

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie z wniosku M. C., B. S. i K. M., przy udziale W. M. (1), J. M., D. K., H. L., R. Z., J. T., A. N., W. N. (1), Z. N., J. N., K. N., W. N. (2), oddalił wnioszek o zasiedzenie udziału w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Najważniejsze z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy dają się zrekapitulować następująco: pierwotna wnioskodawczyni A. K. (w miejsce której w postępowaniu obecnie występują jej następcy prawni, tj. M. C., B. S. i K. M.) przyjechała na obecne terytorium Polski w 1948 r., z rodzicami A. i S. M., ze S.. Początkowo mieszkali w Z., a potem przyjechali do Ł.. Po pewnym czasie zamieszkali na ul. (...), w budynku zasiedlonym także przez inne osoby. Rodzina M. występowała o eksmisję tych lokatorów, dzięki czemu ostatecznie dom został wyłączony spod najmu. Wówczas zaczęła się jego modernizacja – wykonano centralne ogrzewanie, doprowadzono wodę i zbudowano dwie łazienki.

Początkowo małżonkowie M. pracowali na roli, zaś A. K. pomagała rodzicom na gospodarstwie. Poza nią nie było nikogo przy rodzicach. W późniejszym okresie ojciec i matka A. K. zaczęli chorować. Wtedy ojciec wnioskodawczyni A. M. zaczął otrzymywać rentę i zaprzestał pracy fizycznej na roli.

A. K. wyszła za mąż w 1952 roku za J. K.. W tym czasie rodzeństwo A. K. mieszkało poza siedliskiem, zaś na nieruchomości mieszkała wnioskodawczyni z mężem i jej rodzice.

Na podstawie orzeczenia Dzielnicowej Komisji Ziemskiej Ł. z dnia 18 lipca 1955 roku małżonkowie A. i S. M. otrzymali na własność ziemię o powierzchni 5 ha położoną w Ł. przy ul. (...), stanowiącą poprzednio własność Skarbu Państwa.

Matka A. K., pierwsza żona A. M., S. M. zmarła w dniu 26 kwietnia 1975 roku. Spadek po niej nabyła córka A. K., wraz z udziałem w gospodarstwie rolnym. Po śmierci żony A. M. ponownie się ożenił, z M. M. (2). Małżonkowie nadal zamieszkiwali na nieruchomości.

W dniu 20 stycznia 1975 roku Naczelnik Dzielnicy Ł. w akcie własności ziemi stwierdził, iż A. M. stał się z mocy prawa właścicielem działki (...) o powierzchni 2,4182 ha, położonej w Ł. przy ul. (...) w Ł..

Natomiast A. K., na podstawie aktu własności ziemi nr 182/73 z dnia 13 marca 1973 zł, stała się właścicielką gospodarstwa rolnego o powierzchni 1,6937 ha, położonego w Ł. przy ul. (...). Nadto ustalono A. K. była podatnikiem podatku rolnego nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) od 1970 roku. W latach 90-tych i późniejszych A. K. była ubezpieczającym budynki na tej nieruchomości w ramach obowiązkowego ubezpieczenia. Decyzją z dnia 8 stycznia 1981 roku A. K. otrzymała emeryturę rolną.

Ustalono, że po tym, jak A. M. zaprzestał osobistej pracy na roli, prace rolne na gospodarstwie były wykonywane na jego polecenie. Wynajmował maszyny do koszenia, kopania i innych prac polowych, a także zlecał wykonywanie prac kółku rolniczemu. Osoby wykonujące w gospodarstwie prace zlecane przez A. M., uważały go za właściciela. Równolegle na części nieruchomości rodzinnej, oraz na nieruchomościach dzierżawionych gospodarowali małżonkowie K..

W latach 80. w rodzinie pojawiły się konflikty, związane m.in. z osobą drugiej żony A. M. a także pomiędzy J. K. a A. M.. Z tego powodu w latach osiemdziesiątych miały miejsce interwencje Milicji.

