

Sygn. akt II Ca 13/23

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2023 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	Sędzia Dariusz Mizera
Sędziowie	Paweł Hochman, Agata Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2022 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. K. (1), S. K.

z udziałem Z. D., T. M.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni S. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 25 sierpnia 2022r. sygn.. akt I Ns 257/22

postanowił:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane z własnym udziałem w sprawie.

Paweł Hochman Dariusz Mizera Agata Kowalska

Sygn. akt II Ca 13/23

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 11 czerwca 2018r., wnioskodawca A. K. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o stwierdzenie, że wraz z żoną J. K. (1):

a/, nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 sierpnia 2015 roku udział w wysokości 1/8 części prawa własności nieruchomości położonej we wsi R., gminie Ż., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni (...) ha dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...);

b/. nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 sierpnia 2015 roku udział 9/40 części we współwłasności nieruchomości położonej we wsi R., gminie Ż., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni(...) ha dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

W uzasadnieniu złożonego wniosku pełnomocnik wnioskodawcy wskazał, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 sierpnia 1985 roku A. i J. małż. K. stali się współwłaścicielami wskazanych wyżej nieruchomości oraz że w tym samym

dniu weszli oni w posiadanie objętych wnioskiem udziałów, należących do G. M. (1), które to udziały posiadali w złej wierze.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 23 kwietnia 2018 roku, uczestniczka postępowania G. M. (2) wносиła o oddalenia złożonego wniosku o zasiedzenie udziałów w przedmiotowych nieruchomościach wskazując, iż nie jest prawdą to, że wnioskodawca stał się posiadaczem samoistnym całych nieruchomości już w dniu zakupu przysługujących mu udziałów, albowiem zamieszkiwał on poza terenem przedmiotowych nieruchomości i jeszcze przez pewien czas po ich zakupie nie zagospodarował gruntów rolnych jak i budynków.

Nadto uczestniczka postępowania wskazała również i to, że w okresie do połowy lat 90-tych wnioskodawca wielokrotnie przyjeżdżał do niej w celu złożenia propozycji zakupu przysługujących jej udziałów, a to oznacza, że wnioskodawca nie czuł się posiadaczem samoistnym całej nieruchomości i nie uzewnętrznił wobec niej rozszerzenia zakresu posiadania samoistnego ponad swój udział.

Postanowieniem z dnia 14 października 2020 roku. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., wobec śmierci uczestniczki postępowania - G. M. (2) (k.201).

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2022 roku, Sąd na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. podjął zawieszono postępowanie w sprawie z udziałem Z. D. i T. M. - następców prawnych G. M. (2).

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2022r., wydanym na rozprawie, Sąd na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie z dniem 15 marca 2022 roku wobec śmierci A. K. i jednocześnie podjął zawieszono postępowanie z udziałem spadkobierców zmarłego wnioskodawcy A. K. tj. żony J. K. (1) oraz córki S. K..

Postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2022 r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. K. (1), S. K. przy udziale Z. D., T. M. o zasiedzenie

postanowił:

- 1/. oddalić wniosek;
- 2/. odstąpić od obciążania wnioskodawczyń S. K. i J. K. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi;
- 3/. ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawą rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 25 czerwca 1985 roku, wydanego w sprawie sygn. I Ns 374/85, w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po zmarłej J. D. (1) i Z. S. primo voto K.:

a/ spadek po Z. S. primo voto K., w części dotyczącej gospodarstwa rolnego nabyli: W. S. - w 4/8 części oraz G. M. (2), M. F., M. S. i J. D. (2) - w 1/8 części każde z nich;

b/. spadek po J. D. (1) nabyli: W. S. - w 4/40 części oraz G. M. (2), M. F., M.. S. i J. D. (2) - w 9/40 części.

W skład spadku po Z. S. primo voto K. wchodziło prawo własności nieruchomości rolnej położonej w R., gminie Ż., składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) o łącznej powierzchni (...) ha dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

W skład spadku po J. D. (1) wchodziło prawo własności nieruchomości rolnej położonej w R., gminie Ż., składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: (...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 2 sierpnia 1985 roku (rep. (...)) zawartej z W. S., M. S., J. D. (2) i M. F. wnioskodawca A. K. wraz ze swoją żoną J. K. (1) nabyli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej:

a/ udział w wysokości 31/40 części nieruchomości położonej w R., gminie Ż., składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);

b/. udział w wysokości 7/8 części nieruchomości położonej w R., gminie Ż., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni (...) ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona księga wieczysta o numerze (...).

Zgodnie z zawartą umową, wydanie przedmiotowych nieruchomości nastąpiło w dniu sprzedaży.

