

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach, w VIII Zamiejscowym Wydziale Cywilnym z siedzibą w R. oddalił wniosek A. P. i J. P. (1) o stwierdzenie zasiedzenia udziału wynoszącego 7/8 w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości R., gmina B., składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 5,1177 ha objętej księgą wieczystą (...) oraz działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 2,0074 ha objętej księgą wieczystą (...).

Orzeczenie Sądu Rejonowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość położona w miejscowości R., gmina B., składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 5,1177 ha oraz działki oznaczonej numerem (...) (obecnie działek numer (...)) o powierzchni 2,0074 ha była pierwotnie własnością rodziców wnioskodawcy – W. i S. małżonków P., którzy nabyli je w wyniku parcelacji majątku ziemskiego przeprowadzonej przed II Wojną Światową.

W dniu 15 marca 1955 roku zmarł W. P. (1), a udziały w pozostawionym przez niego gospodarstwie rolnym na podstawie ustawy nabyli: jego żona S. P. (1) w 1/4 części oraz jego dzieci A. P., S. P. (2), Z. J. i M. D. (1) po 3/16 części każde z nich, z wyłączeniem jednak udziału spadkodawcy w majątku objętym w chwili jego śmierci małżeńską wspólnością ustawową W. P. (1) i S. P. (1), który to udział na podstawie ustawy nabyły jego dzieci A. P., S. P. (2), Z. J. i M. D. (1) w częściach równych.

W 1960 roku A. P. zawarł związek małżeński z J. P. (1). Po ślubie małżonkowie zamieszkali na terenie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Razem z nim, aż do swojej śmierci zamieszkiwała S. P. (1).

Wśród sąsiadów brak było jednolitego przekonania co do tego, do kogo przedmiotowa nieruchomość wówczas należała – jedni uważali, że była własnością S. P. (1), która objęła w posiadanie gospodarstwo po śmierci swojego męża, a "młodzi" tylko u niej pracowali, inni byli zdania, że od chwili ślubu należało do małżonków A. i J. P. (1).

Pozostałe rodzeństwo wnioskodawcy już wcześniej wyprowadziło się z domu rodzinnego. Nie interesowali się oni losem gospodarstwa rolne pozostawionego przez ojca. To wnioskodawcy je uprawiali, siali zboże, sadzi ziemniaki, hodowali trzodę chlewną i kury. Oni też opłacali u sołtysa wsi podatki.

W 1962 roku A. i J. P. (1) rozebrali znajdujący się na posesji mały drewniany domek i rozpoczęli budowę nowego murowanego budynku, którą zakończyli kilka lat później. Na ten cel zaciągnęli kredyt w banku. Ponadto ogrodzili oni siedlisko, dodatkowo postawili oborę i stodołę.

W dniu 23 grudnia 1988 roku zmarła M. D. (1), a spadek po niej z mocy ustawy nabyli: jej mąż S. D. w 32/64 części, jej matka S. P. (1) w 12/64 części oraz jej rodzeństwo A. P., Z. J., J. P. (2) i I. S. po 5/64 części każde z nich, z tym, że wchodzący w skład spadku gospodarstwo rolne na podstawie ustawy nabyli jej mąż S. D. w 1/2 części, jej matka S. P. (1) w 3/16 części oraz jej rodzeństwo A. P., Z. J., po 5/32 części każde z nich.

W dniu 9 sierpnia 2006 roku zmarł S. D., a spadek po nim na podstawie ustawy w całości nabył jego syn A. D..

Umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 27 marca 1992 roku rep. A 58/1992 S. P. (1) przeniosła na rzecz A. i J. H. małżonków P. w drodze darowizny w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej należące do niej 1/2 udziału we własność gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem niniejszego postępowania.

W dniu 9 maja 1994 roku zmarła S. P. (1), a spadek po niej z mocy ustawy nabyły jej dzieci I. S., Z. J., J. P. (2), A. P., S. P. (2) po 1/5 części każde z nich, zaś gospodarstwo rolne wchodzące w skład spadku na podstawie ustawy nabyły jej dzieci I. S., Z. J., A. P. po 1/3 części każde z nich.