A. K. w dniu 5 lutego 1981 roku w obecności świadka podpisała dokument zatytułowany (...), w którym zobligowała się dożywotnio względem ojca A. M. do wykonywania bezpłatnie czynności polegających na: przekazywaniu dwóch litrów mleka codziennie przez cały rok, 100 kg ziemniaków rocznie, ogrodzenia działki ogrodowej o powierzchni 1000

metrów kwadratowych do dnia 1 czerwca 1981 roku, udostępnianiu poddasza do suszenia bielizny. W przypadku odbudowania budynku obory A. M. zobowiązał się opuścić zajmowane pomieszczenie w budynku.

A. M. w dniu 6 lutego 1981 roku sporządził pierwszy testament notarialny, w którym powołał do dziedziczenia córkę A. K.. Na rzecz żony M. M. (2) ustanowił zapis w postaci bezpłatnego, dożywotniego używania dwóch izb od strony południowej w domu mieszkalnym przy ul. (...) oraz prawo bezpłatnego dożywotniego użytkowania działki gruntu o powierzchni około 10 arów od strony ulicy (...).

W dniu 3 maja 1984 roku A. M. odwołał poprzedni testament i powołał do dziedziczenia żonę M. M. (2), wskazując, iż ustanawia ją spadkobiercą całego gospodarstwa rolnego położonego w Ł. przy ul. (...) pod nr 90/90a o obszarze 2,4182 ha. Tej samej treści testament sporządził ponownie w dniu 2 sierpnia 1985 roku.

A. M. zmarł w dniu 22 listopada 1990 roku. Spadek po nim, w tym gospodarstwo rolne, po A. M. nabyła jego żona M. M. (2). Ustalono, że po śmierci A. M. sąsiedzi za gospodarza uważali J. K..

Na chwilę obecną w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości do jako współwłaściciel udziału wynoszącego 1/2 wpisany jest A. M., zaś w zakresie udziału 1/2, przypadającego niegdyś nie żyjącej obecnie A. K., wpisani są jej następcy prawni, tj. M. C., B. S. i K. M., w częściach wynoszących po 1/6 udziału.

Sąd Rejonowy ocenił, że nie zostały wypełnione przesłanki uzasadniające stwierdzenie zasiedzenia. Wskazał, że A. K. mieszkała na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) od lat pięćdziesiątych ubiegłego wieku. Niekwestionowany był fakt, że poczyniła nakłady na nieruchomość i uiszczala podatek od całej nieruchomości od lat 70. pomimo tego, że formalnie nie była właścicielką całej działki. Niezależnie od tych działań wnioskodawczyni na nieruchomości aż do swojej śmierci w 1990 r. mieszkał także drugi współwłaściciel, tj. A. M., korzystający z części domu mieszkalnego w postaci dwóch pomieszczeń. Mieszkała tam także do śmierci w 1991 roku jego druga żona i wyłączna spadkobierczyni, M. M. (2). A. K. akceptowała ten stan. W ocenie Sądu Rejonowego, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie można mówić, aby w tym okresie A. K. była wyłącznym posiadaczem i to samoistnym, całego gospodarstwa objętego współwłasnością. Nie zostało udowodnione w tym postępowaniu, aby w 1960 roku doszło do przekazania jej całego gospodarstwa. A. M. do lat 80-tych wskazywał swoimi działaniami, iż czuje się właścicielem tego gospodarstwa, powołując je także w testamentach. Sąd Rejonowy wskazał, że w ustalonym stanie faktycznym nie można uchwycić momentu, kiedy to miałyby nastąpić objęcie nieruchomości w wyłączne władanie przez jednego współwłaściciela, z naruszeniem uprawnień drugiego współwłaściciela. Nie nastąpiło objęcie udziału w posiadanie, a tym bardziej wykonywanie tego posiadania przez wymagany przepisem okres czasu.

Powyższe postanowienie zaskarżyły wnioskodawczynie M. C., B. S. i K. M..

