

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek I. J. (1) i R. J. z udziałem K. D. (1), E. J., M. J. (1), K. J., A. O. o zasiedzenie. Stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że nieruchomości gruntowa oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 5,5864 ha, położona w K., w obrębie 5 Ś., przy ul. (...), w jednostce ewidencyjnej K., w powiecie (...), w województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Kutnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiła pierwotnie własność S. i A. małżonków J. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie orzeczenia Urzędu Wojewódzkiego (...) w trybie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz.U. nr 1 poz. 1 z 1926 r.). Małżonkowie prowadzili na tej nieruchomości gospodarstwo rolno-ogrodnicze z nastawieniem na produkcję nasienniczą. Z upływem lat małżonkowie zarówno ze względu na wiek jak i stan zdrowia potrzebowali pomocy w prowadzeniu gospodarstwa. Ponieważ nie posiadali własnych dzieci pomagał im bratanek S. J. (1), M. J. (2), syn A. J. (1). M. J. (2) ukończył wyższe studia rolnicze w S.. W tym czasie M. J. (2) po ukończeniu studiów, pracował również w gospodarstwie swojego ojca A. J. (1) w S.. Na mocy umowy z dnia 19 lutego 1975 roku A. J. (1), brat S. J. (1) wraz ze swoimi synami: M. J. (2) i J. J. (2) utworzyli Zespół (...), którego celem było wspólne specjalizowanie się w produkcji sadowniczej dla celów utworzonego zespołu, wspólnej produkcji oraz budowa przechowalni. Działalność gospodarcza jaką zakładał sobie Zespół, miała być prowadzona na gruntach należących do: A. J. - 8,09 ha, M. J. (2) - 17,79 ha i J. J. (2) - 8,95 ha. Dla osiągnięcia zadań produkcyjnych w umowie zadeklarowano, iż poszczególni członkowie Zespołu wnoszą sady hodowlane: A. J. (1) 1,50 ha, J. J. (2) 8,95 ha, M. J. (2) 6,79 ha. Poza tym A. J. (1) dawał wkład w postaci zabudowań gospodarczych oraz 1750 tys. na założenie sadu i wybudowanie przechowalni owoców. Osiągnięte dochody zespołu miały być rozliczane na podstawie wniesionych wkładów gruntowych i nakładu robocizny. M. J. (2) był upoważniony do reprezentacji zespołu na zewnątrz. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Dzięki funkcjonowaniu Zespołu można było łatwiej otrzymać kredyt na działalność i budowę przechowalni. Zespół gromadził środki finansowe na odrębnym koncie bankowym założonym na nazwisko M. J. (2). S. J. (1) zmarł 22 sierpnia 1975 roku. Po śmierci S. J. (1), w wyniku dziedziczenia, nieruchomości, której dotyczy wnioski o zasiedzenie, stała się przedmiotem współwłasności A. J. (2) i A. J. (1)-brata S. J. (1) w udziałach: A. J. (2) $\frac{3}{4}$ i A. J. (1) $\frac{1}{4}$ udziału we współwłasności nieruchomości. Nieruchomość była po śmierci S. J. (1) nadal zamieszkiwana i użytkowana przez A. J. (2), która nią zarządzała. Na nazwisko A. J. (2) widnieją dokumenty ubezpieczenia społecznego rolników. W prowadzeniu gospodarstwa (...) pomagał M. J. (2), przejmując z czasem wszystkie obowiązki gospodarskie. Dla A. J. (2) ze względu na jej stan zdrowia i wiek (miała problemy ze wzrokiem) konieczna była pomoc. Przez jakiś czas mieszkała z nią kuzynka H. J.. Na terenie gospodarstwa rolnego na ul. (...) w K. znajdował się budynek mieszkalny - dworek, w którym mieszkała A. J. (2), murowany budynek jako garaż, budynek gospodarczy z czasem przystosowany przez M. J. (2) do przechowywania jabłek. Ponadto na terenie przedmiotowej nieruchomości znajdowały się drewniane szopy. A. J. (1), J. J. (2) i M. J. (2) w ramach działalności rolniczej, na gruncie zawartej umowy o utworzeniu Zespołu (...), trudnili się produkcją sadowniczą. Głównym ich celem była budowa przechowalni owoców w miejscowości S.. A. J. (1) i M. J. (3) jego żona posiadali gospodarstwo rolne położone w S. i w sposób stały zajmowali się tym gospodarstwem. A. J. (1) i M. J. (3) podzielili posiadane gospodarstwo rolne na trzy części, jedną część przekazali synowi J. J. (2), drugą część przekazali synowi M. J. (2) a trzecią część o powierzchni ok. 5 ha zatrzymali dla siebie. Miało to miejsce jeszcze przed śmiercią S. J. (1). Na każdej z tych części został założony sad. Pomimo podziału nieruchomości, choć początkowo nieformalnego, ze względu na przyjęty profil produkcji sadowniczej, podzielone gospodarstwo stanowiło swoistą całość. Niektóre prace były wykonywane przez J. J. (2) na wszystkich trzech częściach, do pracy był wykorzystywany sprzęt rolniczy stanowiący własność małżonków A. i M. J. (3). Ojciec M. J. (2) A. J. (1) nie akceptował jego związku małżeńskiego z M. J. (1), uczestniczką postępowania. M. J. (1) bardzo rzadko bywała w rodzinnej nieruchomości swojego męża w S.. Jeździł tam z nim syn M. J. (1) z poprzedniego związku, P. G. (1).

M. J. (2) pełnił w ramach Zespołu (...) funkcję lidera. Realizował kontraktacje, dysponował wspólnymi środkami finansowymi, obsługiwał spłatę zaciągniętego kredytu. Wszelka dokumentacja związana z działalnością wystawiana była na jego nazwisko. Ze względu na trudności w zaopatrzeniu również czasami organizował dla rodziców i mieszkającego z nimi brata J. zakup produktów żywnościowych. M. J. (2) głosił idee wspólnej pracy w rodzinie jako źródło powodzenia gospodarczego i finansowego. Był inicjatorem wspólnych działań w tym zakresie i optował za wzajemną pomocą i zaufaniem w zakresie działalności w ramach Zespołu. Głównym celem była budowa przechowalni owoców.

Latem 1982 r. pomiędzy M. J. (2) jego ojcem i braćmi doszło do zaostrzenia stosunków wobec faktu, iż nadal przechowalnia owoców w S. nie była wykończona i istniała trudność w zorganizowaniu przechowywania jabłek. Po rozmowie M. J. z braćmi i ojcem a także matką M. J. (2) i wymianie zdań, M. J. (2) w drodze powrotnej ze S. zadeklarował P. G. (1), który mu towarzyszył, że jego noga więcej w S. nie postanie i że po tylu latach pracy mu się „oberwało”. P. G. (1) miał wtedy około 22 lata.

Po tym wydarzeniu A. J. (2) zadeklarowała, że M. J. (2) może przechowywać jabłka na nieruchomości na ulicy (...). Praktycznie w tym czasie M. J. (2) prowadził swoją działalność wspólnie z P. G. (1). Ponieważ M. J. i P. G. nie mieli swoich opakowań do owoców to korzystali wtedy z pomocy J. K. (1), który pożyczył im kilka palet. W pierwszym roku po zdarzeniu z lata 1982 r. w S., M. J. (2) i P. G. przechowywali jabłka u J. K. (1) w przechowalni w P.. Również J. J. (2) korzystał w początku lat 80 –tych z pomocy J. K. (1), który przewoził jabłka na (...).