Spadek po zmarłym w dniu 16 maja 1995 roku S. P. (2) na podstawie ustawy nabyło jego rodzeństwo I. S., Z. J., J. P. (2), A. P., po 1/4 części każde z nich. W takich samych udziałach spadkobiercy nabyli również wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne.

Aktem notarialnym z dnia 26 kwietnia 1999 roku rep. A 1974/1999 A. i J. małżonkowie P. darowali udziały wynoszące 1/2 w działce oznaczonej numerem (...) synowi W. P. (2), a udziały wynoszące 1/2 w działce oznaczonej numerem (...) synowi M. P..

W dniu 16 sierpnia 2002 roku zmarł J. P. (2), a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli jego żona S. P. (1) oraz jego córki S. R. voto W. i H. J. po 1/3 części każde z nich.

W dniu 22 grudnia 2003 roku zmarła I. S., a spadek po niej na podstawie ustawy nabyli: jej mąż J. S. oraz jego dzieci G. B. i A. S. po 1/3 części każde z nich.

W dniu 13 września 2005 roku zmarł J. S., a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły jego dzieci G. B. i A. S. po 1/2 części każde z nich.

W dniu 17 marca 2011 roku zmarł W. P. (2), a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli jego rodzice A. P. i J. P. (1) po 1/2 części każde z nich.

Na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego przed notariuszem B. B. prowadząca Kancelarię Notarialną w R. przy ulicy (...) rep. A 24/2013 spadek po Z. J. zmarłej w dniu 18 maja 2012 roku na podstawie ustawy nabyli: jej córka K. B. w 2/6 części, syn K. W. w 2/6 części oraz wnuczka S. H. w 1/6 części oraz wnuczka E. W. w 1/6 części.

Dla nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 1, położoną w R. jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w R. księga wieczysta numer (...). W dziale II tejsze księgi jako właściciele widnieją: S. P. (2), Z. J., M. D. (2) w udziałach po 1/8 części oraz W. P. (2) w udziale 5/8 części.

Dla nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 2, położoną w R. jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w R. księga wieczysta numer (...). W dziale II tejsze księgi jako właściciele widnieją: S. P. (2), Z. J., M. D. (2) w udziałach po 1/8 części oraz W. P. (2) w udziale 5/8 części.

W oparciu o ustalony przez siebie stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny.

Sąd Rejonowy wskazał, że jako początek biegu terminu zasiedzenia, wnioskodawcy wskazywali moment zamieszkania przez nich na nieruchomości zaraz po ślubie w 1960 roku.

Dalej Sąd Rejonowy podniósł, że zarówno pod rządem obowiązywania kodeksu cywilnego, jak i prawa rzeczowego z 1946 roku istnieją tylko dwie niezbędne przesłanki dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie: samoistne posiadanie nieruchomości oraz odpowiednio długi okres tego posiadania.

Jak wynika z materiału dowodowego A. i J. H. małżonkowie P. na spornej nieruchomości zamieszkiwali od roku 1960, jednakże od początku mieli oni pełną świadomość, że nieruchomość stanowi współwłasność z tytułu spadkobrania po ojcu wnioskodawcy.

Wobec tego uprawnienie do posiadania tej nieruchomości wynikało wprost z treści 206 k.c., w myśl którego, 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.

Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa własności jako przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność

samego prawa. Przy czym niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy.

Tym samym to, że współwłaściciel nieruchomości posiada fizycznie całą rzecz wspólną nie przesądza o tym, że jest on posiadaczem samoistnym rzeczy w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli. Fizyczne władztwo nad rzeczą może bowiem wynikać z faktu bycia współwłaścicielem rzeczy i uprawnień jakie daje art. 206 k.c., a może też wynikać z zamiaru zasiedzenia udziałów pozostałych współwłaścicieli i być posiadaniem samoistnym cudzego udziału we własności rzeczy prowadzącym do zasiedzenia.

Oczywistym jest, że odpowiednie rozróżnienie może być dokonane tylko na podstawie ujawnienia zamiaru na zewnątrz, w taki sposób by jasne było, że współwłaściciel zmierza do zasiedzenia całej rzeczy kosztem pozostałych. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że do nabycie przez zasiedzenie przez jednego lub niektórych współwłaścicieli w częściach ułamkowych, fizycznej części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, wymagana jest taka zmiany charakteru władztwa polegająca na wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia.