Apelujące podniosły zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 339 kc i w konsekwencji także art. 172 §1 kc, przez błędną wykładnię i brak zastosowania w sprawie, polegająca na niezasadnym i niezgodnym z utrwaloną doktryną i orzecnictwem sądowym ustaleniu, że „domniemanie ustanowione w art. 339 kc nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela”. Skarżący, na podstawie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia stwierdził, że źródłem tej błędnej wykładni art. 339 kc są trzy czynniki:

1. wadliwa z gruntu koncepcja posiadania samoistnego rzeczy jako złożonej ontologicznie struktury składającej się z przedmiotów (w filozoficznym sensie tego terminu) należących do różnych ontologicznie kategorii przedmiotów, podczas gdy od czasów nauczania prawa rzymskiego doktryna przyjmuje, że posiadanie samoistne rzeczy jest wyłącznie stanem faktycznym i że obydwa komponenty posiadania są elementami z dziedziny bytu i faktów, nie zaś podejrzaną filozoficznie strukturą w której prawa i obowiązki podmiotów prawa (w zważeniach Sądu Rejonowego z dziedziny współwłasności - art. 206 k.c) przeplatają się z faktami;

2. odrzucenie przyjmowanej powszechnie opozycji, uchodzącej pod szyldem przeciwstawienia bytu i powinności (tak jak z bytu nie wynika powinność, tak z powinności nie wynika byt i fakty do niego należące, które w doktrynie

prawniczej najpełniej przedstawił i opisał normatywizm H. K.). Odrzucenie wskazanej opozycji nazywane jest błędem naturalistycznym;

3. oparcie się na powierzchownej a nie głębokiej strukturze domniemania prawnego wzruszalnego.

Nadto skarżące wskazało na naruszenie przepisów:

- art. 234 kpc który stanowi, że domniemania ustanowione przez prawo wiążą sąd,

- art. 233 §1 kpc przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału z uwzględnieniem również wskazań wiedzy, doświadczenia życiowego oraz reguł prawidłowego rozumowania. Zdaniem skarżących Sąd Rejonowy zdaje się popełniać błąd analogiczny do błędu nazywanego nieznaną tezą dowodowej. Miast wprost w uzasadnieniu postanowienia usiłować wykazać, że wnioskodawczyni nie była samoistnym posiadaczem całej nieruchomości, zdaniem Sądu Rejonowego ma to wynikać z okoliczności np. takich, że A. M. w piśmie z dnia 24 lipca 1972 r. podawał, iż użytkuje wraz z żoną część gospodarstwa. Również w piśmie z 1974 r. podawał, że jest w posiadaniu około 2 ha ziemi i, że w treści swoich testamentów, które sporządził w 1981, 1984 i 1985 r. wyszczególnił gospodarstwo rolne i wobec powyższych okoliczności „nie wyzbył się posiadania swojej części gospodarstwa”;

- art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego przez brak wskazania przyczyn, dla których Sąd orzekający odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dokumentom dotyczącym stanu zdrowia A. M. i M. M. (2), dokumentowi zawierającemu oświadczenie A. K. złożonemu 5 1972 r. w postępowaniu uwłaszczeniowym, dokumentom dotyczącym wypłaty odszkodowania A. K. za eksploatowane studnie głębinowe na gruntach objętych wnioskiem, dokumentom dotyczącym zezwolenia na wycinanie drzew na gruntach objętych wnioskiem, umowie z 10 kwietnia 1995 r. dotyczącej korzystania z drogi dojazdowej do studni głębinowych, dotyczącym ubezpieczeń obowiązkowych budynków na nieruchomości objętej wnioskiem oraz zeznaniom świadków: S. S., H. S., G. C., B. M., W. M. (2), Z. K., A. S., a także przesłuchanym za życia wnioskodawczyni w charakterze świadków: następczyni prawnych B. S. i K. M. oraz zeznaniom uczestnika postępowania J. M. i wyrażonemu na piśmie stanowisku uczestnika postępowania W. M. (1) w zakresie niezdolności A. M. i M. M. (2) do pracy w gospodarstwie rolnym i objęciu nieruchomości rolnej we władanie przez A. K..