Początkowo uczestniczka postępowania G. M. (2) nosiła się z zamiarem sprzedaży A. i J. małż. K. przysługujących jej udziałów w prawie własności przedmiotowych nieruchomości, jednakże po rozmowie z mężem uznała, iż proponowana cena jest zbyt niska i w konsekwencji odstąpiła od zamiaru zawarcia umowy sprzedaży.

Na dzień zawarcia przedmiotowej umowy sprzedaży tj. na dzień 2.08.1985r., nieruchomość składająca się z działek oznaczonych numerami (...) była zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym, oborą murowaną oraz stodołą drewnianą. Znajdujący się na nieruchomości budynek mieszkalny stanowił pustostan.

Wnioskodawca A. K. i jego żona J. K. (1) objęli w posiadanie całe przedmiotowe nieruchomości (tj. łącznie z udziałem należącym do G. M. (2)), od dnia zawarcia umowy sprzedaży.

Po dokonaniu zakupu nieruchomości, zamieszkali w znajdującym się na niej drewnianym domu i uprawiali rolniczo wszystkie działki gruntu wchodzące w skład obu nieruchomości. Nikt inny nie korzystał z przedmiotowych nieruchomości.

Części obu nieruchomości, które wielkością odpowiadałyby udziałom G. M. (2) nie zostały wydzielone.

Uczestniczka postępowania G. M. (2) nigdy nie płaciła podatku od przysługujących jej udziałów w nieruchomościach, który przez cały czas i od całej nieruchomości uiszczał wnioskodawca A. K..

Wnioskodawca A. K. wraz z żoną nie uiszczali na rzecz uczestniczki postępowania G. M. (2) opłat z tytułu bezumownego korzystania z przysługujących jej udziałów.

Po zawarciu umowy sprzedaży i objęciu w posiadanie przedmiotowych nieruchomości wnioskodawca A. K. kilkakrotnie spotykał się z uczestniczką postępowania G. M. (2) w celu przekonania/ nakłonienia jej do sprzedaży na jego rzecz przysługujących udziałów.

Po raz ostatni wnioskodawca A. K. spotkał się z G. M. (2), w celu ponownego złożenia jej propozycji zakupu przysługujących jej udziałów, kilka lat po śmierci jej męża, która miała miejsce w lipcu 1988 roku.

Spotkanie to miało miejsce w latach '90 ubiegłego wieku, ale ostatecznie do sprzedaży udziałów nie doszło.

Uczestniczka postępowania G. M. (2), aż do śmierci swojego męża rowerami jeździła z nim do miejscowości R., aby przyglądać się przedmiotowym nieruchomościom, ponieważ była zainteresowana ich losami.

Uczestniczka postępowania G. M. (2) nigdy nie zgłaszała wobec A. i J. małż. K. jakichkolwiek roszczeń dotyczących jej udziałów w prawie własności nieruchomości.

W dniu 10 września 1997 roku, wnioskodawca A. K. i jego żona J. K. (1) złożyli w Urzędzie Rejonowym w T. wniosek o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego, zbiornika na ścieki oraz ogrodzenia, która to budowa miała zostać zrealizowana w miejscowości R. na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi (...).

Zgodnie z załączonym do wniosku projektem budowlanym, budynek mieszkalny miał być posadowiony na działkach oznaczonych numerami (...) (stanowiącej wówczas własność Z. F.) oraz działce (...) (stanowiącej wówczas własność T. i W. D.), zaś projektowane ogrodzenie miało otaczać działki wszystkie działki od numeru (...) do (...)

A. i J. małż. K., przed złożeniem wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, skontaktowali się z G. M. (2) z prośbą o wyrażenie przez nią zgody na budowę.

Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę zostały załączone oświadczenia T. i W. D. oraz Z. F., sporządzone w formie pisemnej, datowane na dzień 9 września 1997 roku, w których wyrazili oni zgodę na budowę budynku mieszkalnego przez A. i J. K. (1) na działkach o numerach (...).

Do wniosku zostało również załączone pisemne oświadczenie G. M. (2), datowane na dzień 10 września 1997 roku, w którym wyraziła ona zgodę na budowę budynku mieszkalnego na działkach o numerach (...) w odległości 1,5 m od należącej do niej działki, a także na rozbiórkę drewnianego budynku mieszkalnego.

Załączono również oświadczenie sporządzone w imieniu A. i J. K. (1), opatrzone podpisem i pieczęcią Sołtysa wsi R. - E. N., w którym wskazano, że G. M. (2) od początku użytkowania nieruchomości przez wnioskodawców nie przejawia zainteresowania swoją częścią gruntu.

Decyzją z dnia 18 września 1997 roku, Urząd Rejonowy zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił J. i A. K. pozwolenia na budowę zgodnie z wnioskiem.