W styczniu 1983 r. przy pracach remontowych w gospodarstwie na ul. (...) zatrudnił do pomocy J. R. (1). Znali się od lat. Żona J. R. (1) pracowała w szkole razem z B. J.-żoną M. J. (2). J. R. (1) w styczniu 1983 roku po opuszczeniu zakładu karnego, gdzie był osadzony na mocy wyroku z dekretu o stanie wojennym, nie miał możliwości podjęcia pracy. M. J. (2) zatrudnił go w gospodarstwie przy wykonywaniu prac remontowych i budowlanych, pomagał również przy wywożeniu jabłek. Pracował jako pomocnik murarski, przy tynkowaniu i oprawianiu okien. Wszystkie prace zlecał mu M. J. (2), on również samodzielnie podejmował decyzje i on płacił J. R. (1). A. J. (2) nie wydawała mu nigdy żadnych poleceń.

Zarówno M. J. (2) jak i syn jego żony z pierwszego małżeństwa, P. G. (1), mieli z A. J. (2) dobre serdeczne stosunki. M. J. (2) pomagał A. J. (2) w prowadzeniu gospodarstwa. J. R. (1) odwiedzał w tym okresie M. J. (2) na ulicy (...) choć ten tam nie mieszkał. J. R. widywał również na ulicy (...), żonę M. J. (2), która się krzątała, przygotowywała herbatę. J. R. miał kontakty z M. J. (2) głównie na gruncie towarzyskim i nie był informowany o sprawach gospodarczych i związanych z zarządzaniem.

P. G. (1) pomagał M. J. (2) w jego działalności w tym na ulicy (...). P. G. ukończył szkołę rolniczą w M. a potem w Ł.. W gospodarstwie na ulicy (...) uprawiali kwiaty, warzywa na nasiona. W budynku magazynowym piętrowym suszono nasiona. Gospodarstwo było wyposażone w pojedyncze maszyny jak, urządzenia do czyszczenia nasion, wialnie, młynki, maszyny do młócenia kwiatów. A. J. (2) nie miała samochodów. Po śmierci S. J. (1) to M. J. (2) nadzorował prace w gospodarstwie w tym ścinanie kwiatów, przy, którym pracowali pracownicy.

M. J. (2) na przedmiotowej nieruchomości wybudował budynek garażowy, magazynowy na przechowywanie zbóż, grochów, wiatę. Po 1983 r. do 1988 na ulicy (...) M. J. trzymał gęsi w zbudowanej wiacie, w związku z koniunkturą na mięso z gęsi, miał kontrakt z zakładami drobiarskimi w K.. Hodowla była na szeroka skalę i liczba gęsi sięgała momentami 5,5 tysiąca sztuk. W ciągu dnia byli zatrudniani przy tym pracownicy a w nocy dyżury pełnił M. J. (2) lub P. G. (1). Pomagali również R. J. i M. J. (1).

Poza pracą na nieruchomości przy ulicy (...) zajmował się również prowadzeniem swojego gospodarstwa w Ł. oraz na dzierzawionych przez siebie gruntach. Pomagał mu w tym P. G. (1). Ilość hektarów dzierzawionych nieruchomości była różna.

W latach 80 –tych M. J. (2) w ramach prowadzonej działalności rolniczej, zawierał różnego rodzaju umowy w tym umowy kontraktacji jak umowa z 1983 roku z (...) Spółdzielnią (...) umowę kontraktacji produktów pasiecznych. Na mocy tej umowy M. J. (2) jako producent zobowiązał się wyprodukować i dostarczyć do ustalonego przez kontraktującego punktu odbioru określonych produktów pasiecznych. Kontraktujący zobowiązał się zapłacić producentowi za otrzymany produkt należność według cen obowiązujących w umownym terminie dostawy.

Dnia 28 lutego 1983 roku M. J. zawarł z (...) Spółdzielnią (...) wieloletnią umowę kontraktacji produktów ogrodniczych, zaś 17 stycznia 1984 roku z Gminną Spółdzielnią (...) w K. zawarł umowę kontraktacji zbóż. Zawierał różnego rodzaju umowy związane z produkcją rolną. W większości faktur i rachunków z tego okresu wystawianych na nazwisko M. J. (2) adres określano jako C. 12. Sprzedawał jabłka w tym do Instytutu (...). W październiku 1983 roku sprzedał tam 5 ton. Część umów kontraktacji dotyczyła jabłek a część produkcji nasion. Na dowodzie wpłaty podatku gruntowego z 1985 r. w lutym i listopadzie zamieszczono dane wpłacającego jako J. M. – A..

Aktem notarialnym z dnia 18 kwietnia 1984 roku sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem U. M., rep. 687/84, A. J. (2) zawarła z M. J. (2) umowę przekazania gospodarstwa rolnego, mocą której nieodpłatnie przekazała przysługujący jej udział- $\frac{3}{4}$ części we współwłasności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 5,60 ha w K. przy ul. (...) M. J. (2). M. J. (2) wstąpił we wszystkie prawa w odniesieniu do nieruchomości w zakresie swojego udziału. W akcie zawarto oświadczenie A. J., że nieruchomość nie pozostaje we władaniu zależnym albo samoistnym osób trzecich. Umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i ich rodzin. Zgodnie z treścią aktu strony umowy oświadczyły, że wydanie nieruchomości nabywcy w posiadanie nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego to jest 18 kwietnia 1984 r. Na nieruchomości przy ulicy (...) bywał brat M. J. (2), Z. J. (1) odwiedzając ciotkę A.. Aktem notarialnym nr 1065/1987 z dnia 23 czerwca 1987 roku A. J. (1) wraz z żoną M. J. (1) córką J. i F. przekazali nieodpłatnie własność gospodarstwa rolnego położonego we wsi S. na rzecz syna J. J. (2), ustanawiając nieodpłatnie na rzecz A. J. (1) i M. J. (1) dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z jednej izby oraz łazienki i kuchni. W treści aktu zawarto oświadczenie A. i M. J. (1), iż nie posiadają innego, poza przekazywanym gospodarstwem rolnym w S., gospodarstwa rolnego ani udziału we współwłasności takiej nieruchomości i że umowę zawierają w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. Akt notarialny został sporządzony poza siedzibą kancelarii notarialnej w miejscu zamieszkania A. i M. J. (1). A. J. (1) i jego żona M. J. (3) mieli pięciu synów. Z. J. (2) syn A. J. (4) i M. zmarł w dniu 8 marca 1978 r., pozostawił K. D. (2) jako jedyną córkę. A. J. (1) zmarł w dniu 3 listopada 1988 r. o godzinie 7:00. Jego żona M. J. (3) zmarła tego samego dnia o godzinie 16:00. Podczas pobytu A. J. (1) w szpitalu odwiedziła go M. J. (1) a potem syn M. wraz z synem R. w towarzystwie (...). M. J. (2) i jego żona odwiedzili również w szpitalu (...). J. M. J. (3) tuż przed śmiercią. A. J. (2) zmarła 13 września 1993 roku.

Z. J. (1) syn A. J. (4) i M. zmarł w dniu 16 listopada 2003 r., pozostawił A. O. jako jedyną córkę.

Wnioskodawca jest synem M. J. (2) ze związku małżeńskiego z M. J. (1). M. J. (2) zmarł nagle 5 lutego 1989 roku. Spadek po nim nabyła w całości na podstawie ustawy żona M. J. (1). Syn R. J. złożył oświadczenie o odrzuceniu spadku po swoim ojcu M. J. (2).

A. J. (1) nie czynił nakładów na nieruchomość przy ulicy (...). Nie bywał tam. Był domatorem. Na uroczystościach rodzinnych na ulicy (...) bywała tylko jego żona M.. Bywała również u syna M. i jego żony na ulicy (...). M. J. (2) i M. J. (1) nigdy nie mieszkali na ulicy (...), również po śmierci A. J. (2).