Powołując na te zarzuty, apelujące wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt. 1 i stwierdzenie, że A. K. z dniem 1 stycznia 1985 r. nabyła przez zasiedzenie udział stanowiący własność A. M. w nieruchomości rolnej położonej w Ł. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) oraz o zasądzenie od uczestniczek postępowania D. K., Z. N., R. Z. solidarnie na rzecz następczyni prawnych: M. C., B. S. i K. M. solidarnie kosztów postępowania za drugą instancję.

Uczestniczki D. K. i Z. N. wniosły o oddalenie apelacji oraz o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w postępowaniu apelacyjnym.

Odnosząc się do argumentacji skarżący uczestniczki wskazały m.in., że postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1997 r. III CK 31/96, winno być odczytywane w sposób inny niż czynią to apelujące. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że jeżeli w postępowaniu uwłaszczeniowym współposiadacz nie kwestionował nadania aktu własności ziemi innej osobie, to współposiadanie przez niego mogło mieć charakter jedynie posiadania zależnego. Stąd dokumenty uwłaszczeniowe z lat 70. ubiegłego stulecia dowodzą, że A. M. był posiadaczem samoistnym spornych gruntów i za takiego posiadacza nie mogła być poczytana A. K.. Nie sposób także wywodzić, że „zobowiązanie” z dnia 5 lutego 1981 r. oznacza, że A. M. był dożywotnikiem, w sytuacji gdy analizowany dokument został sporządzony w formie pisemnej i nie zawierał żadnych postanowień dotyczących przekazania władztwa nad nieruchomością *inter vivos*.

W toku postępowania apelacyjnego skarżące wniosły pismo, w którym wskazały, że na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania doszło do zmian własnościowych. Uczestnicy Z. N., J. N., K. N. i W. N. (2) sprzedali na rzecz uczestniczki D. K. całe swoje udziały wynoszące łącznie 1/2 części we własności działek gruntu nr (...), które zostały odłączone od tej księgi wieczystej i dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi założył nową księgę wieczystą nr KW (...).

Nadto po wydaniu skarżonego rozstrzygnięcia zaszły także zmiany w sposobie korzystania z nieruchomości przez wnioskodawczynie, które zaczęły uniemożliwiać uczestnikom wstępu na nieruchomość. Jej część została dodatkowo ogrodzona i zaopatrzona w tablice informujące o zakazie wstępu. Wnioskodawczynie odmówiły też rozliczenia kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością oraz wydania kluczy do nieruchomości. Kierowana przez nie do pozostałych współwłaścicieli korespondencja, załączona do pisma, stanowi manifestację lekceważenia przysługujących uczestnikom uprawnień właścicielskich do nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy ocenia, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są dostateczną podstawą do merytorycznego orzekania w sprawie. Jednocześnie przyjmuje te orzeczenia za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc należy uznać za trafny w odniesieniu do części uzasadniania obejmującej ustalenia faktyczne. Sposób sporządzenia tej części był daleki od doskonałości. Sprawiał on wrażenie kompilacji zeznań uczestników i świadków, oraz pism procesowych. Zawierał kolokwializmy i liczne powtórzenia czyniące uzasadnienia mało przejrzystym. O ile ostatecznie uchybienia te nie uniemożliwiły kontroli instancyjnej, to znacząco ją utrudniały, jak można domniemywać także uczestnikom postępowania. Nie ma natomiast podstaw, by kwestionować dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę materiału dowodowego i poczynione rozważania materialnoprawne.

Lektura apelacji prowadzi do wniosku, że choć jej autor legitymuje się imponującą znajomością zagadnień z zakresu teorii prawa, to nie uchwycił istoty obecnego postępowania o zasiedzenie.