W 1999 roku A. i J. małż. K. wybudowali nową oborę oraz budynki gospodarcze, zaś w latach 2002-2003 wzniesli nowy budynek mieszkalny.

Po przeprowadzeniu się i zamieszkaniu w nowym domu, zburzyli oni stary drewniany dom jak i też zburzona została również stara obora.

Nowy dom, zgodnie z projektem budowlanym, został posadowiony na działkach oznaczonych numerami (...), które nie są przedmiotem współwłasności z G. M. (2). Wymienione zostało także stare drewniane ogrodzenie, na nowe – od frontu drewniane, osadzone na podmurówce oraz betonowe po bokach nieruchomości. Około 2010 roku została położona kostka brukowa.

Uczestniczka postępowania G. M. (2) nigdy nie partycypowała w kosztach budowy domu, ogrodzenia i budynków, a A. i J. małż. K. nigdy też nie żądali od niej zwrotu części kosztów inwestycji.

W oczach sąsiadów i miejscowej ludności, właścicielami przedmiotowych nieruchomości, od czasu objęcia ich w posiadanie przez wnioskodawcę i jego żonę, są A. K. i J. K. (1). Sąsiedzi nie widywali na tej nieruchomości innych ludzi, a osoba G. M. (2) nie jest im znana.

Przedmiotowe nieruchomości znajdowały się w posiadaniu A. i J. małż. K. w całości, nieprzerwanie od dnia zawarcia umowy sprzedaży do dnia 22 grudnia 2017 roku, kiedy to zawarli ze swoją córką - S. K. umowę darowizny, mocą której przenieśli na córkę własność szeregu nieruchomości, w tym m. in. własność należących do nich udziałów w nieruchomościach położonych w miejscowości R., dla których Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgi wieczyste o numerach (...) (działki nr: (...); udział 31/40) oraz (...) (działki nr: (...); udział 7/8), a także własność nieruchomości położonej w miejscowości R., dla której Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą numer (...) (działki nr: (...)).

Zgodnie z zawartą umową darowizny z dniem podpisania aktu notarialnego, na S. K. przeszły uprawnienia do posiadania i współposiadania przedmiotów darowizny.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w postaci zeznań wnioskodawcy - A. K. oraz uczestników - J. K. (1), T. M. i Z. D., którym Sąd dał wiarę we wskazanym wyżej zakresie, w postaci zeznań świadków - B. B., M. W., S. R., P. G., A. D., M. D. i P. S., które w ocenie Sądu były spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniały i którym Sąd dał wiarę w całości, a także w postaci złożonego przez wnioskodawcę aktu notarialnego oraz dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania administracyjnego, prowadzonego przez Urząd Rejonowy w sprawie wniosku A. i J. K. (1) o wydanie pozwolenia na budowę, których autentyczność nie była kwestionowana przez uczestników postępowania i nie budziła w tym zakresie wątpliwości Sądu.

W zakresie okoliczności faktycznych - w zasadzie bezspornym - był fakt, że A. i J. małż. K. objęli w posiadanie i użytkowali przedmiotowe nieruchomości wraz z należącym do uczestniczki postępowania G. M. (2) udziałem od dnia zawarcia umowy sprzedaży tj. od dnia 2 sierpnia 1985 roku.

Poza sporem pozostawała okoliczność, że już od dnia objęcia przez A. i J. K. (1) przedmiotowych nieruchomości w posiadanie G. M. (2) z nieruchomości tych nie korzystała oraz że to wnioskodawca wraz z żoną byli postrzegani w oczach sąsiadów i miejscowej ludności za ich właścicieli. Bezspornym był również fakt, że po zakupie udziałów wnioskodawca spotykał się kilkakrotnie z G. M. (2) w celu przekonania czy nakłonienia jej do sprzedaży na jego rzecz przysługujących jej udziałów (okoliczność ta została przyznana przez wnioskodawcę w wyjaśnieniach złożonych na rozprawie w dniu 10 grudnia 2018 roku, w których wskazywał, że w latach 1986-1988 był u G. M. (2) około 5 razy. Wyjaśnienia te wnioskodawca potwierdził w zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 7 listopada 2019 roku, przy czym zmodyfikował wówczas swoje twierdzenia wskazując, że spotykał się z uczestniczką w latach 1985-1986).