Na podstawie umowy darowizny rep. (...) z dnia 29 grudnia 2000 roku M. J. (1) udział $\frac{3}{4}$ części we współwłasności nieruchomości na ulicy (...) przekazała synowi R. J.. W § 1 aktu zawarto oświadczenie M. J., iż przysługuje jej udział $\frac{3}{4}$ we współwłasności nieruchomości przy ulicy (...) natomiast w § 4, iż M. J. daruje synowi R. J. udział $\frac{3}{4}$ we współwłasności nieruchomości.

Dopiero wtedy to jest w 2001 roku R. J. zamieszkał na ulicy (...) wraz ze swoją żoną. Związek małżeński R. J. i jego żony I. J. (1) został zawarty 20 kwietnia 1996 r. Przez ostatnie 15 lat R. J. opłacał podatki od nieruchomości. Poczynił

nakłady w postaci wymiany dachu, wymiany okien, zainstalowaniu nowego pieca, dobudowę komina, wymiany drzwi, dobudowanie kotłowni. Wnioskodawca ubezpieczył budynek mieszkalny. Na terenie domu przy ulicy (...) mieści się siedziba Koła (...). R. J. jest członkiem tego koła jak również uczestnik J. J. (2). Ani A. J. (1) ani jego synom J. i E. nikt nigdy nie zakazywał wstępu na ulicę (...).

W latach 90-tych na nieruchomości przy ulicy (...) posadziła kilka drzew owocowych. Na jej nazwisko wystawiono dokument ubezpieczenia budynków na ulicy (...) za okres od 21.09.1998 r. do 20 września 1999 roku., od 21 września 1997 r. do 20 września 1998 r., od 20 września 1996 r. do 19 września 1997 r.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Kutnie z 27 września 2013 roku w sprawie I Ns 68/13 z wniosku o stwierdzenie nabycia spadku po A. J. (1) spadkobiercami gospodarstwa rolnego zostali: M. J. (3), J. J. (2), E. J. i M. J. (2) – w 1/4 części każdy z nich.

Po zmarłej M. J. (3) gospodarstwo rolne nabyli na podstawie ustawy: syn J. J. (2), syn E. J. i syn M. J. (2) – w 1/3 części każdy z nich.

Po śmierci M. J. (2) w uzgodnieniu z M. J. (1) przedmiotową nieruchomością zajął się P. G. (1). Wtedy jeszcze żyła ciotka M. J., A. J. (2). W tym czasie w latach 90 –tych rachunki na zakupy materiałów budowlanych wystawiane były na nazwisko P. G. (1). Na fakturach wskazywano jako kupującego P. G. (1) z adresem K. ulica (...).

Po roku 1982 stosunki pomiędzy M. J. (2) a jego ojcem i matką a także braćmi J. J. (2) i E. J. układały się różnie i nie były już tak bliskie i serdeczne jak poprzednio. Żona M. J. (2) już poprzednio nie była akceptowana głównie przez ojca A. J. (1), teraz doszły nieporozumienia na tle przechowywania owoców. Tym nie mniej nie doszło do całkowitego zerwania stosunków pomiędzy M. J. a jego rodzicami i braćmi. Na pewno jednak nastąpiło rozdzielenie w zakresie produkcji sadowniczej.

M. J. (2) był szczególnie lubiany przez S. J. (1) i jego żonę A.. Był typowany na następcę S. J. (1), jako że stryj i jego żona nie posiadali własnych dzieci. Wiedział o tym również ojciec M. J. (2) A. J. (1) i nie sprzeciwiał się temu. Po śmierci S. J. (1) też był przekonany, że M. J. (2) pozostanie na gospodarstwie w K.. A. J. (1) nigdy nie sprzeciwił się użytkowaniu nieruchomości w całości przez M. J. (2). Nie było rozliczeń pomiędzy A. J. (1) a A. J. (2) czy potem M. J. (2) z tytułu osiągniętych pożytków z nieruchomości.

M. J. (2) zawiadywał również gospodarstwem w P. należącym we współwłasności do matki M. J. (1) a następnie do niego i jego żony.

Podczas pogrzebu rodziców M. J. (2) i uczestników E. i J. J. (2) również doszło do różnicy zdań pomiędzy M. J. i braćmi co do asysty orkiestry na pogrzebie. Na mszy, która miała miejsce trzy miesiące po śmierci rodziców M. J. rodzina wnioskodawcy to jest ojciec, matka nie kontaktowali się z E. J. i J. J. (2). M. J. (1) nie utrzymuje obecnie kontaktów z braćmi swojego męża. W spotkaniu po pogrzebie M. J. (2) w mieszkaniu przy ulicy (...) nie uczestniczyli.

W związku z wywłaszczeniem nieruchomości położonej w S. doszło w 2010 roku do spotkania rodzinnego, na które zostali zaproszeni między innymi, I. J. (1) i R. J..

Wnioskiem z dnia 10 października 2014 roku E. J. wniósł o zawezwanie do próby ugodowej M. J. (1), R. J. i P. G. (1) w sprawie o wydanie wnioskodawcy nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) wedle udziału 2/12 przysługującego E. J. i dopuszczenie wnioskodawcy do posiadania powyższej nieruchomości oraz rozliczenie dochodów osiągniętych z przedmiotowej nieruchomości w okresie ostatnich 10 lat wstecz od złożenia niniejszego wniosku. Do zawarcia ugody nie doszło.

Aktem notarialnym rep. (...) J. J. (2) darował swój udział w nieruchomości E. J..

Obecnie współwłaścicielami nieruchomości ujawnionymi w księdze wieczystej są R. J. w udziale 9/12 części, E. J. w udziale 2/12 części. M. J. (1) jest współwłaścicielką w udziale 1/12 części, choć nie ujawniła swych praw w dziale II księgi wieczystej.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że w obecnym stanie prawnym zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zatem zasiedzenie polega na nabyciu prawa własności przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Zgodnie z art. 172 k.c. przedmiotem zasiedzenia może być rzecz, a zatem należy wykluczyć możliwość zasiedzenia części składowej rzeczy.

Zgodnie natomiast z treścią art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U Nr 55 poz 321), do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy. Dlatego też w sprawie przedmiotowej zastosowanie winien znaleźć trzydziestoletni okres niezbędny do zasiedzenia własności nieruchomości w złej wierze.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, a więc z zamiarem władania dla siebie. Rzecz jasna nie chodzi tu o bycie właścicielem, ale o taki sposób władania rzeczą, który sprawia uzasadnione przekonanie, w szczególności wobec otoczenia, że posiadacz jest właścicielem rzeczy. Ponadto istotą samoistnego posiadania jest własne wewnętrzne przekonanie posiadacza i jego uzewnętrzniona wola traktowania siebie jak właściciela. Posiadacz musi więc posiadać nieruchomość z zamiarem posiadania jej dla siebie, a nie dla innej osoby. Dlatego wyklucza możliwość zasiedzenia posiadanie o charakterze zależnym, czyli takim, które polega na tym, że posiadacz włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, dzierżawca, najemca, biorący rzecz w użyczenie bądź posiadający inne prawo, z którym łączy się władztwo nad cudzą rzeczą. Wola władania nieruchomością dla siebie polega na tym, że posiadacz chce i może wykonywać takie czynności, które wobec otoczenia będą wskazywały na to, że posiadacz jest właścicielem rzeczy albo przynajmniej traktuje ją w taki sposób jakby stanowiła jego własność. Zatem z posiadaniem samoistnym mamy do czynienia wtedy, gdy po stronie władającego istnieje możliwość rzeczywistego władania faktyczną nieruchomością w takim zakresie, jaki odpowiada zakresowi uprawnień właściciela, jak i manifestowania w sposób dostrzegalny dla otoczenia działania we własnym imieniu (tak w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43, postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNC 1987, z. 9, poz. 138). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, iż ten kto rzeczą faktycznie włada jest jej posiadaczem samoistnym, domniemanie to ma charakter wzruszalny. Do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie prowadzi jedynie nieprzerwane posiadanie tej nieruchomości przez określony czas, zatem władanie musi mieć charakter ciągły. Przepis art. 340 k.c. formułuje domniemanie ciągłości posiadania.

