistycznego, jednakże nie wyjaśnił w żaden przekonujący i logiczny sposób, dlaczego w dokumentach tych jest wskazywany ojciec. Podpisy zostały złożone w imieniu producenta i użytkownika. Być może W. K. (1) podpisał te dokumenty, ale nie uczynił tego we własnym imieniu i to w kontekście treści tychże dokumentów nie powinno być kwestionowane. Co więcej, sam uczestnik postępowania W. K. (1) w trakcie przesłuchania w charakterze strony podał, że był pełnomocnikiem rodziców w banku i spółdzielni, stwierdzając jednocześnie, że skoro pobierał pieniądze w banku, to musiał dysponować pełnomocnictwem. Zdaniem Sądu, niewykluczone, że W. K. (1) podpisał wspomniane dokumenty jako pełnomocnik J. K. (2), choć to nie zostało wprost w nich wyartykułowane, co tylko oznacza, że nastąpiło to w imieniu i ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla ojca, a nie jego samego, bowiem w tym wyraża się istota pełnomocnictwa. Poza tym udzielenie pełnomocnictwa może świadczyć o tym, że D. i J. K. (2) choćby z uwagi na swój wiek, nie wyzbywając się decyzyjności co do sposobu prowadzenia gospodarstwa rolnego i kierunku jego rozwoju, potrzebowali pomocy w załatwianiu formalności, jakie zazwyczaj pojawiają przy tego typu działalności.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd przyjął, że nie wykazano w toku niniejszego postępowania, iż po śmierci D. K. uczestnik W. K. (1) wszedł w posiadanie całego gospodarstwa rolnego położonego w D. na podstawie nieformalnej, zawartej w ramach rodzinnego porozumienia, umowy dotyczącej podziału nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonych dowodów nie można stwierdzić, że W. K. (1) władał nieruchomością w sposób nieograniczony i nieskrępowany, tylko dla siebie, z wyłączeniem ojca i brata. Po 1984r. ojciec uczestników postępowania J. K. (2) w dalszym ciągu brał udział w prowadzeniu gospodarstwa rolnego – pracował na nieruchomości, oddawał umownie ziemię do rolniczego obrabiania osobom z zewnątrz, zawierał inne umowy dotyczące prowadzonej działalności rolniczej.

Wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni i uczestnika postępowania W. K. (1), na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego nie można było również przyjąć, że uczestnik postępowania J. K. (1) został odsunięty od

współposiadania i współkorzystania z nieruchomości, co mogłoby prowadzić do zasiedzenia należącego do niego udziału w nieruchomości w D..

Podobnie jak w przypadku nieformalnego podziału nieruchomości między dwóch synów zeznania świadków także i w tej kwestii różniły się między sobą, zależnie od tego, z czyjego wniosku świadek był przesłuchiwany. Niemniej jednak z wypowiedzi większości świadków wynika ogólny wniosek, że uczestnik postępowania J. K. (1) do 1987r., kiedy wyprowadził się z żoną na (...), mieszkał w D. i uczestniczył czynnie w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, natomiast po tym roku często, w różnych odstępach czasu (nawet kilka razy do roku), w ramach dłuższych bądź krótszych urlopów, przyjeżdżał na nieruchomość i nią się zajmował, a w trakcie swoich wizyt korzystał z domu należącego niegdyś do rodziców.