Pomiędzy uczestnikami postępowania istniał natomiast spór co do tego, czy A. K. kontaktował się z G. M. (2) w sprawie odkupu jej udziałów także w późniejszym okresie niż przez niego wskazany. W tym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym przez uczestników postępowania — Z. D. i T. M. oraz przez świadka - M. D., którzy wskazywali, że ostatnie spotkanie w sprawie złożenia propozycji odkupu miało miejsce w latach '90 ubiegłego wieku, na kilka lat po śmierci męża G. M. (2), który zmarł w lipcu 1988 roku. Dokonując oceny tych zeznań Sąd nie znalazł podstaw aby odmówić im waloru wiarygodności, a ponadto w ocenie Sądu jest wysoce prawdopodobne, że A. K., nosząc się z zamiarem przeprowadzenia inwestycji budowlanej na przedmiotowych nieruchomościach, mógł podejmować dalsze próby przekonywania G. M. (2) do sprzedaży jej udziałów.

Spór uczestników postępowania w zakresie okoliczności faktycznych, dotyczył również kwestii, czy A. K. kontaktował się z G. M. (2) w sprawie wyrażenia przez nią zgody na budowę nowego domu oraz na rozbiórkę starego, drewnianego domu. W tym zakresie Sąd nie dał wiary twierdzeniom A. i J. K. (1), którzy wskazywali, że czując się właścicielami całej przedmiotowej nieruchomości nie kontaktowali się ze współwłaścicielką, nie zwracali się do niej o jakąkolwiek zgodę i nie informowali jej o wykonywanych pracach. Złożone przez nich zeznania w tym zakresie stoją w sprzeczności z dokumentami zgromadzonymi w aktach postępowania administracyjnego prowadzonego przez Urząd Rejonowy w sprawie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Skoro bowiem wnioskodawcy załączyli do wniosku oświadczenie G. M. (2) o wyrażeniu zgody na budowę domu w odległości 1,5 m od nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności oraz na rozbiórkę znajdującego się na niej drewnianego domu, oznacza to, że musieli się z nią w tej sprawie kontaktować i zwrócić się do niej z prośbą o wyrażenie takiej zgody. Okoliczność tę potwierdzają również zeznania świadka - D. M., który wskazywał, że wnioskodawca kontaktował się z G. M. (2) z prośbą o wyrażenie zgody na budowę i rozbiórkę.

Sąd pominął złożone przez G. M. (2) zeznania, bowiem uczestniczka ze względu na swój stan zdrowia i wiek nie znała odpowiedzi na większość zadawanych jej pytań dotyczących stanu faktycznego, nie wiedziała ile ma lat, nie znała imienia swojej córki.

Mając takie ustalenia Sąd Rejonowy zważył, iż wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie i podlegał oddaleniu w całości.

Materialnoprawną podstawę żądania wnioskodawczyń stanowi art. 172 k.c., w myśl którego posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze, (zasiedzenie) (§1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2). Przed dniem 1 października 1990 roku terminy te wynosiły odpowiednio dziesięć lat w przypadku dobrej wiary posiadacza samoistnego oraz dwadzieścia lat w przypadku jego złej wiary. Zgodnie z art. 176 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści (§1). Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (§2).

Zgodnie z powołanym wyżej art. 172 k.c. przesłanką zasiedzenia nieruchomości jest jej nieprzerwane i samoistne posiadanie przez czas, którego długość uzależniona jest od dobrej lub złej wiary posiadacza i wynosi odpowiednio dwadzieścia i trzydzieści lat.

W myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się w fizycznym władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz w woli władania nią dla siebie (animus rem sibi habendi). Element corpus oznacza stan korzystania z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje określone prawo do rzeczy (tj. korzystanie z niej w taki sposób, jak właściciel, dzierżawca, najemca albo inna osoba, której przysługuje prawo do rzeczy).

Element animus oznacza nastawienie psychiczne posiadacza do wykonywanego władztwa, polegające na postrzeganiu siebie, jako osoby do tego uprawnionej (postrzeganie siebie jako właściciela, dzierżawcy, najemcy albo innej osoby, której przysługuje określone prawo do rzeczy).

Posiadanie samoistne jest zatem stanem faktycznym, w którym posiadacz korzysta z rzeczy w granicach wyznaczonych treścią art. 140 k.c., a więc z wyłączeniem innych osób (element corpus), w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, przejawiając przy tym wolę władania rzeczą dla siebie, tak jak właściciel (element animus).

Zgodnie z treścią art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Posiadanie jest nieprzerwane, gdy cechuje się trwałością i ciągłością władztwa przez przepisany prawem okres. Zgodnie z art. 340 k.c. ciągłość posiadania jest objęta domniemaniem prawnym, a zatem nie musi być dowodzona przez osobę żądającą stwierdzenia zasiedzenia - przedmiotem dowodu jest bowiem okoliczność przeciwna.