Stan faktyczny uzasadniający stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie polega zatem na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania; dla istnienia posiadania bowiem nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (wyrok SN z 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, LexisNexis nr 309269, OSPiKA 1967, nr 10, poz. 234 z glosą A. Kunickiego). W uchwale całej Izby Cywilnej z 26 października 2007 r., (III CZP 30/2007, LexisNexis nr (...)) , Sąd Najwyższy wyraził zdecydowane stanowisko, że posiadaczem samoistnym jest każdy, kto włada nieruchomością tak, jakby był jej właścicielem, bez względu na to, czy przysługuje mu to prawo albo czy może być jego podmiotem. Zatem art. 336 k.c. rozróżnia posiadanie samoistne i zależne. Pierwsze, zwane także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (cum animo rem sibi habendi), jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania więc jest skierowana na

określony rodzaj, a raczej zakres władztwa (właściciel albo ten, kto włada rzeczą w zakresie innego władztwa nad cudzą rzeczą). Wola nie może być ukryta - chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Posiadanie nie traci cechy samoistności z tego powodu, że posiadacz wie, że nie jest właścicielem, jeżeli tylko posiada tak, jakby był właścicielem. Jest tak, dlatego że świadomość posiadacza co do przysługującego mu prawa do posiadania nie decyduje o tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego czy zależnego, natomiast ma istotne znaczenie przy ocenie dobrej lub złej wiary. Obok woli posiadania „jak właściciel” konieczne jest także faktyczne władanie rzeczą. Istnienie jednego tylko z tych dwóch elementów nie decyduje jeszcze o posiadaniu samoistnym (orzeczenie SN z 14 kwietnia 1961 r., CR 961/60, LexisNexis nr (...), NP 1962, nr 12, s. (...) z notką M. P. oraz z omówieniem J. P., NP 1963, nr 7-8, s. 875).

Zatem posiadanie przedstawia się jako stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. W przypadku posiadania zgodnego z prawem stanowi ono element treści określonego prawa podmiotowego. W najogólniejszym, potocznym ujęciu posiadanie kojarzy się z wykonywaniem „władztwa” nad rzeczą. Jednakże w ściślejszym, techniczno-prawnym znaczeniu, zdefiniowanym w art. 336 k.c., niezbędne jest władanie rzeczą „jak właściciel” lub „jak mający inne prawo do władania cudzą rzeczą”, z wykluczeniem dzierżenia „wykonywanego za kogo innego”. Zatem tak jak to częściowo wskazano wyżej, według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*. rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, s. 768-769; A. Kunicki (w:) System..., s. 830; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, s. 681). Zatem współwystępującym, niezbędnym elementem cywilistycznej konstrukcji posiadania, jest psychiczny czynnik zamiaru władania – zawładnięcia, rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Wymaga to szczególnego podkreślenia w przypadku posiadania niepopartego tytułem prawnym, który mógłby wynikać z nawiązanego stosunku prawnego, w przypadku posiadania „bezpawnego”. Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że nie jest posiadaczem rzeczy, a jedynie „dzierżycielem” osoba, która faktycznie włada rzeczą „za kogo innego” - art. 338 k.c. Jak to wielokrotnie podkreślają przedstawiciele doktryny ustawodawca przywiązuje istotne a nawet rozstrzygające, znaczenie do psychicznego elementu woli posiadania (por. A. Kunicki (w:) System..., s. 829-831; tenże, Elementy romańskie i germańskie w konstrukcji posiadania według kodeksu cywilnego, St.Pr. 1970, nr 26-27).

Zatem zamiar władania rzeczą „dla siebie” rozstrzyga o posiadaniu w rozumieniu art. 336 k.c. Teoretycznie decyduje tutaj wewnętrzna, subiektywna wola posiadania. I. tu wobec tego znaczne trudności dowodowe i można a nawet trzeba kierować się oglądem zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Postępowaniu posiadacza wobec otoczenia. Jak wynika z powyższego, ustalenie in concreto istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ścisłe dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 770-771). Szczególną odmianą posiadania jest „współposiadanie rzeczy”. Kodeks cywilny nawiązuje do współposiadania dwukrotnie. Najpierw, regulując stosunki wzajemne pomiędzy współwłaścicielami, postanawia, że 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 – art. 206 k.c. Natomiast wśród przepisów o posiadaniu ustawodawca postanawia, że roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. W nawiązaniu do wcześniejszego spostrzeżenia Sąd Rejonowy zaaprobował tezę niepublikowanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 1972 r. (III CRN 121/72), według której „posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Efektywne więc w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania.”

W nawiązaniu do powyższego Sąd Rejonowy wskazał, że wprawdzie nie można wymagać spełnienia od współwłaściciela, który domaga się zasiedzenia udziału innego współwłaściciela dodatkowych wymagań, ale z drugiej strony nie wchodzi w tym wypadku w rachubę żadne ułatwienia. Według unormowania zawartego w art. 206 k.c.

współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Skoro więc element "corpus" współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedyne go właściciela, to właśnie z tego unormowania wynika wniosek, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. ma w tym wypadku ograniczony zasięg. Nie jest to więc "obostrzenie" pozaustawowe, a tym bardziej sprzeczne z funkcją zasiedzenia. Skoro w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniem, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę winien wykazać wnioskodawca. (post. Sadu Najwyższego IV CSK 251/14 LEX nr 1653769). W zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy tego władania. Chodzi przy tym o to, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny. Nie oznacza to oczywiście eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania - zawsze bowiem decyduje jego rzeczywista wola, a nie wyobrażenie o niej innych osób - ale to na podstawie zewnętrznych przejawów woli można obiektywnie ustalić wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze posiadania. Ocena, czy w danej sytuacji mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym, czy też zależnym związana jest z konkretnymi okolicznościami. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą, w taki sposób jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza, z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaściciela (corpus), z drugiej strony wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności (animus). Nie jest możliwe wykonywanie prawa własności w częściach idealnych np. nie można mieszkać w idealnej części domu. Z tego względu nie można mówić o posiadaniu części ułamkowej, lecz o posiadaniu rzeczy w części ułamkowej. Ten kto rzeczą włada (osobiście lub za pośrednictwem innej osoby) jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej.

Nie budzi wątpliwości, ani w judykaturze, ani w literaturze pogląd, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności.