Świadek M. S. (2), a był to świadek zawnioskowany przez wnioskodawczynię, zeznał, że po śmierci J. K. (2) nieruchomością zajmował się W. K. (1), ale po wyprowadzce na (...) J. K. (1) przyjeżdżał do D. na urlop (czasami dwa razy do roku), a jego pobyty na nieruchomości trwały nieraz tydzień, nieraz dwa tygodnie. W czasie przyjazdów do D. swobodnie mieszkał w domu, spał w nim i z niego korzystał, a świadek widział, jak J. K. (1) wchodził i wychodził z budynku. Jak wymieniony zaznaczył, zanim J. K. (1) wyjechał na (...), mieszkał w D., również po zawarciu związku małżeńskiego, i wówczas częściowo prowadził gospodarstwo rolne, wykonując w polu prace. Zbieżnie z wymienionym zeznawał świadek M. M. (2), który wskazał, że przed 1987r. W. K. (1) przebywał w gospodarstwie rolnym w D., ale to J. K. (1) więcej w nim pracował. Po śmierci J. K. (2) świadek widywał J. K. (1) w D. dość często, tj. 2-3 razy do roku, a te pobyty trwały nieraz ok. miesiąca, a czasami jednego lub dwóch tygodni. W czasie tych wizyt na nieruchomości wykonywał ogólne prace wokół posesji, np. wycinał drzewa. Wymieniony podkreślił, że jak J. K. (1) przyjeżdżał do D., to mieszkał swobodnie w domu po rodzicach. Podobnie wypowiedziała się świadek A. K. (4), która podała, że J. K. (1) po wyjeździe na (...) przyjeżdżał do D. w odwiedziny do ojca i interesował się nieruchomością. W czasie, kiedy J. K. (1) mieszkał w D., to pracował w gospodarstwie rolnym, a świadek wraz z mężem pomagała mu przy żniwach, orce i innych pracach rolnych. Świadek S. K. (2) natomiast zeznał, że jak J. K. (1) wyjechał na (...), to był kilka razy w ciągu roku w D., przy czym jego wizyty czasami były dłuższe około miesięczne, a niekiedy krótsze. W tym okresie, jak bywał w D., pracował w gospodarstwie rolnym, zajmując się bardziej ogólnymi rzeczami, np. sprzątał, ale ziemi nie obrabiał, bowiem była ona oddana w „dzierżawę”. Co prawda w wypowiedziach świadka widoczna była pretensja do W. K. (1) o to, że nie wypłacał mu wynagrodzenia na czas, kiedy ten był u niego zatrudniony, ale zdaniem Sądu, nie mogło to podważać jego wiarygodności. Po pierwsze, wymieniony przyznał, że czuje się już rozliczony z W. K. (1) i materialnie odebrał należne mu pieniądze, po drugie, jego zeznania były pewne, a świadek wypowiadał się zdecydowanie, wskazując, że co do niektórych kwestii, o które był pytany (m.in. w zakresie przyjazdów do D. i korzystania w tym czasie z domu rodziców), nie ma wątpliwości.

Mając na uwadze treść zeznań wskazanych wyżej świadków, Sąd, dokonując ustaleń stanu faktycznego w niniejszej sprawie, nie oparł się w całości na danych zawartych w zaświadczeniu o zameldowaniu J. K. (1) wystawionym w dniu 16 lipca 2015r. przez Urząd Miasta C.. Mimo zameldowania w okresie od 1979r. do 1987r. pod adresem w P. J. K. (1), po rozwodzie z pierwszą żoną, od 1981r. przebywał faktycznie w gospodarstwie rolnym w D.. Ponadto trzeba podkreślić, że zameldowanie nie jest równoznaczne z miejscem zamieszkania. Zameldowanie ma odmienny, bo prawoadministracyjny, a nie cywilnoprawny charakter. O ile więc o miejscu zamieszkania decydują przesłanki faktyczne (przebywanie w określonym miejscu zamiarem stałego pobytu – art. 25 k.c.), zameldowanie jest uzależnione od dopełnienia przewidzianych prawem formalności.

W świetle przedstawionych wyżej zeznań, które w zakresie przyjazdów J. K. (1) do D. i jego aktywności na gospodarstwie rolnym, długości i częstotliwości pobytów na nieruchomości są zgodne, trudno dać wiarę wypowiedziom świadków A. T. (1), M. K. i J. O. (2). Nie można było również uznać za wiarygodne zeznań wnioskodawczyni, która zaprzeczyła, aby kiedykolwiek widziała J. K. (1) na nieruchomości w D., poza pogrzebem dziadka J. K. (2).