W sprawie, w której wnioskodawca - będący jednym ze współwłaścicieli nieruchomości gruntowej - powołuje się na posiadanie całej nieruchomości i domaga się stwierdzenia zasiedzenia udziałów należących do pozostałych właścicieli, nie ma zastosowania domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.).

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.

Tym samym to wnioskodawców obciążał ciężar udowodnienia, że przez cały okres niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia posiadali wolę władania nieruchomością jako jej jedyni właściciele z pominięciem pozostałych współwłaścicieli, czemu jednak nie sprościli.

Wnioskodawcy nie potrafili wskazać na czym miałyby polegać rozszerzenie samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień wynikających z art. 206 k.c. i uzewnętrznienie tej zmiany.

Sam fakt posiadania przez nich, całej nieruchomości, jest niewystarczający do wykazania zmiany zakresu posiadania samoistnego jako przesłanki zasiedzenia udziału w nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że opłacanie podatków i innych danin związanych z nieruchomością, w sytuacji korzystania z niej, wydaje się naturalne i nie może być traktowane jako przejaw władztwa właścicielskiego. Skoro to A. P. wraz z rodziną korzystał z nieruchomości, a więc na nim wyłącznie spoczywał obowiązek uiszczania opłat i ponoszenia nakładów koniecznych.

Także samo 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. W. władztwa, jest to bowiem uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek.

Sąd Rejonowy podkreślił, że gdyby wnioskodawca faktycznie czuł się wyłącznym właścicielem nieruchomości, nie poczuwałby się w obowiązku do spłaty swojemu rodzeństwu wartości udziału w nieruchomości. Zapłata stanowiła więc wyraźną manifestację braku samoistności posiadania po stronie A. P. przed tą datą.

Jednak wnioskodawca nie wskazał nawet w przybliżeniu kiedy fakt spłaty miał miejsce. Równie dobrze mogło to nastąpić tuż po zawarciu przez niego małżeństwa, jednak doświadczenie życiowe wskazuje, iż nastąpiło to znacznie później w latach osiemdziesiątych lub dziewięćdziesiątych XX wieku. Chodziło bowiem o znaczna kwotę pieniędzy, którą trudno było zgromadzić młodym ludziom na tzw. "dorobku".

Niezależnie od powyższego, wskazać należy, że do chwili obecnej nie uregulowano kwestii prawa własności nieruchomości w sposób prawem przewidziany, tj. w formie notarialnej. Podkreślenia wymaga, że - abstrahując od faktu, że nie można skutecznie powoływać się na nieznaną osobę - świadomość konieczności przeprowadzenia transakcji dotyczących nieruchomości przed notariuszem jest powszechnie znana i głęboko zakorzeniona w społeczeństwie, więc trudno zrozumieć, dlaczego zaniechano przeprowadzenia czynności przed notariuszem, skoro - jak twierdzą wnioskodawcy - pozostali współwłaściciele zrezygnowali ze swoich udziałów w nieruchomości.

Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń podejmowane przez wnioskodawców działania stanowiły realizację uprawnień wynikających z przysługującego udziału we współwłasności tej nieruchomości, a ich posiadanie należy kwalifikować jako posiadanie współwłaścicieli określone w art. 206 k.c.

Reasumując wskazać trzeba, że wobec niewykazania przez wnioskodawców faktu, że byli posiadaczami samoistnym całości nieruchomości, w tym także udziałów pozostałych współwłaścicieli, a to ze względu na brak po ich stronie woli władania tymi konkretnymi nieruchomościami z pominięciem uprawnień pozostałych współwłaścicieli, należało stwierdzić, w sprawie nie zaistniały przesłanki zasiedzenia spornych nieruchomości, co czyni wniosek bezzasadnym.

Na podstawie materiału dowodowego sprawy trudno nawet ustalić datę początkową, od której można by było uznać, że rozpoczął bieg termin zasiedzenia przez wnioskodawców udziałów pozostałych współwłaścicieli w tej nieruchomości.