Dobra wiara posiadacza, samoistnego - uzasadniająca zastosowanie dwudziestoletniego terminu zasiedzenia nieruchomości - polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach, błędnym przekonaniu posiadacza, że jest on właścicielem nieruchomości. Zachodzi wówczas, gdy posiadacz samoistny nie wie, że prawo własności mu nie przysługuje, a brak wiedzy w tym zakresie jest uzasadniony. Podobnie jak w przypadku ciągłości i samoistności posiadania, istnienie dobrej wiary posiadacza jest objęte domniemaniem na podstawie art. 7 k.c. A contrario zła wiara samoistnego posiadacza - powodująca, że zasiedzenie nieruchomości możliwe jest dopiero po upływie lat trzydziestu - ma miejsce wówczas, gdy posiadacz wie, że nie jest właścicielem rzeczy albo gdy o tym nie wie ale jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona okolicznościami (np. wynika z niedbalstwa). Momentem miarodajnym dla oceny istnienia dobrej i złej wiary jest chwila uzyskania posiadania. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza w tym zakresie pozostają bez wpływu na tę ocenę.

Ciężar udowodnienia chwili objęcia nieruchomości w posiadanie spoczywa zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c. na osobie żądającej stwierdzenia zasiedzenia, zaś - jak wyżej wspomniano - samoistość, ciągłość i dobra wiara posiadacza są objęte domniemaniem prawnym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się powszechnie, że dopuszczalne jest zasiedzenie przez jednego współwłaściciela udziału w prawie własności nieruchomości należącego do innego współwłaściciela. Podkreśla się przy tym jednak, że do zasiedzenia udziału dochodzi w specyficznej sytuacji, która polega na tym, że posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia wykonuje osoba uprawniona jako współwłaściciel. Sytuacja ta pociąga za sobą pewne, wypracowane w judykaturze modyfikacje dotyczące przesłanek zasiedzenia.

Zgodnie bowiem 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 powołanego przepisu wynika, że współwłaściciel jest uprawniony do posiadania całej rzeczy wspólnej z tym tylko ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny współwłaściciel. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności, jako prawa, które może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom. Współwłasność cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów uprawnionych oraz niepodzielność tego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo własności całej rzeczy, a zatem i prawo do posiadania całej rzeczy. Posiadanie całej rzeczy przez współwłaściciela, stanowiące realizację przysługującego mu niepodzielnego prawa do rzeczy, jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym. Z faktu posiadania całej rzeczy przez współwłaściciela wynika więc, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (por. m. in. post. SN, I CSK 55/15; IV CSK 117/12).

Należy mieć przy tym na uwadze, że współposiadanie nieruchomości przez współwłaścicieli, jest jedynie ich uprawnieniem, a nie obowiązkiem, dlatego też w orzecznictwie wskazuje się, że z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli, nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego władztwo, żadne ułatwienia w zasiedzeniu. Niewykonywanie prawa posiadania przez współwłaściciela nie uprawnia zatem do wniosku, że współwłaściciel samodzielnie władający nieruchomością przejął rzecz w posiadanie wykraczające poza zakres przysługujących mu udziałów tj. w posiadanie i korzystanie z nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Wskazuje się bowiem, że w przypadku niekorzystania z prawa do współposiadania przez współwłaścicieli i wyłącznego posiadania nieruchomości tylko przez jednego z nich, wspomniany wcześniej element „corpus” nie różni się od faktycznego, fizycznego władztwa jedynego właściciela, stąd też o charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się zasiedzenia decyduje jego zachowanie, będące przejawem elementu „animus”, nie zaś bierność innych współwłaścicieli.

Z powyższego wynika, że warunkiem zasiedzenia przez jednego współwłaściciela udziału należącego do innego współwłaściciela jest rozszerzenie przez zasiadającego zakresu posiadania, ponad posiadanie samoistne wynikające ze współwłasności (określone w art. 206 k.c.) oraz uzewnętrznienie tego w sposób widoczny w stosunku do otoczenia i współwłaściciela, którego udział jest objęty zasiedzeniem (tak m. in. post. SN, III CSK 179/14).

Zgodnie z konsekwentnie zajmowanym przez Sąd Najwyższy stanowiskiem, w sprawie o zasiedzenie udziału w nieruchomości przysługującego innemu współwłaścicielowi nie ma zastosowania domniemanie samoistości określone w art. 339 k.c., a zatem, zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu, to na współwłaścicielu żądającym stwierdzenia zasiedzenia udziału ciąży obowiązek wykazania rozszerzenia zakresu swojego posiadania, ponad posiadanie wynikające ze stosunku współwłasności (por. m.in. post. SN, III CSK 280/13).