Pierwszy ze wspomnianych świadków wprawdzie zeznał, że po 1992r. nie widywał J. K. (1) w D., to jak sam przyznał, bywa na nieruchomości, jak zachodzi potrzeba wykonania jakiejś pracy, a więc średnio raz w miesiącu, poza tym

nie zawsze wjeżdża na część mieszkalną nieruchomości. Nie można wykluczyć, że pobyty świadka i J. K. (1) na nieruchomości nie zalegały się w czasie i wymienieni nie mieli ze sobą styczności. Świadek M. K. jest bratem wnioskodawczyni i jednocześnie synem uczestnika postępowania W. K. (1) i z tego względu – zdaniem Sądu – jest osobą mniej wiarygodną niż inni świadkowie spoza rodziny państwa K.. Poza tym z zeznań wymienionego wynika, że o wielu faktach posiada wiedzę jedynie z opowiadań rodzinnych, co osłabia rzetelność przekazywanych przez niego informacji. W odniesieniu do świadka J. O. (2) Sąd zauważył, co już wyżej zostało podkreślone, że wymieniona zeznawała chaotycznie, nie będąc w stanie dokładnie określić, jak długi okres czasu wynajmowała połowę budynku, a nadto zataiła rozmowę, jaką odbyła z J. K. (1) w sprawie wynajmu domu, do czego przyznała się dopiero po zapytaniu ją o tę kwestię przez uczestnika postępowania. Jeśli chodzi o przyjazdy uczestnika postępowania J. K. (1), najpierw podała, że widziała go tylko raz na pogrzebie J. K. (2), a później nie widywała go na nieruchomości ani razu, następnie zeznała, że oprócz pogrzebu miała styczność z J. K. (1) dwa razy, by na końcu stwierdzić, że J. K. (1) widziała raz za życia J. K. (2), potem na pogrzebie i jeszcze raz po śmierci ojca. Tej treści zeznania świadka nie mogły wytrzymać krytyki wobec zeznań omówionych wyżej osób, które podały, że po śmierci ojca w 1992r. J. K. (1) przyjeżdżał do D., mieszkał w domu rodziców, a jego pobyty wcale nie były krótkie i niekiedy trwały do miesiąca.

Co więcej, okoliczność przyjazdów J. K. (1) do D. po wyjeździe na (...) w 1987r. pozostawała częściowo w zgodzie z twierdzeniami samego uczestnika postępowania W. K. (1), choć i w jego wypowiedziach można dostrzec wiele niespójności i rozbieżności w porównaniu z zeznaniami przesłuchanych świadków. Niemniej jednak należy zauważyć, że podczas przesłuchania w charakterze strony W. K. (1) przyznał, iż przed 1995r., kiedy grunty zostały oddane do faktycznego użytkowania A. T. (1), brat przyjeżdżał i udzielał pomocy w gospodarstwie rolnym, wykonując to, co wspólnie uzgadniali. Wymieniony usiłował sprostować tę wypowiedź i nadać jej inny sens, podając, iż „wspólnie” oznaczało to, że to on uzgadniał z J. K. (1), jakie prace ma wykonywać na nieruchomości, a pomoc brata nie miała stałego charakteru, co, w ocenie Sądu, wydaje się oczywiste, jeśli zważy się na to, że J. K. (1) – w związku ze zmianą sytuacji życiowej – zmienił także miejsce zamieszkania i wyjechał do miejscowości odległej od D. kilkaset kilometrów. Wyraźnie też marginalizował nakład pracy J. K. (1) w gospodarstwie rolnym i wywodził, że brat nigdy „nie robił na swoim”, ale ostatecznie potwierdził dwa istotne fakty, a mianowicie że J. K. (1) – mimo wyprowadzki do C. – odwiedzał rodzinne strony i nieruchomość w D. oraz pracował na niej.