Sąd Najwyższy, co znalazło akceptację w literaturze, wyraził pogląd, że zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) we współposiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych, powinno nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymaganie uzasadnił bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (np. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61 i postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171). Współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670). Zatem ponieważ, przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziału innego współwłaściciela w rachubę wchodzi zmiana elementu "animus", to do wykazania takiego samoistnego współposiadania rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej winny zostać wykazane. Odróżnić oczywiście należy wiedzę współposiadacza od takiej uzewnętrznionej woli. Wiedza decyduje tylko o dobrej lub złej wierze władającego rzeczą, natomiast wola o charakterze władztwa. Dlatego też, gdy współwłaściciel tylko administruje nieruchomością wspólną i uznaje uprawnienie dalszych współwłaścicieli do władania rzeczą określonego w art. 206 k.c., to bez względu czy oni je wykonują, jest w tym zakresie współposiadaczem zależnym. Gdy współwłaściciel skorzysta natomiast z niewykonywania władztwa przez dalszych uprawnionych do rzeczy wspólnej i zajmuje ich miejsce przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie, wykazując jej przejaw w sferze zewnętrznej, (nawet niekoniecznie, gdy jest to niemożliwe bo np. są nieznani, nakierowaną w stronę nieaktywnych współwłaścicieli), to staje się współposiadaczem samoistnym rzeczy w odniesieniu do ich udziałów.

W tym miejscu Sąd Rejonowy podkreślił, że o charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli Obowiązek natomiast współdziałania

w zarządzaniu rzeczą wspólną nie ma tu znaczenia, gdyż pojęcie to jest związane z dzierżeniem rzeczy, a nie jej posiadaniem.

Jak wynika z uwag poczynionych wyżej to na współwłaścicielu zmieniającym charakter swego posiadania nieruchomości wobec idealnego udziału należącego do innego współwłaściciela spoczywa ciężar udowodnienia, że w określonym czasie posiadając całą nieruchomość wykonywał nie tylko prawo do przysługującego mu udziału we współwłasności ale w zakresie pozostałych udziałów był posiadaczem samoistnym.

Jak to wskazano w orzecznictwie Sądu Najwyższego i pogląd ten zdaniem Sadu zasługuje na całkowita aprobatę, o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2004 r. II CK 29-03, nie publ.). Dlatego nie stanowi wystarczającego usprawiedliwienia samoistnego posiadania, poprzestanie przez sąd na stwierdzeniu dokonywania tych czynności przez władających nieruchomością. Sąd Najwyższy również wielokrotnie podkreślał i element ten ma dominujące znaczenie, że dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (*corpus*), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli (*animus*) stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego (postanowienie Sądu Najwyższego III CSK 184/10 LEX nr 863394).

Niepodzielność prawa odnośnie współwłasności wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Natomiast niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Nienaruszalność prawa własności stanowi gwarancję konstytucyjną, od której tylko ustawowo wprowadza się odstępstwa, a zasiedzenie jest poważnym wyjątkiem od tej zasady. Dlatego też wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności bez względu na to czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy też innych podmiotów (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003 r., Nr 8, poz. 82). Właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej, ale posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo quaziwłaścicielskie nad nią. (postanowienie Sadu Najwyższego III CSK 12/13 LEX nr 1413547). Jak wskazano na wstępie art. 340 k.c. uprawnia do wniosku, że podmiot, który posiadał rzecz w różnych momentach, posiadał ją przez cały czas między datami granicznymi, nie uprawnia natomiast do wniosku, że jeśli później nieruchomość tę posiada ktoś inny, to jego posiadanie jest kontynuacją posiadania poprzednika. Formy, w jakich może nastąpić przeniesienie posiadania, stanowiące o zachowaniu jego ciągłości przewidują art. 348-351 k.c. Zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania może nastąpić przez wydanie rzeczy - ponieważ posiadanie jest stanem faktycznym, więc jego przekazanie nie wymaga innej czynności niż faktyczna - następcą w posiadaniu jest ten komu posiadanie dobrowolnie przekazał poprzednik. Wydanie rzeczy może dotyczyć tylko sfery *corpus*, nie zaś *animus*. Nie jest następcą ten, kto wszedł w posiadanie wyzuwając z posiadania poprzedniego posiadacza lub kto objął rzecz, z której posiadania poprzedni posiadacz zrezygnował, a więc ten, kto uzyskał posiadanie w sposób pierwotny, nie zaś pochodny. Przy zmianie posiadacza ciągłość posiadania pozwalająca na doliczenie posiadania poprzednika do okresu zasiadywania rzeczy nie jest domniemywana lecz wymaga wykazania, że nastąpiło przeniesienie posiadania w sposób wskazanych wyżej. Skuteczność zmiany zakresu posiadania przez współwłaściciela wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna. Wszystkie powyższe wymagania muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

Ponieważ uprawnienia współwłaściciela do rzeczy są bardzo szerokie to w niniejszej sprawie konieczne było wykazanie przez wnioskodawców konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków A. J. (1) jako współwłaściciela nieruchomości i to w sposób, pozwalający jemu dostrzec zmianę. W szczególności, że A. J. (2) i potem M. J. (2) nie liczyli się z uprawnieniami A. J. (1) do przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, zdaniem Sadu Rejonowego, nie sposób wywnioskować aby A. J. (2) a tym bardziej M. J. (2) mieli intencję i wcielali ją w życie, wyzucia A. J. (1) ze współwłasności przedmiotowej nieruchomości. A. J. (2) gospodarowała na przedmiotowej nieruchomości jak współwłaścicielka razem ze swoim mężem S.. Po jego śmierci jej dzierżenie całej nieruchomości nie zmieniło się o tyle, że w szerszym zakresie pomagał jej M. J. (2). Jednocześnie tak jak to wskazano wyżej właściciel nie musi wykazywać się żadną aktywnością wobec swojej rzeczy, żeby zachować prawo własności do niej. A. J. (1) uszanował sytuację A. J. (2) po śmierci jej męża ale nie wyzbył się własności. Dlatego twierdzenie świadka J. Ś., której, jak twierdzi świadek, A. J. (2) przekazała, iż A. J. (1) po przeprowadzeniu sprawy w przedmiocie stwierdzenia nabycia praw do spadku po S. J. (1) oświadczył, iż „nic do tego nie ma „ jest w tym wypadku jedynie dowodem na charakter stosunków panujących w rodzinie a nie na samoistność posiadania A. J. (2) czy też M. J. (2) w zakresie wskazanym we wniosku. Jeśli postępowanie dowodowe wykazałoby, że w rodzinie w ogóle toczyły się jakieś rozmowy na ten temat, jakieś negocjacje, wzajemne nie dopuszczanie się do współposiadania nieruchomości, to takie okoliczności mogłyby, ewentualnie mieć znaczenie dla uwzględnienia wniosku. Takie dowody nie były naprowadzane a zeznający świadkowie spoza rodziny J. nie mieli dostatecznej wiedzy na temat przyczyn zajęcia się przez M. J. (2) gospodarowaniem na ulicy (...). Tak jak to wielokrotnie już wskazano przy dążeniu do wykazania nabycia przez zasiedzenie własności udziału innego współwłaściciela nieruchomości, milczenie w tym zakresie współwłaściciela działa na niekorzyść strony chcącej wykazać samoistność posiadania w zakresie w jakim posiada nieruchomość bezprawnie. Dlatego też kategoryczne twierdzenie P. G. (1), który przecież ściśle współpracował z M. J. (2), iż ten nigdy nie zakazywał wstępu A. J. (1) na przedmiotową nieruchomość, wskazuje na fakty zgoła odmienne od tych jakie chcieli wykazać wnioskodawcy. Sam fakt dzierżenia przez M. J. (2) całości nieruchomości, czyli elementu corpus, niezbędnego do zasiedzenia, jest niewystarczający. Również fakt zaistnienia konfliktu pomiędzy M. J. (2) a jego rodzicami i braćmi w 1982 r. nie świadczy, zdaniem Sądu, o spełnieniu wymogu wykazania elementu animus po stronie M. J. (2), w zakresie posiadania nieruchomości na ulicy (...). Materiał dowodowy w sprawie wskazuje, wbrew temu co twierdzili E. J. i J. J. (2) iż, konflikt zaistniał i to on doprowadził do zrezygnowania przez M. J. (2) z aktywności gospodarczej w S.. Na uwagę zasługuje jednak fakt, iż M. J. (2) był osobą bardzo aktywną i zaangażowaną zarówno na swojej nieruchomości w Ł., na gruntach dzierżawionych czy też na nieruchomości w P.. Wydarzenie w 1982 roku spowodowało, że w uzgodnieniu z A. J. (2) zaktywizował swoją działalność sadowniczą na ulicy (...). Przecież jeszcze przed rokiem 1982 M. J. (2) pomagał, wraz z P. G. (1), A. J. (2). To, że zmienił się charakter produkcji, zmodernizowano budynki celem przystosowania do nowych celów działalności, nie świadczy o tym, że zmieniło się psychiczne nastawienie M. J. (2) do działalności, którą prowadził poprzednio na ulicy (...) i że zaczął władać tą nieruchomością rem sibi habendi. W treści aktu notarialnego zawartego pomiędzy A. J. (2) a M. J. (2) nie ma mowy o przekazaniu posiadania ponad udział przysługujący A. J. (2) we współwłasności. Co prawda brak zastrzeżenia co do formy w jakiej przeniesienie posiadania ma nastąpić tym nie mniej mogłoby to wskazywać na intencje stron aktu. Jednocześnie skoro M. J. (2) prowadził swoją działalność wykorzystując budynki na nieruchomości C., przyległe do zabudowań grunty, to oczywistym jest, że je posiadał ale nie w sposób samoistny. W przedmiotowej sprawie nie bez znaczenia jest też to, co wielokrotnie podkreślał sam wnioskodawca R. J., że jego ojciec był osobą prawą i działającą według określonych zasad. Trudno jest sobie wyobrazić, że w takiej sytuacji, nawet wobec konfliktu w 1982 roku i nienajlepszych relacji w okresie późniejszym, doszłoby do powstania chęci wyzucia ojca M. J. (2) ze współwłasności nieruchomości i to z jakiej przyczyny, skoro A. J. (1) nie sprzeciwiał się użytkowaniu nieruchomości przez syna.