Wymóg posiadania samoistnego, jako warunku nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie odnosi się do całego okresu posiadania wymaganego do nabycia w ten sposób własności). Nie ulega wątpliwości, że w razie przerwania biegu zasiedzenia znajduje odpowiednie zastosowanie norma art. 124 k.c. (w zw. z art. 175 k.c.). Zatem od dokonanego przerwania zasiedzenie biegnie na nowo (art. 124 § 1 k.c.)

Tymczasem w niniejszej sprawie ujawniono okoliczności po 1960 roku które wykazywały brak samoistności posiadania. W szczególności znamieny jest tu fakt zamieszkiwania matki wnioskodawcy - innego współwłaściciela nieruchomości - na terenie nieruchomości. Nawet wśród sąsiadów brak było jednolitego przekonania co do tego, do kogo wówczas sporne działki gruntu należały. Podkreślić należy co jest powszechnie przyjęte w stosunkach wiejskich, że pozostały przy życiu rodzic nadal czuł się właścicielem i gospodarował na gruntach jak właściciel.

Najbardziej prawdopodobnym, według Sądu Rejonowego, momentem, kiedy ewentualnie rozpoczęło bieg zasiedzenie wydaje się w realiach przedmiotowej sprawy bądź dzień 27 marca 1992 roku tj. chwila zaprzestania przez S. P. (1) prowadzenia działalności rolniczej i przekazania należących do niej udziałów w gospodarstwie rolnym wnioskodawcom, bądź też data jej śmierci tj. 9 maja 1994 roku. Skoro wnioskodawcy mieli pełną świadomość, że nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności to w żadnym wypadku nie można przyjąć, aby w grę wchodziła dobra wiara, skutkująca skróconym okresem nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, a co za tym idzie, należy brać pod uwagę trzydziesto letni okres zasiedzenia. W konsekwencji termin zasiedzenia w złej wierze przewidziany w treści obowiązującego wówczas art. 172 § 1 k.c. liczony od tego wydarzenia mógłby upłynąć dopiero odpowiednio w 2022 roku lub 2024 roku, w związku z czym i tak na chwilę obecną nie doszło do spełnienia przesłanek zasiedzenia.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c..

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając postanowienie w całości.

Zarzucili mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 172 § 1 k.c. w związku z art. 336 § 1 k.c. poprzez uznanie, że wnioskodawcy nie ujawnili na zewnątrz zamiaru bycia właścicielami całości nieruchomości

będących przedmiotem niniejszej sprawy od daty swojego ślubu i wspólnego zamieszkania, czym nie wykazali, iż przedmiotowe udziały były w ich posiadaniu samoistnym.

Wskazując na powyższy zarzut wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia, poprzez ustalenie, iż A. i J. P. (1) nabyli w drodze zasiedzenia własność na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej 7/8 udziału w nieruchomościach położonych w miejscowości R., gmina B., oznaczonych jako działki (...) oraz o zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Nadto skarżący wnieśli o dopuszczenie dowodu z trzech załączonych do apelacji aktów notarialnych na okoliczność tego, że wnioskodawcy swoimi działaniami zmierzali do objęcia samoistnym posiadaniem całości przedmiotowych nieruchomości.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

W dniu 9 grudnia 1960 roku zawarta została umowa w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Państwowym Biurze Notarialnym w S. za numerem repertorium A (...), pomiędzy Z. J., I. S. i J. P. (2) a S. P. (1). Mocą tej umowy Z. J., I. S. i J. P. (2) zrzekli się prawa do dziedziczenia po swojej matce S. P. (1), a S. P. zrzeczenie to przyjęła (dowód - poświadczona za zgodność kserokopia aktu notarialnego k. 152 - 153).

Umową sprzedaży zawartą w dniu 12 kwietnia 1961 roku w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Państwowym Biurze Notarialnym w S. za numerem repertorium A (...), S. P. (1) zbyła na rzecz J. P. (1) za cenę wynoszącą 35.000 złotych, udział wynoszący 3/10 części w prawie własności nieruchomości rolnej położonej we wsi R., gromady D., dla której to nieruchomości prowadzony był w Sądzie Powiatowym w S. zbiór złożonych dokumentów oznaczony numerem Zd 2189. Cena kupna została uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego (dowód - poświadczona za zgodność kserokopia aktu notarialnego k. 154 - 155).