Wprawdzie między W. K. (1) a J. K. (1) istniał spór co do tego, czy J. K. (1) posiadał do domu klucz, niemniej jednak, w przekonaniu Sądu, okoliczność ta nie była decydująca dla oceny charakteru posiadania W. K. (1) jako samoistnego również w zakresie udziału należącego do brata. Po pierwsze, uczestnik postępowania J. K. (1) zaprzeczył temu, aby nie dysponował kluczem do budynku mieszkalnego. Po drugie, przywołani wyżej świadkowie, którym Sąd dał wiarę, potwierdzili to, że podczas wizyt w D. J. K. (1) korzystał z domu i to w sposób swobodny (takiego użyli sformułowania), co mogłoby świadczyć o tym, że klucz do domu posiadał. Po trzecie, nawet jeśli przyjąć, że J. K. (1) rzeczywiście nie był w posiadaniu kluczy do domu, to i tak uzyskiwał ze strony brata dostęp do budynku. W. K. (1) nie manifestował J. K. (1) wyraźnie tego, że nie zezwala mu na przebywanie, korzystanie i nocowanie w domu. Dopiero tak stanowczo i zdecydowanie wyrażona odmowa wpuszczania do domu mogłaby być pochyta jako oznakę posiadania wykraczającego ponad udział przypadający W. K. (1) z tytułu dziedziczenia.

Zdaniem Sądu, fakt poniesienia opłat związanych z ubezpieczeniem gospodarstwa rolnego przez W. K. (1) także nie świadczy o wykroczeniu ponad uprawnienia wynikające ze swojego udziału, skoro J. K. (1) nie mieszkał na stałe na nieruchomości i w związku z tym jego możliwości zawierania umów były ograniczone. Samo tylko ubezpieczenie gospodarstwa rolnego, w przypadku współwłasności nieruchomości, bez dalszych zewnętrznych oznak jej zawładnięcia, nie stanowi o posiadaniu samoistnym. Okoliczność ta miałaby istotnie znaczenie przy posiadaniu indywidualnym, ale przy współwłasności jej znaczenie – z uwagi na instytucję współposiadania i uregulowanie zawarte w art. 206 k.c. – jest znikome. Poza tym przedłożone dokumenty dotyczą jedynie dwóch lat – 1992r. i 1994r., a więc tylko pewnego wycinka czasowego, podczas gdy wymaganie samoistności posiadania powinno istnieć przez cały okres niezbędny do zasiedzenia. Trzeba przy tym podkreślić, że J. K. (1) zdawał sobie sprawę, iż brat ponosi ciężary związane z nieruchomością, jednak był przekonany, że kiedyś nastąpi między nimi podział gospodarstwa rolnego w

D. i w jego ramach dokonają stosownych rozliczeń. J. K. (1) miał zatem świadomość tego, że w związku z istniejącą współwłasnością będzie musiał zwrócić bratu poniesione przez niego wydatki.

W podsumowaniu powyższych wywodów należało przyjąć, że uczestnik postępowania J. K. (1) do końca 1987r., kiedy się wyprowadził z małżonką do C., mieszkał w D. i uczestniczył w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, natomiast po wyprowadzce na (...) przyjeżdżał w rodzinne strony, spędzał w D. w domu rodziców urlop, wykonywał ogólne prace w gospodarstwie rolnym, nie tracąc w ten sposób łączności z nieruchomością.

Rozmiar i zakres wykonywanej pracy oraz częstotliwość podejmowanych przez J. K. (1) czynności nie miały istotnego znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Właściciel nie traci władztwa, jeżeli wykonuje względem rzeczy przysługujące mu uprawnienia, choćby nawet w ograniczonym zakresie (zob. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 listopada 2005r., sygn. akt III CK 168/05). Przytoczoną tezę tym bardziej należy odnieść do sytuacji, w której jeden ze współwłaścicieli, tak jak J. K. (1), z przyczyn, najogólniej rzecz biorąc, mających charakter obiektywny, związanych z sytuacją osobistą i rodzinną, wyprowadza się z nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności i fizycznie w niej nie zamieszkuje, ale wykazuje nią w dalszym ciągu zainteresowanie, przebywając na niej, korzystając z domu na niej posadowionego i wykonując różnego rodzaju prace porządkowe na jej terenie. J. K. (1) nie został odsunięty od wykonywania swoich uprawnień wynikających ze współwłasności w sposób pozwalający na zasiedzenie jego udziału w nieruchomości w D., a okoliczność, że W. K. (1) w ostatnich latach korzystał z prawa w szerszym zakresie niż J. K. (1), ma związek wyłącznie z miejscem zamieszkania obojga uczestników postępowania.