Wykazanie dowodem istotnym dla Sądu zmiany tzw. animus po stronie posiadacza nieruchomości, tak jak to wskazano wyżej jest trudne jednakże nie niemożliwe. Na pewno samo poróżnienie się M. J. (2) z ojcem takim dowodem nie jest a wydaje się, że wnioskodawca całą swoją aktywność dowodową skupił właśnie na tej okoliczności oraz na okoliczności dzierżenia całej nieruchomości przez M. J.. Z doświadczenia życiowego wiadomo, iż relacja między rodzicami a dzieckiem, między braćmi, w przeciętnie funkcjonującej rodzinie jest zgoła odmienna, niż pomiędzy osobami dalej spokrewnionymi czy obcymi sobie. Dlatego też pozostawienie dziecku możliwości korzystania z rzeczy mimo, że nie

jest w pełni jego własnością a własność ta przysługuje rodzicowi , nie jest czymś wyjątkowym i niespotykanym. Nie od razu zatem musi dochodzić w takiej sytuacji do zasiedzenia przeciwko użyczającym rodzicom.

Wnioskodawcy ostatecznie wnosili o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości w wielkości 2/12 części nie określając , czy udział podlega zasiedzenie wprost w treści wniosku tym bardziej, że R. J. nie jest spadkobiercą A. J. (1) ani M. J. (3) . Trzeba w tym miejscu zauważyć , iż w chwili obecnej poza E. J., który jest współwłaścicielem w 2/12 części i R. J. współwłaścicielem w 9/12 części również M. J. (1) jest współwłaścicielką nieruchomości i przysługuje jej udział 1/12.

Tak jak to wskazał parokrotnie Sąd Najwyższy a co zostało potwierdzone w wydanym w dniu 10 marca 2016 roku postanowieniu , w przypadku posiadania nieruchomości przez osoby pozostające w reżimie małżeńskiej wspólności ustawowej wymaga każdorazowo odpowiedniego rozstrzygnięcia, czy tylko jednemu z małżonków można przypisać charakter posiadacza samoistnego, czy też chodzi o łączne posiadanie samoistne przez obojga małżonków. Przez sam fakt powstania lub istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej współmałżonek nie staje się posiadaczem samoistnym z tej racji, że taki przymiot stwierdza się u drugiego małżonka. Oczywiście, istnieje możliwość dopuszczenia drugiego małżonka do współposiadania nieruchomości i wówczas istnieje możliwość doliczenia do własnego okresu współposiadania posiadanie indywidualne drugiego małżonka jako poprzednika prawnego. Dodać należy, iż posiadanie samoistne rzeczy przez małżonków, odmiennie niż w wypadku współposiadania przez osoby niepołączone wspólnością łączną, musi być interpretowane jako realizowanie przez każdego z nich całości praw. (III CSK 186/15)

Dowody przedstawiane przez wnioskodawców w ogóle nie koncentrowały się na wykazaniu samoistnego posiadania po stronie I. J. (2) , żony R. J. , syna M. J. (1), który otrzymał od swojej matki mocą darowizny , udział $\frac{3}{4}$ we współwłasności przedmiotowej nieruchomości i to do majątku odrębnego.

Reasumując należało stwierdzić, iż materiał dowodowy w sprawie nie wskazywał na samoistność posiadania przez A. J. (2), M. J. (2) nieruchomości w udziale ponad udział przysługujący im we współwłasności nieruchomości a w odniesieniu do M. J. (2) na taki charakter posiadania w odniesieniu do całej nieruchomości jeszcze za życia A. J. (2) i przed 1984 rokiem. Co do M. J. (1) to trudno również wywnioskować aby była ona posiadaczem samoistnym w zakresie ponad udział z dziedziczenia po M. J. (2). W tym zakresie materiał dowodowy jest bardzo skąpy i ogranicza się do wykazania, że były regulowane płatności w tym ubezpieczenie obowiązkowe, a to jako współwłaścicielka w udziale $\frac{3}{4}$ części M. J. (1) była obowiązana uczynić i ewentualnie domagać się partycypowania przez następców prawnych A. J. (1) w tym zakresie. Co prawda okoliczność , że tego nie czyniła może świadczyć o chęci władania nieruchomością jak właściciel , jednakże wobec specyfiki posiadania przy współwłasności nieruchomości musi współgrać z dalszymi okolicznościami takimi jak wyraźne zamanifestowanie wobec współwłaścicieli posiadania samoistnego.

Należy w tym miejscu odnieść się również do okoliczności podnoszonej przez wnioskodawców a mianowicie okoliczności, iż w umowie przekazania gospodarstwa rolnego przez A. J. (1) i jego żonę M. J. (3) (w umowie wskazaną jako M. J. (1)) strony aktu oświadczyły, iż przekazujący nie są właścicielami ani współwłaścicielami innego gospodarstwa niż przekazywanego gospodarstwa w S.. Zdaniem Sądu dla istnienia samoistności posiadania po stronie M. J. (2) , w udziale we współwłasności nieruchomości położonej w K., nie świadczą okoliczności podnoszone przez wnioskodawców. Po pierwsze stan świadomości A. i M. J. (3) w tym zakresie nie ma znaczenia o tyle, że istotnym jest taki stan i chęć władania jak właściciel ale po stronie M. J. (2). Jedynie w powiązaniu z innymi istotnymi okolicznościami mogłoby to stanowić o istnieniu elementu animus po stronie syna A. J. (1) ale takich elementów brak w zebranych postępowaniu dowodowym. Po drugie , przekazując gospodarstwo rolne (...) i jego żona M. mogli nie określać w swojej świadomości udziału A. J. (1) we współwłasności nieruchomości położonej w K. jako współwłasności w swoim gospodarstwie rolnym jak również , nie bez znaczenie jest fakt, że udział ten przysługiwał jedynie A. J. (1). Stwierdzenia i oświadczenia w tym zakresie zawarte w treści aktu notarialnego , są na tyle ogólne, że nie mogą być dowodem na istnienie po stronie M. J. (2) elementu samoistnego posiadania w udziale nieruchomości na ulicy (...). W udziale ponad przysługującą mu współwłasność.