Dowodząc spełnienia przesłanek zasiedzenia, współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia musi zatem dać wyraz temu, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. oraz że uczynił to jawnie, tj. że zmanifestował ten fakt w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Podkreślić w tym miejscu należy, że zmanifestowanie rozszerzenia zakresu posiadania wobec współwłaściciela jest warunkiem koniecznym. Sama świadomość samoistnego posiadania nieruchomości ponad realizację uprawnienia

z art. 206 k.c., bez zmanifestowania go wobec współwłaściciela i otoczenia nie może być uznany za wystarczającą przesłankę zasiedzenia, a co za tym idzie jest prawnie bezskuteczna. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się jedynie na zmianę swojej woli i bierność pozostałych współwłaścicieli (por. post. SN, IV CSK 117/12).

Wymagania powyższe muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym, poprzez przedstawienie Sądowi konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli, pozwalających im dostrzec zmianę (post. SN, I CSK 55/15). Jak wskazał Sąd Najwyższy, do wykazania samoistnego posiadania współwłaściciela nie wystarczy wykazanie ponoszenia przez niego ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, kosztami remontu lub modernizacji budynków. O samoistności posiadania nie przesądza również pobieranie pożytków przez jednego ze współwłaścicieli. O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie świadczyć może natomiast samodzielne podjęcie przez posiadającego. współwłaściciela decyzji o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (post. SN, II CSK 405/08; III CSK 101/19).

Jak z kolei wskazał Trybunał Konstytucyjny, skoro zasiedzenie jest daleko idącym odstępstwem od zasady konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności, to wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności (wyr. TK P 3/03).

Przechodząc na grunt okoliczności niniejszej sprawy należy wskazać, że uczestnicy byli zgodni, że A. i J. K. (2) byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze przedmiotowych nieruchomości. Spór uczestników w zakresie oceny prawnej dotyczył momentu, w którym owo posiadanie nabrało samoistnego charakteru. Wnioskodawca, a następnie jego następcy prawni zajmowali stanowisko, że objęcie obu nieruchomości w posiadanie samoistne nastąpiło już w dniu zawarcia umowy sprzedaży. Twierdzenia te były jednak kwestionowane przez G. M. (2) i jej następców prawnych, którzy wskazywali, że wnioskodawca nie uzewnętrznił wobec uczestniczki rozszerzenia zakresu ponad przysługujący mu udział, a sam fakt że nie wykonywała ona współposiadania nie świadczy o samoistności posiadania przez współwłaścicieli. W ich ocenie przekształcenie posiadania w posiadanie samoistne następowało stopniowo i osiągnęło taki charakter w czasie, gdy wnioskodawca zrealizował inwestycje budowlane.

W świetle zaprezentowanych wyżej rozważań należy wskazać, że A. i J. K. (2), obejmując przedmiotowe nieruchomości w posiadanie w dniu zawarcia umowy sprzedaży nie stali się jednocześnie ich posiadaczami samoistnymi. Należy jednak podzielić zarzut, że z samego faktu, że G. M. (2) nie korzystała w tym czasie z prawa do współposiadania nieruchomości nie wynika, aby zakres ich posiadania wykraczał poza uprawnienia wynikające z art. 206 k.c., tj. aby mieli wolę rozszerzenia zakresu swego posiadania samoistnego na przysługujące uczestniczce udziały oraz aby ten fakt wyraźnie zmanifestowali wobec G. M. (2). To właśnie spełnienie tych przesłanek decydowało o rozpoczęciu trzydziestoletniego terminu zasiedzenia przedmiotowych udziałów.

Zważywszy, że rozszerzenie zakresu samoistnego posiadania nie jest objęte domniemaniem z art. 339 k.c., ciężar wykazania przejawów rozszerzenia oraz jego zmanifestowania spoczywał w niniejszej sprawie na A. i J. K. (1), (a ostatecznie na S. K. i J. K. (1)), którzy jednak ciężarowi temu nie sprościli. W szczególności w ocenie Sądu okoliczności przesądzającej o rozszerzeniu zakresu posiadania poza uprawnienia określone w art. 206 k.c. oraz o zmanifestowaniu tego faktu wobec uczestniczki nie stanowi niekwestionowany przez G. M. (2) oraz jej następców prawnych fakt, że wnioskodawca opłacał podatek od całych nieruchomości tj. również od przysługujących uczestniczce udziałów.

Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z poczynionymi przez Sąd ustaleniami wnioskodawca jeszcze w latach '90 zwracał się do G. M. (2) z prośbą o sprzedaż przysługujących jej udziałów, a ponadto pod koniec lat '90 wystąpił do niej z prośbą o wyrażenie zgody na budowę domu w odległości 1,5 m od granicy działki będącej przedmiotem współwłasności oraz o wyrażenie zgody na rozbiórkę starego drewnianego domu. Uzyskanie zgody współwłaściciela na budowę domu było warunkiem formalnym uzyskania pozwolenia na budowę, wymuszającym na wnioskodawcy zwrócenie się do uczestniczki z prośbą o zgodę, dlatego fakt ten nie niweczy twierdzeń wnioskodawcy, jednakże już fakt



wielokrotnego i występującego na przestrzeni kilku lat występowania z prośbą o sprzedaż przedmiotowych udziałów świadczy w ocenie Sądu dobitnie o tym, że wnioskodawca jeszcze w tym czasie nie rozszerzył zakresu swego posiadania poza uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. (tj. nie wykazywał woli samoistnego władania udziałami uczestniczki), a już z pewnością w tym czasie nie zmanifestował wobec G. M. (2) w wyraźny sposób woli władania przysługującymi jej udziałami.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób ustalić kiedy dokładnie doszło do rozszerzenia przez A. i J. K. (1) zakresu posiadania na udziały G. M. (2), jednakże pozwala on jednoznacznie stwierdzić, że w jeszcze w latach '90 nie wykazywali i nie manifestowali oni woli władania udziałami uczestniczki.

W tym okresie zachodził zatem brak subiektywnego elementu posiadania samoistnego animus, a zatem bieg terminu zasiedzenia nie został jeszcze rozpoczęty.

W konsekwencji powyższych faktów Sąd doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie nie doszło do upływu trzydziestoletniego terminu zasiedzenia udziałów w prawie własności nieruchomości G. M. (2). Przyjmując bowiem hipotetycznie, że jego bieg rozpocząłby się na początku lat '90, jego upływ nastąpiłby wówczas na początku 2020 roku, podczas gdy w 2017 roku, w wyniku umowy darowizny doszło do przeniesienia samoistnego posiadania przedmiotowych nieruchomości na S. K.. Mając powyższe na uwadze wniosek podlegał oddaleniu w całości, o czym orzeczono w punkcie 1 postanowienia.

O odstąpieniu od obciążania wnioskodawczyń S. K. i J. K. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2022 poz. 1125) w zw. z art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, o których mowa w punkcie 3 postanowienia, Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła skutecznie uczestniczka S. K. zaskarżając postanowienie w całości. .

I. zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik spraw, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zastosowanie w jej miejsce dowolnej oceny dowodów polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji w niniejszej sprawie, że A. i J. K. (2) nie wykazali, aby ich zakres samoistnego posiadania nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie udziału we własności nieruchomości został rozszerzony ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c., podczas gdy ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje, że po dokonaniu zakupu nieruchomości A. K. i jego żona J. K. (1) zamieszkali w domu znajdującym się na tej nieruchomości i uprawiali rolniczo wszystkie działki gruntu wchodzące w skład obu nieruchomości. Nikt inny nie korzystał z przedmiotowych nieruchomości, a G. M. (2) nigdy nie ponosiła obciążeń związanych z nieruchomością. Co więcej, G. M. (2) nigdy nie zgłaszała wobec A. K. i jego żony jakichkolwiek roszczeń dotyczących jej udziałów w prawie własności nieruchomości. Jednocześnie istnieje oświadczenie opatrzone podpisem i pieczęcią sołtysa wsi R. – E. N., w którym wskazano, że G. M. (2) do początku użytkowania nieruchomości przez A. i J. K. (1) nie przejawia zainteresowania swoją częścią gruntu;

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c. polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że A. i J. K. (2) swoimi działaniami i posiadaniem mogli realizować jeden z elementów posiadania koniecznego do zasiedzenia, a to element „corpus”, zaś nie realizowali zachowania będącego przejawem elementu „animus”, co miałyby wynikać z okoliczności, iż A. K. kilkakrotnie zwracał się do G. M. (2) z prośbą o sprzedaż swojego udziału oraz okoliczności, iż G. M. (2) wyraziła zgodę na budowę domu na nieruchomości posiadanej przez małżeństwo K., podczas gdy w takim ujęciu warunkiem zasiedzenia byłoby uzewnętrznienie tego w sposób widoczny dla otoczenia i współwłaściciela. W tym miejscu godzi się zauważyć, że świadkowie zeznali, iż w oczach sąsiadów i miejscowej ludności właścicielami nieruchomości byli

A. i J. K. (2), zaś w ocenie sąsiadów osoba G. M. (2) nie jest im znana. Jednocześnie fakt, iż A. K. zwracał się do G. M. (2) o zakup udziałów w nieruchomości nie oznacza, że A. K. tracił cechy posiadacza samoistnego, bowiem takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania rzeczą w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz samoistny ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać wyłącznie na ocenę dobrej lub złej wiary posiadacza. Podobnie w przypadku postępowania związanego z pozwoleniem na budowę – G. M. (2) nie podjęła żadnych czynności zaczepnych zmierzających do przerwania biegu zasiedzenia, chociaż mogła to zrobić.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wnosila o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i stwierdzenie przez Sąd, że A. K. wraz z żoną J. K. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 sierpnia 2015 roku udział w wysokości 1/8 części prawa własności nieruchomości położonej we wsi R., gminie Ż., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni (...) ha dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...); oraz nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 sierpnia 2015 roku udział 9/40 części we współwłasności nieruchomości położonej we wsi R., gminie Ż., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o powierzchni (...) ha dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