Na gruncie niniejszej sprawy można byłoby rozpatrywać, czy zawarcie przez W. K. (1) w 1995r. ustnej umowy użyczenia gruntów ornych, a więc dokonanie czynności mającej na celu ustalenie sposobu wykorzystania nieruchomości bez uzgodnienia z J. K. (1), nie może być poczytane za przejaw rozszerzenia zakresu swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Niemniej jednak termin zasiedzenia liczony od 1995r. jeszcze nie upłynął, co uniemożliwia uwzględnienie wniosku choćby w zakresie udziału w nieruchomości. Bez wątpienia W. K. (1) należałoby uznać za posiadacza w złej wierze i tym samym termin zasiedzenia wynosi 30 lat. Taka ocena jest związana z faktem, że W. K. (1) zdawał sobie sprawę, iż nie jest jedynym spadkobiercą zmarłych rodziców. Dobra wiara posiadacza istnieje bowiem tylko wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, przy czym to jego przekonanie znajduje usprawiedliwienie w okolicznościach danego wypadku. Przy takim ujęciu dobrą wiarę wykluczają świadomość braku uprawnień oraz świadomość istnienia innych spadkobierców uprawnionych do posiadania i korzystania z rzeczy.

Założenie na nieruchomości działalności gospodarczej, która wiązała się z koniecznością zmiany przeznaczenia budynku gospodarczego i przerobienia na potrzeby tej działalności obory, również mogłoby stanowić działanie wskazujące na rozszerzenie zakresu posiadania przez W. K. (1), jednakże działalność ta powstała w późniejszym okresie w porównaniu z datą zawarcia umów użyczenia, a mianowicie ok. 2000-2001. Z zeznań świadków A. T. (1) i M. M. (2) wynika, że działalność gospodarcza i związany z nią warsztat istnieje na nieruchomości od ok. 15 lat. Tak też wskazywała wnioskodawczyni, zeznając, że zarejestrowana w 2001r. działalność obejmowała produkcję balustrad metalowych.

W kontekście zmiany zakresu posiadania zastanowienia wymagała kwestia przeprowadzenia remontu w budynku mieszkalnym. Uczestnik postępowania J. K. (1) przyznał, że brat wykonał remont w domu bez jego wiedzy i zgody, ale jak wskazał, był z tego faktu bardzo zadowolony i był przekonany, że rozliczy się z bratem z kosztów jego przeprowadzenia w ramach podziału gospodarstwa rolnego. Ponadto J. K. (1) zaprzeczył, aby remont był poważnych rozmiarów i dotyczył całego budynku mieszkalnego, wskazując, że objął on tę część domu, w której mieszkał ojciec, a później W. K. (1). Tak samo zeznali świadkowie A. T. (1), M. M. (2) i S. K. (2), którzy zgodnie podali, że prace remontowe nie zostały przeprowadzone w całym domu, tylko w jego części. Świadek M. M. (2) przy tym podkreślił, że remont wykonano w połowie domu, który nie był zajmowany przez J. O. (2). Zakres tego remontu znajduje również pośrednio odzwierciedlenie w zeznaniach samego uczestnika postępowania W. K. (1). Wymieniony stwierdził, że do remontu przystąpił w 1992r., a zatem uwzględniając fakt, że wówczas w budynku mieszkała J. O. (2), mógł on wykonany w drugiej części domu, z której „najemczynie” nie korzystała. Oznacza to, że W. K. (1), remontując połowę

domu, wykonywał to we własnym interesie, skoro tę część budynku zajmował i zamieszkiwał. Nawet jeśli przyjąć, że remont przeprowadzony z inicjatywy W. K. (1) i bez uzgodnienia z J. K. (1) stanowił o rozszerzeniu zakresu posiadania, to rozważania o zasiedzeniu są zbędne. Biorąc pod uwagę, że remont ten rozpoczął się w 1992r., podobnie jak w przypadku umowy użyczenia i rozpoczęcia na nieruchomości działalności gospodarczej, do chwili obecnej nie upłynął jeszcze termin wymagany do nabycia prawa w drodze zasiedzenia.