Już na marginesie należy wskazać, że zaangażowanie M. J. (2) w (...) dodatkowo dawało podstawy do tego aby wszelka korespondencja, rachunki itp. były wystawiane na nazwisko lidera czy też przodownika zespołu. Zgodnie bowiem z regulacją uchwały Rady Ministrów Nr 209 z 30.08.1974 r. (MP 1974.31.185) do zespołów mają odpowiednio zastosowanie przepisy art. 860 – 875 kodeksu cywilnego (§ 7.3 uchwały).

Zdaniem Sądu Rejonowego materiał dowodowy sprawy nie dawał, zdaniem Sądu podstaw do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie.

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

Apelację od postanowienia wywiedli wnioskodawcy i zarzucili naruszenie:

-art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd dowolnej oceny dowodów zebranych w toku postępowania bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału przez:

- ustalenie, że wnioskodawca i jego poprzednicy prawni w tym, M. J. (1) i M. J. (2) nie posiadali samoistnie nieruchomości objętej wnioskiem w zakresie udziału w wysokości 1/4 części nieruchomości nabytej w drodze dziedziczenia po S. J. (2) przez A. J. (1) a następnie w wysokości 2/12 części tej nieruchomości przez jego spadkobierców E. i J. J. (4), a jedynie ją dzierżyli, i tak:

-w zakresie oceny zeznań świadka A. D. (1) (wskazanego w uzasadnieniu Sądu jako J. D.) Sąd pomija kategoryczne i spontaniczne stwierdzenie tego świadka (przesłuchanego 15 grudnia 2015) ”w okresie stanu wojennego lub po stanie wojennym więc lata jakieś początek lat 80 tych, jak M. przeprowadził się do K. na ul. (...) i tam zaczął prowadzić samodzielnie z tego co ja wiem, swoje własne gospodarstwo” (Ns 00:04:14.731), (...) „ja uważałem, że wtedy, że, że, że jak tam czynił inwestycje, no że czyni to u siebie” (00:11:33.834) i ustala, że według tego świadka M. J. (2) przeprowadził się jedynie w celach prowadzonej działalności,

- przy ocenie zeznań świadka J. Ś. (2) Sąd przytacza zeznania świadka co do tego, iż wie ona od A. J. (2) że po stwierdzeniu nabycia spadku po S. J. (2) A. J. (1) miał powiedzieć, że nic nie ma do nieruchomości w K. przy ul. (...) ale pomija tę część zeznań świadka w której podaje ona że M. J. (2) kiedy zostały wygoniony ze S. przejął gospodarstwo na C. przedstawiając je na całkowicie inny cykl produkcji, czyniąc w nim inwestycje w zakresie budowy budynków gospodarczych i dowolnie ustala na podstawie tych zeznań, że M. J. (2) w istocie jedynie dzierżył nieruchomość objętą wnioskiem w zakresie udziału we współwłasności A. J. (1), należy przy tym zwrócić uwagę że dokonując oceny zeznań świadka Ś. Sąd nie odwołuje się do zeznań wnioskodawcy i uczestniczki postępowania M. J. (1) którzy opisują rozmowę M. J. (2) z A. J. (1) w roku 1989 w szpitalu przed śmiercią A. J. (1), także Sąd nie ocenia zeznań świadka w kontekście dokonanego ustalenia o oświadczeniu A. J. (1) w umowie o przekazaniu gospodarstwa rolnego w S. swoim synom z wyłączeniem M. J. (5) - co do tego że przekazywane gospodarstwo jest jego jedynym poza którym nie ma także udziału w innej nieruchomości rolnej,

- przy ocenie zeznań świadka J. R. (1) Sąd nietrafnie ustala, że z zeznań tych nie wynika jakoby M. J. (2) nie władał całą nieruchomością „dla siebie” podczas gdy z zeznań tego świadka wynika, iż po 1983 roku M. J. (2) kierował wszystkimi pracami na nieruchomości, zatrudniał świadka do prac remontowych, wydawał mu polecenia i płacił, a nikt inny jakichkolwiek decyzji w zakresie prowadzenia gospodarstwa rolnego na nieruchomości nie wydawał a M. J. (2) swoich z nikim nie konsultował,

- podobnie przy ocenie zeznań świadka P. G. (1) Sąd sprzecznie z materiałem zebrany w sprawie powołany wyżej przy analizie oceny zeznań świadka Ś. w niedostateczny sposób ocenia ten fragment zeznań świadka w którym ów powołuje się na przekazaną mu przez M. J. (5) informację, że A. J. (1) chciał przekazać M. J. (2) to czego jest właścicielem na ulicy (...), zwraca uwagę też i to że świadek podkreślił, iż jego zdaniem M. J. (2) nie był posiadaczem nieruchomości na C. za przyzwoleniem A. J. (5). Okoliczność ta jest istotna zważywszy że Sąd wielokrotnie w

uzasadnieniu skarżonego postanowienia przyjmuje bez podstawy faktycznej, iż M. J. (2) dzierżył jedynie udział w nieruchomości przypadający A. J. (1),

- uznanie, że dowody w postaci zebranych w sprawie dokumentów nie wskazują na samoistny charakter posiadania w odniesieniu do całości nieruchomości przez M. J. (5) a świadczą jedynie o aktywności w zakresie działań gospodarczych jakie podejmował M. J. (2) na nieruchomości przy ul. (...) tak jak na innych nieruchomościach na których działalność taką prowadził, przy czym uznanie to jest nietrafne i przyjęte bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, wbrew dowolnej tezie Sądu że podawanie przez M. J. (5) w dokumentach adresu ulicy (...) w K. było jedynie „pewną kwestią umowną” należy przyjąć, że ta okoliczność jest ważna dla ustaleń w sprawie niniejszej i została przez Sąd nietrafnie niedoceniona. Zwraca uwagę fakt, iż okoliczność „przeprowadzenia się” M. J. (5) na ulicę (...) i znaczenie tej okoliczności było przez Sąd badane w przesłuchaniu świadka A. D. (2). Świadek wyraźnie wskazał, że to „przeprowadzenie” było przejściem do prowadzenia działalności rolniczej na własnym gospodarstwie (...). Okoliczność ta jest manifestowana w złożonych do akt dokumentach potwierdzających działalność rolniczą na nieruchomości w K. przez M. J. (5),