W dniu 9 grudnia 1960 roku w formie aktu notarialnego, zarejestrowanego w Państwowym Biurze Notarialnym w S. za numerem repertorium A (...) zawarta została umowa sprzedaży.

Mocą tej umowy I. S. zbyła na rzecz J. P. (1), udziały wynoszące 1/12 części w prawie własności nieruchomości:

a) oznaczonej jako działka roli nr (...) o powierzchni 5 hektarów 8 arów 5m², która to działka objęta była księgą wieczystą (...) oznaczonej nr repertorium hipotecznego 640 - Z, która to księga uległa zniszczeniu podczas II wojny światowej;

b) położonej we wsi R., gromada D. o powierzchni 1 hektar 95 arów, dla której w Sądzie Powiatowym w S. prowadzona była księga wieczysta Kw Nr (...).

Mocą tej samej umowy J. P. (2) zbył na rzecz H. S. udziały wynoszące 1/12 w prawie własności wyżej opisanych nieruchomości. Ceny sprzedaży związane z oboma powyższymi transakcjami uiszczono zostały przed zawarciem umowy sprzedaży (dowód - poświadczona za zgodność kserokopia aktu notarialnego k. 156 - 158).

Powyższe okoliczności Sąd Okręgowy ustalił na podstawie załączonych do apelacji dokumentów stanowiących poświadczone za zgodność przez pełnomocnika wnioskodawców kserokopie aktów notarialnych. Dokumenty te nie budzą wątpliwości co do swej wiarygodności, nie były też kwestionowane przez któregokolwiek z uczestników postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu, zaskarżone zaś orzeczenie pomimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego znajdujących oparcie w zebranych materiale dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów zakreślonej przepisem art. 233 § 1 k.p.c.. Ocenę tę Sąd Okręgowy w pełni aprobuje, zaś ustalenia stanu faktycznego poczynione przez sąd I instancji przyjmuje za własne. Należy jednak podkreślić, że istotne znaczenie dla oceny wniosku o zasiedzenie rozpoznawanego w niniejszej sprawie ma materiał dowodowy którym Sąd Rejonowy nie dysponował, gdyż został on ujawniony dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

Należy przypomnieć, że w złożonym wniosku swoje roszczenie wnioskodawcy uzasadniali opierając się na twierdzeniach faktycznych mówiących, iż począwszy od roku 1960 byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowego gospodarstwa rolnego, zaś w roku 1963 umową zawartą bez zachowania wymaganej formy aktu notarialnego spłacili Z. J. z wartości przysługującego jej udziału w gospodarstwie rolnym i nabyli od niej tenże udział.

Z zeznań przesłuchanych w toku postępowania świadka Z. G., wnioskodawców oraz uczestnika K. W. wynika, że po zamieszkaniu na przedmiotowym gospodarstwie rolnym wnioskodawcy spłacili pozostałych współwłaścicieli tegoż gospodarstwa. Zeznania te w tym zakresie były zgodne, były jednocześnie nieprecyzyjne w tym znaczeniu, że w oparciu o nie, nie sposób było poczynić dokładnych ustaleń w jakim czasie spłata ta została dokonana, choć z zeznań świadka G. i uczestnika W. wynika, że miało to miejsce na początku lat sześćdziesiątych XX wieku (1961 - 1963).

Należy przy tym zauważyć, że sam fakt dokonania spłaty pozostałych współwłaścicieli przez wnioskodawców, nie został w toku postępowania zakwestionowany przez któregokolwiek z uczestników postępowania, co nakazuje przyjąć, że jest on bezsporny.

Sąd Rejonowy nie przypisał jednak temu faktowi należytej wagi i nie dokonał należytej oceny jego znaczenia.