W konsekwencji, przy uwzględnieniu całokształtu przeprowadzonych w sprawie dowodów, zdaniem Sądu, nie jest możliwe przyjęcie stwierdzenia, że począwszy od 1984r. posiadanie gospodarstwa rolnego w D. przez uczestnika W. K. (1) miało samoistny charakter w odniesieniu do całej nieruchomości i było wykonywane wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i współkorzystania.

Abstrahując od powyższych rozważań, należy zaznaczyć, że w ocenie Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwalał na uznanie, iż w trakcie biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania gospodarstwa rolnego z uczestnika postępowania W. K. (1) na wnioskodawczynię, a po 2004r. wnioskodawczyni władała całą nieruchomością jako jej posiadacz samoistny.

Wymaga w pierwszej kolejności zauważenia, że od kilku lat w budynku położonym na nieruchomości w D. mieszka uczestnik postępowania W. K. (1), a nie wnioskodawczyni, której miejsce zamieszkania od długiego okresu czasu znajduje się w P.. Co więcej, w czasie, kiedy miała powstać działalność gospodarcza obejmująca produkcję balustrad metalowych, wnioskodawczyni mieszkała w O., potem kontynuowała studia w P., a następnie w K.. Z oczywistych względów możliwości przebywania na nieruchomości i zarządzania działalnością gospodarczą były ograniczone. Owszem wnioskodawczyni w 2001r. założyła na własne nazwisko działalność gospodarczą, niemniej jednak zgodnie z treścią wpisu w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej przeważająca część działalności obejmowała swym zakresem wykonywanie fotokopii, przygotowanie dokumentów i pozostałą specjalistyczną działalność wspomagającą prowadzenie biura. Co więcej, głównym miejscem wykonywania działalności był O., a dodatkowym P.. Z żadnego dokumentu nie wynika, aby założona przez wnioskodawczynię działalność polegająca na produkcji balustrad metalowych miała siedzibę lub choćby oddział w D.. Powyższa okoliczność, zdaniem Sądu, wskazuje na to, że plany życiowe wnioskodawczyni były związane z innym miejscem niż D., a działalność tę na nieruchomości objętej wnioskiem w rzeczywistości założył, wykonywał i nadzorował uczestnik postępowania W. K. (1). Wniosek taki wypływa również z analizy zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, głównie świadka M. M. (2), który był zatrudniony w ramach wspomnianej działalności i w związku z tym mógł zaobserwować, kto i jak często przebywa na nieruchomości i wydaje dyspozycje dotyczące tej działalności. Z wypowiedzi świadka M. M. (2) wynika, że W. K. (1) prowadził działalność związaną z produkcją barierek. Wymieniony pracował w warsztacie wykonującym balustrady i to W. K. (1) zatrudniał go i wypłacał mu wynagrodzenie za pracę. Jak przy tym świadek podkreślił, w okresie zatrudnienia wynoszącym ponad trzy lata, w czasie którego wykonywał pracę przez sześć dni w tygodniu, nie widywał wnioskodawczyni na nieruchomości (poza dwoma przypadkami), a wszystkie polecenia wydawał W. K. (1). Świadek M. S. (2) zeznał zaś, że firma należy do wnioskodawczyni, ale to W. K. (1) pilnuje tego, co dzieje się w warsztacie, w którym jest wykonywana działalność gospodarcza, on wszystkiego dochodzi i obchodzi.

Wprawdzie świadek A. T. (1) wskazywał, że wnioskodawczyni wydawała polecenia co do nieruchomości, to jednak Sąd, dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, nie oparł się na jego zeznaniach w tej części. Przede wszystkim świadek nie był w stanie podać, jak często wnioskodawczyni bywa na nieruchomości w D., stwierdzając, że „prawdopodobnie” bywa tam często, a on sam przebywa w gospodarstwie rolnym, gdy jest konieczność wykonania jakiejś pracy, tj. średnio raz na miesiąc. Po drugie, świadek faktycznie nie odwiedza często pozostałej części nieruchomości, która nie jest objęta umową użyczenia, skoro zeznał, że działalność gospodarcza na nieruchomości jest w dalszym ciągu prowadzona, czemu zaprzeczyła sama wnioskodawczyni. Po trzecie, to nie wnioskodawczyni przeprowadziła remont w budynku, a jej ojciec W. K. (1), co potwierdzają zeznania wnioskodawczyni i uczestników postępowania. Po czwarte, na podstawie jednego polecenia uprzątnięcia gałęzi, nie można wyprowadzać wniosku, że wnioskodawczyni zarządzała nieruchomością i wydawała co do niej dyspozycje.