Wniosek inicjujący postępowanie w sprawie dotyczy udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), który po śmierci S. M. przypadł A. M.. W związku z takim zakreśleniem żądania wniosku w tym kierunku było prowadzone postępowanie dowodowe i na tym koncentrowała się argumentacja zarówno Sądu Rejonowego, jak i uczestników postępowania. By ustalić jakiej konkretnie nieruchomości dotyczy wniosek godzi się wskazać, że zgodnie z treścią księgi wieczystej na datę wniesienia w skład tej nieruchomości wchodziły działki o numerach (...), oraz działka bez numeru, położona przy ul. (...) (Dział I.O., podrubryka 1.4.1., lp.1.). Niemniej w dniu 2 grudnia 2009 r. działka nr (...) została odłączona do księgi wieczystej (...), co nie wpłynęło na stanowisko procesowe skarżących. Wydaje się, że wniosek koncentruje się dookoła zasiedzenia działki położonej przy ul. (...), nie zaś działek przy ul. (...) (działka (...) - tereny mieszkaniowe oraz działka (...) - drogi). Wymaga jednak wytknięcia, że ani wnioskodawczynie ani Sąd Rejonowy nie zadali sobie trudu, by okoliczności bliżej sprecyzować. W sytuacji, gdy sprawa toczyła się w postępowaniu nieprocesowym, cechującym się znacznymi odrębnościami w relacji do postępowania procesowego, a jego przedmiotem było zbadanie, czy nastąpiło nabycie nieruchomości z mocy prawa, taki sposób procedowania nad sprawą należało uznać za niedoskonały. Ostatecznie należało stwierdzić, że skoro postępowanie dowodowe koncentrowało się na działce siedliskowej, a więc nieruchomości położonej przy ul. (...), to zasiedzenia tejże nieruchomości w głównej mierze dotyczył wniosek.

Już w tym miejscu można zauważyć, że zbycie udziałów w działkach (...), choć naturalnie możliwe z uwagi na to, że udziały te stanowią samodzielne składniki majątkowe, mogące stanowić przedmiot obrotu o tyle nie miałyby znaczenia dla ewentualnego wpisu prawa własności na rzecz skarżących, że Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 7 maja 2010 r. zabezpieczył wniosek poprzez wpisanie w księdze wieczystej (...) ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu. Stąd w razie uwzględnienia wniosku o zasiedzenie (co nie jest wykluczone w razie skutecznego wywiedzenia przez skarżące skargi kasacyjnej), nabywcy udziałów nie będą mogli zaślaniać się dobrą wiarą. Natomiast odłączenie działek do innej księgi wieczystej nie ma znaczenia w sprawie o zasiedzenie. Dyskusyjne jest także, czy zabieg taki ingeruje w uprawnienia innych współwłaścicieli.