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

Apelacja wnioskodawczyni jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Skarżąca w pierwszej kolejności zarzuca naruszenie art. 233 k.p.c. i dokonanie przez to błędnych ustaleń faktycznych. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest łatwe wymaga bowiem od skarżącego wykazania, iż Sąd dokonał oceny dowodów uchybiając zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Jeżeli Sąd z określonego materiału dowodowego wyciąga wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym to taka ocena nie będzie prowadziła do naruszenia art. 233 k.p.c. i musi się ostać pomimo, że na podstawie danego materiału dowodowego można także wyciągać wnioski przeciwne. Reasumując twierdzenia apelacji w zakresie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. mają jedynie charakter polemiczny i nie mogą prowadzić do zmiany ustaleń faktycznych.

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego. Sąd Rejonowy przeprowadził wnikliwą analizę dotychczasowego orzecznictwa w zakresie nabycia przez zasiedzenie udziału innego współwłaściciela i w sposób właściwy odniósł się do okoliczności mniejszej sprawy. Słusznie podkreślił, iż to na wnioskodawcy spoczywa ciężar dowodzenia w zakresie wykazania objęcia w wyłączne posiadanie udziału drugiego współwłaściciela i dodatkowo zmanifestowanie tej okoliczności temu współwłaścicielowi. Manifestacja posiadania samoistnego udziału współwłaściciela nie może polegać na występowaniu do tego współwłaściciela z prośbą o ewentualny wykup. Daje to tak naprawdę współwłaścicielowi pewność, iż w dalszym ciągu pozostaje on współwłaścicielem nieruchomości i prawo jego nie jest zagrożone. Nie sposób w postawie wnioskodawczyni i jej zmarłego męża którzy występowali z propozycją wykupu udziału w nieruchomościach dostrzec wyraźnej woli odsunięcia od realizacji praw do spornych nieruchomości współwłaścicielki S. M. ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c.

Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie przyjmuje bardzo rygorystyczne stanowisko w tym zakresie które wynika z przytoczonych przez Sąd Rejonowy judykatów. Stanowisko takie jest w dalszym ciągu podtrzymywane przez nowsze orzecznictwo dlatego też nie sposób zgodzić się z twierdzeniem apelacji, iż zaskarżony wyrok narusza przepisy prawa materialnego powołane w skardze apelacyjnej. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2021r. IV CSK 85/21, baza Legalis, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2021r. I CSKP 40/21, baza Legalis

postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2020r., II CSK 655/19 baza Legalis, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2020r. V CSK 165/20, baza Legalis).

Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący omówił przyczyny dla których w przypadku zasiedzenia udziałów nie ma zastosowanie domniemanie posiadania samoistnego. Nie ma zatem potrzeby ponownego przytaczania tej argumentacji. Wskazywane w apelacji jako dowód oświadczenie sołtysa jakoby G. M. (2) nie interesowała się nieruchomością tak naprawdę niewiele zmienia gdyż nie wykazuje aby wnioskodawczyni i jej zmarły mąż rozszerzyli posiadanie samoistne ponad swój udział. Ponownie należy podkreślić, iż niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia automatycznie do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Ciężar udowodnienia przez obecnych wnioskodawców, że wnioskodawczyni i jej zmarły mąż zmienili zakres posiadania samoistnego, spoczywa na wnioskodawcach wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu. Wnioskodawcy nie sprostali temu obowiązkowi i nie mogą w związku z tym skutecznie domagać się zasiedzenia udziału S. M. w spornych nieruchomościach. Tym bardziej, iż w latach 90-tych małżonkowie K. musieli uzyskać zgodę na budowę budynku blisko granicy i taką zgodę uzyskali na co znajduje się dowód w postaci pisma S. M. znajdującego się w aktach administracyjnych.

Okoliczności te świadczą dobitnie o tym, iż w tym czasie A. i J. K. (1) w sposób wyraźny nie manifestowali objęcia w posiadanie udziałów S. M. wobec niej skoro traktowali ją jako pełnoprawnego współwłaściciela.

Wszystkie te okoliczności sprawiają, iż apelacja wnioskodawczyni S. K. jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§ 2 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 50 § 1 k.p.c.

Dariusz Mizera Paweł Hochman Agata Kowalska