Co więcej, mimo wskazywanych podczas przesłuchania problemów zdrowotnych uczestnik postępowania W. K. (1) w dalszym ciągu przebywał na nieruchomości i co istotne, w rozmiarze i częstotliwości zdecydowanie większej niż wnioskodawczyni, na co wskazują zeznania świadków, w szczególności M. S. (2) i M. M. (2). Świadek M. S. (2) zeznał, że widuje nieraz na nieruchomości wnioskodawczynię, która przebywa tam od czasu do czasu, podkreślając jednocześnie, że W. K. (1) często jest w D. – i codziennie, i nawet parę razy na dzień. Z kolei świadek M. M. (2) wspominał, że w okresie zatrudnienia w warsztacie na nieruchomości widywał W. K. (1), a wnioskodawczynię widział tylko dwa razy. W tym kontekście, w ocenie Sądu, wysoce wątpliwe jest, czy rzeczywistą przyczyną, dla której W. K. (1) przekazał posiadanie nieruchomości swojej córce, była niemożność sprawowania zarządu związana ze stanem zdrowia, zwłaszcza że na istnienie tychże problemów nie został przedstawiony żaden dokument.

Poważne wątpliwości Sądu wzbudziły również aneksy do umowy użyczenia, które w 2004r. i 2014r. miała podpisać wnioskodawczyni. Nie można odmówić racji uczestnikowi postępowania J. K. (1), że forma aneksów, sposób złożenia na nich podpisu oraz rozbieżność podpisów na dokumentach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika wnioskodawczyni z tymi przedstawionymi w oryginale wskazują na ich wytworzenie na potrzeby niniejszego postępowania tylko po to, aby wykazać, że posiadanie gospodarstwa rolnego przez wnioskodawczynię miało charakter samoistny. Przede wszystkim należy zauważyć, że aneksy poświadczone za zgodność z oryginałem (k. 18 i 18v.) oraz aneksy załączone w formie oryginalnej (k. 92 i 93) różnią się w zakresie podpisów osób, które je złożyły. Podpisy te są w zupełnie innej odległości od komputerowo wskazanych nazw użyczającego i biorącego w użyczenie, przy czym w aneksach tych – w przeciwieństwie do umowy użyczenia z dnia 18 listopada 1999r. (§ 10) – nie ma zapisu świadczącego o tym, że sporządzono je w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron. W sytuacji istnienia takiego zapisu można byłoby przyjąć, że poświadczone za zgodność z oryginałem zostały aneksy będące w dyspozycji wnioskodawczyni, a te, które przedłożono w oryginale, należały do drugiej strony umowy, czyli T. T., choć na tę okoliczność nie się powoływano.

Co więcej, aneksy złożone w oryginale, choć dzieli je okres 10 lat, jeśli chodzi o datę sporządzenia, zostały podpisane przy użyciu tego samego długopisu, czemu zresztą wnioskodawczyni nie zaprzeczyła na rozprawie w dniu 14 września 2015r. w ramach przesłuchania w charakterze strony, a nadto nie różnią się barwą papieru, przy czym aneks z 2004r. na pierwszy rzut oka nie nosi cech dawności. Jak przy tym sama wnioskodawczyni przyznała, od 10 lat składa podpisy na dokumentach, posługując się tym samym długopisem, co w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki trudno przyjąć za wiarygodne tłumaczenie. Analiza tych dokumentów nie może także pomijać jednej bardzo istotnej – w ocenie Sądu – okoliczności, a mianowicie tego, że wnioskodawczyni nie określiła się wprost w aneksach jako osoba użyczająca, ale jako osoba, która działa w imieniu użyczającego. Takie określenie może nawiązywać do umowy użyczenia z 1999r., którą jako użyczający zawarł ojciec wnioskodawczyni.