Kontynuując analizę treści księgi wieczystej można zauważyć, że wpis w zakresie udziału A. M. został poczynione na skutek wniosku z dnia 10 grudnia 1957 r., zaś wpis A. K. na skutek wniosku z dnia 26 listopada 1991 r. Wynika stąd czytelnie, że akt własności ziemi stwierdzający nabycie przez A. M. własności działek wówczas oznaczonych numerami 5/2 i 11 o powierzchni 2,4182 ha, położonych w Ł. przy ul. (...) w Ł., nigdy nie był podstawą wpisu w księdze wieczystej. Podkreślenia wymaga, że nie zostało w jednoznaczny sposób ustalone przez Sąd Rejonowy i nie wynika ani z treści księgi wieczystej ani z wypisu z rejestru gruntów, że nieruchomości opisana w decyzji z 10 grudnia 1957 r. jest tożsama z nieruchomością objętą księgą wieczystą (...). Jak już wskazano, nie wynika to ani z treści księgi wieczystej, ani wypisu z rejestru gruntów, ani ze złożonych do akt map. Co prawda w kopertach na k. 279 i 280 znajdują się poświadczone za zgodność z oryginałem dokumenty - mapy oraz tabele, mające dokumentować zmiany numeracji działek. Niemniej obie mapy datowane są na luty 1973 r., co nasuwa myśl, że powstały w związku z postępowaniem prowadzonym w trybie Ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Niemniej bez wiadomości specjalnych nie jest możliwa ocena, czy ilustrują one stan władania znajdujący oparcie w decyzji z 10 grudnia 1957 r. i jaka jest relacja numerów działek opisanych na tych mapach do obecnej numeracji ujawnionej w ewidencji gruntów. Dodać należy, że ocena tych kwestii na podstawie mapy sytuacyjnej (k. 18) nie była możliwa bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ds. geodezji. Dowód ten miałby i to znaczenie, że pozwoliliby ustalić, czy zwyczajowe granice nieruchomości, w ramach których wykonywane było posiadanie potencjalnie prowadzące do zasiedzenia, pokrywały się z granicami ujawnionymi w państwowym zasobie geodezyjnym. Gdyby tak jednak było i nieruchomości opisana w decyzji z 1957 r., wydanej w trybie przepisów o reformie rolnej, byłaby tożsama z nieruchomością położoną obecnie przy ul. (...) w Ł., to należałoby stwierdzić, że stan prawny ujawniony w księdze, wiodący się ze wspólności ustawowej małżonków M. w kontekście orzeczenia Dzielnicowej Komisji Ziemskiej Ł. z dnia 18 lipca 1955 roku, jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a to z uwagi na istnienie decyzji uwłaszczeniowej w odniesieniu do tej nieruchomości (mowa o decyzji - akcie własności ziemi z dnia 20 stycznia 1975 roku stwierdzającego, że A. M. stał się z mocy prawa właścicielem działki (...) o powierzchni 2,4182 ha, położonych w Ł. przy ul. (...) w Ł.). Choć w dziale III. wymienionej księgi wieczystej widnieje obecnie 5 ostrzeżeń o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, to tego rodzaju ostrzeżenia w niej brak. Mając jednak na uwadze inne aspekty obecnej sprawy, ostatecznie skutkujące oddaleniem wniosku o zasiedzenie, uwagę tę można uważać za poczynioną na marginesie. Gdyby jednak przyjmować, że decyzja z 18 lipca 1955 r. skutecznie kreowała po stronie małżonków M. prawo własności nieruchomości objętej późniejszym aktem własności ziemi, to budzi wątpliwości, czy uzasadnione było wydawanie decyzji w trybie Ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Dodać można, że w sprawie jest czytelne, że akt własności ziemi uzyskany przez A. K. nie dotyczył spornej nieruchomości, lecz innej działki, położonej pod innym adresem. Jak można się domyślać, działka ta pozostawała we władaniu szeroko rozumianej rodziny M., zaś gospodarowali na niej małżonkowie K.. Taka sekwencja wydarzeń, niemożliwa do pełnego odtworzenia na podstawie sprzecznych i chaotycznych zeznań świadków, wyjaśnia czemu A. M. wystąpił o uwłaszczenie córki na tej nieruchomości. Nie ma to zresztą większego znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż władztwo nad tą nieruchomością co najwyżej pośrednio ma związek z władztwem nad nieruchomością siedliskową.

Niezależnie od powyższych uwag dotyczących prawnego stanu nieruchomości należy stwierdzić oczywisty fakt, że w sprawie o zasiedzenie istotne znaczenie ma stan faktyczny. W tym zaś kontekście należy przyjąć jako uzasadnione treścią materiału dowodowego i w istocie niesporne, że po śmierci S. M. nieruchomości pozostawała we współposiadaniu A. M. i A. K..

Po poczynieniu tej uwagi wstępnej stwierdzić należy, że choć skarżący przedstawił obszerny wywód dotyczący materialnoprawnych zagadnień wiążących się z zasiadywaniem udziału jednego współwłaściciela przez innego współwłaściciela, to nie pokusił się o precyzyjne wskazanie w jakiej dacie, czy choćby do kiedy najpóźniej, miałoby nastąpić objęcie udziału w posiadanie. Tymczasem zgodne jest orzecznictwo sądowe, że dla przyjęcia, iż nastąpiło przejęcie udziału jednego ze współwłaścicieli w posiadanie drugiego współwłaściciela, konieczne jest wyraźne zademonstrowanie samoistnego władztwa w zakresie wykluczającym posiadanie współwłaściciela, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia. Naturalnie w realiach obecnej sprawy jest czytelne, że wraz z upływem lat i ubytkiem sił witalnych A. M. w coraz mniejszym stopniu zajmował się pracą na roli. Autor apelacji zdaje się jednak sugerować, że