Przede wszystkim uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia w ogóle nie wskazuje, czy Sąd Rejonowy uznał fakt dokonania spłaty za udowodniony, czy też odmówił wiarygodności wskazanym wyżej twierdzeniom i dowodom, a jeżeli tak to na jakiej podstawie. Wyraził jedynie pogląd, że gdyby przyjąć, iż wnioskodawcy czuli się zobowiązani do spłaty pozostałych współwłaścicieli z wartości ich udziałów to stanowiłoby to wyraźną oznakę braku samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości po ich stronie. Kwestia ta nie ma co prawda większego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, dla porządku należy jednak zauważyć, że z poglądem tym zgodzić się nie można. W aktualnym orzecznictwie za ugruntowany uznać należy pogląd, zgodnie z którym samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011r., III CSK 251/10, LEX nr 1095830).

Wracając jednak do meritum sprawy należy zauważyć, że w świetle dokumentów załączonych do apelacji nie może budzić wątpliwości, iż na ich podstawie wnioskodawcy nabyli własność części udziałów w prawie własności nieruchomości o których zasiedzenie wnosili. W tej więc części wniosek nie mógł więc być uwzględniony z tej przyczyny, że wnioskodawcy byli już właścicielami tych udziałów. Wnioskodawcy winni jedynie na podstawie aktów notarialnych kupna udziałów w nieruchomości ujawnić swoje prawo własności.

Co do pozostałych udziałów w prawie własności nieruchomości sytuacja nie jest już tak klarowna. Co prawda nie sposób wykluczyć, że i one zostały przez wnioskodawców nabyte od pozostałych współwłaścicieli w drodze czynności prawnych zdziałanych w odpowiedniej formie, fakt ten nie został jednak w toku niniejszego postępowania udowodniony.

Jak jednak wskazano wyżej za udowodniony można uznać fakt, że wnioskodawcy dokonali spłaty pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczność ta prowadzić musi do konkluzji, że wnioskodawcy stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości rolnej z mocy samego prawa a mianowicie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.).

Zgodnie z postanowieniami tej ustawy nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych, zwane dalej "nieruchomościami", i znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy w samoistnym posiadaniu rolników stają się z mocy samego prawa własnością tych rolników, jeżeli oni sami lub ich poprzednicy objęli te nieruchomości w posiadanie na podstawie zawartej bez prawem przewidzianej formy umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, umowy o dożywocie lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie współwłasności albo umowy o dział spadku (art. 1 ust. 1 ustawy).

Rolnicy, którzy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy posiadają nieruchomości jako samoistni posiadacze nieprzerwanie od lat pięciu, stają się z mocy samego prawa właścicielami tych nieruchomości, chociażby nie zachodziły warunki określone w ust. 1. Jeżeli jednak uzyskali posiadanie w złej wierze, nabycie własności następuje tylko wtedy, gdy posiadanie trwało co najmniej przez lat dziesięć (art. 1 ust. 2 ustawy).

Skoro wnioskodawcy według swoich twierdzeń począwszy od roku 1960 byli posiadaczami samoistnymi przedmiotowego gospodarstwa rolnego, zaś najpóźniej w roku 1963 spłacili pozostałych współwłaścicieli z wartości przysługujących im udziałów w gospodarstwie rolnym, to wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie podlegał oddaleniu.

Przyjęcie twierdzeń wnioskodawców za udowodnione prowadzi bowiem do wniosku, że spełnili oni przesłanki konieczne do nabycia własności gospodarstwa rolnego z mocy przepisu art. 1 ust. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Tym samym nabyli własność przedmiotowego gospodarstwa rolnego z mocy samego prawa z dniem 4 listopada 1971 roku, a więc nie mogli w okresie późniejszym nabyć przez zasiedzenie własności udziałów pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, gdyż współwłaścicieli takich już nie było w związku z uprzednim scaleniem własności w rękach wnioskodawców.

Na marginesie jedynie można wspomnieć, iż w razie przyjęcia odmiennej oceny materiału dowodowego i przyjęciu, że fakt spłaty pozostałych współwłaścicieli nie został udowodniony, wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie podlegał oddaleniu z przyczyn omówionych szczegółowo w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia sporządzonym przez Sąd Rejonowy.

W tej sytuacji apelacja podlegała oddaleniu jako nieuzasadniona, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

Sąd Okręgowy ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, uznając, że byli w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem i brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.