Sąd nie miał wątpliwości, że grunty orne zostały oddane w użyczenie i są obrabiane fizycznie przez A. T. (1), bo tę okoliczność potwierdzili uczestnik postępowania J. K. (1) i słuchani świadkowie, jednak z punktu widzenia posiadania samoistnego nieruchomości istotne było to, czy aneksy zostały faktycznie podpisane przez wnioskodawczynię i czy to ona przedłużyła użyczenie. W ocenie Sądu, właściwą umowę użyczenia zawarł uczestnik postępowania W. K. (1), ale wobec wyżej przedstawionych okoliczności nie można było uznać, że użyczenie gruntów ornych jest kontynuowane na podstawie aneksów zawartych osobiście przez wnioskodawczynię.

Znamienne jest w niniejszej sprawie to, że wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych dokumentów, które dotyczyły nieruchomości objętej żądaniem wniosku, a które byłyby wystawione na jej nazwisko i obejmowały okres po 2004r., kiedy na jej rzecz miało być przeniesione posiadanie gospodarstwa rolnego. Sama wnioskodawczyni w trakcie przesłuchania wskazywała, że od 2004r. uiszcza wszystkie opłaty, np. za wodę. Można było więc przedłożyć m.in. rachunki świadczące o dokonywaniu opłat za media czy dokumenty dotyczące działalności gospodarczej założonej na nazwisko wnioskodawczyni i obejmujące wykonywanie metalowych balustrad, wskazujące na zarządzanie nią. Dowód z zeznań świadków jest zawsze obciążony ryzykiem związanym z przedstawianiem wydarzeń na korzyść tej strony, która wnioskowała o jego przeprowadzenie, i może stwarzać trudności w jego ocenie. Dlatego dowód z dokumentów nierzadko ma bardziej obiektywny charakter w porównaniu ze źródłami osobowymi. Sąd nie widział



jednak podstaw, aby nakładać na wnioskodawczynię zobowiązanie w tym zakresie, bowiem to na niej spoczywał ciężar wykazania przesłanki przeniesienia posiadania i jego ciągłości, a ona sama była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Jeszcze raz trzeba podkreślić, że zasiedzenie stanowi odstępstwo od zasady nienaruszalności prawa własności w związku z czym wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (zob. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 października 2010 r., sygn. akt IV CSK 152/10). Oznacza to, że jedynie taki materiał dowodowy, który w sposób jednoznaczny prowadzi do przekonania, iż spełnione zostały przesłanki zasiedzenia pozwala na uwzględnienie wniosku. Jakikolwiek wątpliwości muszą być poczytywane natomiast na korzyść właściciela.

Wszystkie dotychczas przedstawione rozważania prowadzą do wniosku, że wnioskodawczyni nie spełniła przesłanek zasiedzenia udziału w nieruchomości położonej w D., który należy do uczestnika postępowania J. K. (1). Wobec braku przesłanek z art. 172 k.c. wniosek o zasiedzenie podlegał oddaleniu, o czym Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wprawdzie stosownie do linii orzeczniczej w sprawach o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie istnieje sytuacja sprzeczności interesów uczestników postępowania, to jednak Sąd nie uznał za słuszne skorzystania z wyjątków od powyższej zasady, jakie przewidziane są w art. 520 § 2 i § 3 k.p.c. Po pierwsze, zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnik postępowania J. K. (1) korzystali z pomocy profesjonalnych pełnomocników i w tym zakresie ponieśli takie same koszty, a stopień zaangażowania obu stron był podobny. Po drugie, zapadłe orzeczenie nie doprowadziło do zwiększenia bądź zmniejszenia sfery uprawnień uczestników postępowania J. K. (1) i W. K. (1) jako dotychczasowych współwłaścicieli nieruchomości (vide: pkt II sentencji postanowienia).