samoistne władanie nieruchomością musi być równoznaczne z fizycznym wykonywaniem władztwa nad nią. Pogląd ten jest błędny. Posiadanie samoistne może być wykonywane także na inne sposoby, jak np. przez powierzanie innym osobom rzeczy do władania, choćby i pod tytułem nieodpłatnym, lub grzecznościowo. Jest oczywiste, że nie jest wykluczone posiadanie nieruchomości przez małe dziecko lub osobę obłożnie chorą. Nie można przyjmować, że sama fizyczna niezdolność na pracy na roli świadczy o utracie posiadania, czy choćby zmianie posiadania na zależne. Co więcej autor apelacji nawet po zapoznaniu się z treścią uzasadniania sporządzonego przez Sąd Rejonowy pełnomocnik skarżących nie pokusił się o wskazanie chwili w której posiadanie A. M. w zakresie jego udziału ustało, lub utraciło przymiot samoistności.

Podkreślić należy, że wbrew temu co wywodzi autor apelacji, treść pisma z dnia 5 lutego 1981 roku wskazuje, że uprawnienia A. M. do nieruchomości na której zamieszkiwali zarówno małżonkowie M. jak i małżonkowie K., były respektowane przez jego córkę. Zobowiązanie podjęte przez A. K. należy tłumaczyć jako wyraz zawartego porozumienia, w ramach którego małżonkowie K. wykorzystywali rolniczo grunty formalnie należące (a co najmniej w ich przekonaniu należące) do seniora rodu. Wbrew temu co wywodzi autor apelacji nie ma podstaw do przyjmowania, że treść pisma świadczy o samoistności posiadania A. K.. Trafnie wskazuje autor odpowiedzi na apelację, że tego rodzaju oświadczenia składa raczej osoba zobligowana wobec podmiotu traktowanego przez nią jako wykonujący władztwo nadrzędne. Co więcej z treści pisma nie sposób wywodzić ustanowienia, choćby nieformalnie, służebności osobistej. Jest to co najwyżej porozumienie dotyczące unormowania relacji na nieruchomości (zaś jest niesporne, że w latach 80. między obu małżeństwami dochodziło do kłótni wymuszających interwencje Milicji Obywatelskiej).

We wniosku inicjującym postępowanie pełnomocnik akcentował, że początek terminu zasiedzenia nastąpił w dniu 1 stycznia 1960 r. Zwraca uwagę, że na późniejszych etapach postępowania twierdzenie to nie było to już tak silnie podkreślane. Materiał dowodowy sprawy nie dostarcza wskazówek odnośnie tego jakie to zdarzenie miałyby w tym czasie nastąpić, które uzasadniałyby przyjęcie, że od tej pory wyłącznym posiadaczem samoistnym nieruchomości była A. K. (ewentualnie z mężem). W szczególności brak wiadomości, aby wówczas nastąpiło wydanie nieruchomości w wyłączne władanie małżonków K. lub zawarcie umowy dożywocia. Istnieją w sprawie dowody na to, że w późniejszych okresach A. M. jeśli nawet nie osobiście, to za pomocą innych osób zajmował się pracami gospodarskimi. Prace te co do zasady były wykonywane na innych nieruchomościach, niż działka siedliskowa, lecz pozwala to odrzucić tezę o tym, że władztwo nad działką z domem przekazano A. K. z początkiem 1960 r. Skoro bowiem jej ojciec gospodarował na roli, to nie było podstaw, by przekazywać dom córce.

Dodać należy, że myśl zgodnie z którą wydanie udziału w nieruchomości nastąpiło nie później niż 1 stycznia 1960 r. jest chybiona także z innych przyczyn. Skoro S. M. zmarła dopiero w dniu 26 kwietnia 1975 r., to w okresie poprzedzającym nie można mówić o istnieniu udziałów w prawie własności. Decyzja z 1957 r., wydana w trybie przepisów o reformie rolnej, przyznawała własność gospodarstwa obojgu małżonkom. Dlatego należy przyjmować, że własność nieruchomości weszła do majątku wspólnego małżonków M. (w rozumieniu ówczesnych przepisów), zaś współposiadanie nieruchomości miało charakter łączny. Choć jest czytelne, że małżonkowie K. zostali dopuszczeni do gospodarowania na określonych częściach gruntów rodzinnych i do zamieszkiwania w budynku położonym na nieruchomości siedliskowej, to brak podstaw by przyjmować, że w tym czasie A. M. był samodzielnym posiadaczem lub współwłaścicielem nieruchomości w ułamku wynoszącym 1/2. Trudno więc mówić o zasiadywaniu takiego udziału.

Choć autor apelacji wiele pracy poświęcił na analizę zeznań licznych zeznających w sprawie świadków, to należy stwierdzić, że przedstawiony przez niego w tej mierze wywód nie daje podstaw do przyjmowania, że nastąpiło przejście udziału w posiadanie małżonków K.. W tego rodzaju sprawach nie jest rzeczą nietypową, że zeznania świadków bywają sprzeczne, lub też mylne co do opisu zdarzeń mających miejsce przed laty. Ostatecznie jednak należało stwierdzić, że nawet uwzględniając wywody apelacji nie można przyjmować, iż świadkowie potwierdzili w dostatecznym stopniu utratę posiadania udziału przez A. M.. Ponowić należy uwagę, że niewykonywanie osobiście faktycznego władztwa nad nieruchomością nie oznacza jeszcze utraty posiadania. Tym bardziej w sytuacji, gdy zmarły zamieszkiwał na nieruchomości do śmierci i co najmniej część sąsiadów uważała go za gospodarza wywodzenie tego rodzaju twierdzeń byłoby nadużycie. Jeśli chodzi zaś o postępowanie uwłaszczeniowe z 1973 r., to należy stwierdzić, że sam fakt jego prowadzenia nie świadczy o przejściu posiadania udziału. Skądinąd należy wskazać, że akt własności dotyczący

nieruchomości siedliskowej, położonej przy ul. (...), wskazywał na nabycie jej przez A. M., co wskazuje, że to on był posiadaczem nieruchomości. Niezależnie więc od merytorycznej poprawności aktu (w kontekście tego, czy zmarły był posiadaczem nieruchomości na podstawie tytułu prawnego, czy bez takiego tytułu), trudno stąd wywodzić skutki zbieżne ze stanowiskiem apelującego. Okoliczność wydania aktu własności ziemi na rzecz A. K. na inną nieruchomość należy ocenić jako nerelevantny dla rozstrzygnięcia.

Z tych przyczyn należy stwierdzić, że zgromadzony materiał dowodowy w ogóle nie daje podstaw do przyjmowania, że możliwe było zasiadywanie udziału w prawie przed tym, jak ten udział wyodrębnił się, w związku z otwarciem spadku po S. M.. Nadto nie ma podstaw do przyjmowania, że samoistne posiadanie A. M. w zakresie jego udziału wygasło przed jego śmiercią. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy ocenił, że nie ma podstaw do stwierdzenia, że bieg zasiedzenia udziału w nieruchomości rozpoczął się przed tym zdarzeniem. Tymczasem trzydziestoletni termin zasiedzenia w złej wierze, liczony od śmierci A. M. w dniu 22 listopada 1990 roku, do chwili orzekania przez Sąd Odwoławczy nie upłynął.

Zakres ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy, w szczególności w odniesieniu do precyzyjnej treści żądania wniosku, stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem oraz jej dokładnego położenia i granic był taki, że nie sposób byłoby orzekać merytorycznie w razie konieczności uwzględnienia wniosku. W takim wypadku konieczne byłoby uchylenie zaskarżonego postanowienia z uwagi na, zasadniczo rzecz biorąc, nie dokonania podstawowych ustaleń faktycznych w sprawie. Niemniej ustalenia dotyczące samego jądra obecnej sprawy, tj. spełnienia przesłanek nabycia udziału w nieruchomości przez zasiedzenie prowadzą do wniosku, że zasiedzenie nie nastąpiło. Z tej przyczyny apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 kpc w zw. z art. 13 par. 2 kpc. Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, by odstąpić od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 par. 1 kpc. Orzeczenie w obecnej sprawie w równym stopniu wyjaśnia sytuację prawną wszystkich uczestników i każdy z uczestników samodzielnie decydował o rozmiarze swego zaangażowania w sprawę.