- uznanie że M. J. (2) nie posiadał nieruchomości samoistnie, w sytuacji gdy stoi to w sprzeczności z bezspornym faktem, iż poprzednik prawny wnioskodawcy nie uzgadniał z A. J. (1) sposobu wykorzystywania nieruchomości, sam decydował o prowadzeniu remontów i modernizacji budynków i naniesień, samodzielnie i we własnym imieniu ponosił nakłady na nieruchomość (w odniesieniu do jej całości), samodzielnie i w oderwaniu od woli A. J. (5) decydował o przeznaczeniu gruntu, samodzielnie ponosił w całości koszty, w tym opłaty publiczne, związane z nieruchomością, w całości pobierał dla siebie pożytki z nieruchomości, nie składał sprawozdań z zarządu nieruchomością i nie prowadził z A. J. (1) żadnych rozliczeń dotyczących zarządu, prowadzonej działalności, kosztów i pożytków, które to okoliczności przy jednoczesnym braku jakiegokolwiek zaangażowania A. J. (5) w zarząd nieruchomością, co wskazuje na samoistny charakter posiadania w odniesieniu do całości nieruchomości - w tym także zasiadywanego udziału we współwłasności. Istotna w tym zakresie jest ta część materiału dowodowego zebranego w sprawie a pominięta przy ocenie dowodu z dokumentów z której wynika, że na tle wspólnej działalności A. i M. J. (2) na nieruchomości w S. na tle sprawowania zarządu i rozliczeń dochodziło do nieporozumień zakończonych wyrugowaniem M. J. (5) z tej nieruchomości, a aktywność A. J. (5) w zakresie rozliczeń z tamtej nieruchomości była znacząca,

- ponadto w odniesieniu do wniosku I. J. (1) niedostateczne rozważenie, że pozostawanie przez wnioskodawczynię w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej z wnioskodawcą R. J. jest niewystarczającą podstawą do przyznania jej identycznej jak wnioskodawcy pozycji przy wykazywaniu będącego podstawą zasiedzenia faktu posiadania samoistnego udziału w nieruchomości objętej wnioskiem,

- art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 316 § 1 kpc i art. 13 § 2 kpc polegające na pominięciu przy dokonywaniu ustaleń faktycznych dowodu z przesłuchania wnioskodawców i uczestników postępowania, niedokonania oceny tych dowodów i wskazania czy i które fakty Sąd na podstawie tych dowodów ustalił a także wskazania przyczyn dla których odmówił im wiarygodności i mocy dowodowej, dotyczy to w szczególności ustaleń Sądu co do faktu, że M. J. (2) był typowany na następcę S. J. (2) za życia S. J. (2) i że o okoliczności tej wiedzieli zarówno M. J. (2) jak i A. J. (1), który temu się nie sprzeciwiał. Okoliczność ta ma kluczowe znaczenie dla ustalenia władania nieruchomością w K. także w zakresie udziału A. J. (5) przez M. J. (5), a zwłaszcza tego że władanie to miało charakter władania właścicielskiego

- art. 172 k.c. wskutek wadliwej wykładni w odniesieniu do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości - polegającą na przyjęciu takiej wykładni wyżej wymienionego przepisu, która w praktyce wykluczałaby możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości, albowiem wykazanie samoistnego charakteru posiadania całości nieruchomości byłoby niemożliwe,

- 338 k.c. wskutek wadliwej wykładni polegającej na przyjęciu, że posiadanie całej nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie władania przez niego częścią nieruchomości innego współwłaściciela ma charakter dzierżenia, a zatem zgodnie z treścią art. 338 kc jest władaniem za kogo innego.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawców - a więc w odniesieniu do 2/12 udziału we współwłasności nieruchomości przypadającego spadkobiercom A. E. i J. J. (2) oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawców od uczestników postępowania E. J. oraz J. J. (2) kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację uczestnik E. J. wniósł o oddalenie apelacji a także o zasądzenie kosztów postępowania przez Sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna.

Kwestionując po części prawidłowość ustaleń faktycznych, a to na gruncie dyrektyw art. 233 § 1 k.p.c., apelujący nie ma racji. Ustalenie poczynione przez Sąd I instancji są prawidłowe. Natomiast słusznie podnosili skarżący, iż wniosek wyprowadzony w odwołaniu do kwestii oceny prawnej stanu posiadania w zakresie udziału we współwłasności jest nieuprawniony. Kwestia ta dotyczy jednak zagadnień natury materialnoprawnej, to jest oceny ustalonych okoliczności w kontekście przepisów kodeksu cywilnego o zasiedzeniu, w szczególności co do charakteru posiadania, o czym poniżej.

Dotychczasowe rozważania prowadzą do wniosku, że postępowanie pierwszoinstancyjne nie jest dotknięte uchybieniami podnoszonymi przez skarżących. Dlatego Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione w dotychczasowym postępowaniu i przyjął je za własne. Dodatkowo na etapie postępowania apelacyjnego, w oparciu o załączone do wniosku dokumenty a także zeznania świadków i uczestników postępowania, zostały one następująco uzupełnione:

M. J. (2) od końca 1982 roku rozpoczął na spornej nieruchomości inwestycje trwające aż do jego śmierci do 1989 roku. Przebudował posadowione na nieruchomości budynki gospodarcze, pobudował budynek na gęsi, budynek magazynowy, budynek do przechowywania jabłek, rozebrał drewniane szopy i magazyny z uwagi na zły stan techniczny, utwardził drogę dojazdową do gospodarstwa, zmodernizował garaż w którym naprawiane były ciągniki i samochody, zorganizował wycinkę niepotrzebnych drzew i krzewów owocowych, przygotował i wstawił bramę wjazdową na pole, przystosował znajdujące się na nieruchomości budynki do przechowywania jabłek: zainstalował wrota metalowe, docieplił strop, zamurował okienka nawiewne. (zeznania świadków J. R. k. 362 odwrót, wnioskodawczyni M. J., P. G. k. 365, 366, 367 odwrót, J. K. k. 364, zeznania świadka A. D. k. 447, K. 455, k. 457, zeznania uczestnika E. J. k. 490 odwrót, zeznania wnioskodawcy R. J. k. 522 odwrót).

M. J. (1) począwszy od 1989 roku dokonała licznych inwestycji na nieruchomości: utwardziła podwórze gospodarstwa, wyremontowała drewnianą stodołę oraz werandę (montaż drzwi i okien), wykonała izolację pionową domu mieszkalnego, dokonała nasadzeń roślin ozdobnych na terenie ogródka przydomowego, wymieniła szambo, zakupiła nowy piec olejowy oraz uzbroiła komin we wkład ze stali kwasoodpornej, zreperowała dach blachodachówką, wykonała nowe ściany działowe z płyt kartonowo – gipsowych, wstawiła okna połaciowe oraz dokonała wylewek w miejsce uszkodzonych podłóg. W 1991 roku nasadziła sad liczący 130 drzew. (zeznania świadka P. G. k. 366, zeznania M. J. (1), zeznania świadka J. K. (1), rachunki k. 32 – 38, zeznania świadka A. D. k. 455, 459)

R. J. w latach 2000 – 2013 wykonał na nieruchomości istotne prace inwestycyjne i remontowe: wymienił okna i drzwi wejściowe, wykonał nowe drewniane schody, wyremontował łazienkę i wymienił instalację wodną i kanalizacyjną, wymienił instalację centralnego ogrzewania oraz starą skrzynkę elektryczną i bezpieczniki, zainstalował w piwnicy stację uzdatniania wody, zainstalował piec na pelet oraz nowy komin ze stali kwasoodpornej, wykonał nowe ogrodzenie przy drodze wjazdowej oraz od strony pola, nasadził 9 sztuk tuj ozdobnych. R. J. ponosił także wszelkie inne koszty utrzymania nieruchomości, w tym o charakterze publicznoprawnym np. podatek od nieruchomości, koszty

wywozu odpadów komunalnych, ubezpieczenie domu. (zaświadczenie k. 49, k. 19, umowa k. 52, k. 66 rozliczenie k. 54, polisa k. 59, opinia k. 60, faktury k. 61-62, 64-65, k. 71 – 76, ugoda k. 63).

Jednocześnie na wiarę nie zasługiwały zeznania uczestnika E. J., że 1/4 udziału w nieruchomości została użyczona M. J. (2) przez ojca uczestnika (k. 497 odwrót). Przeczą temu zeznania uczestnika J. J. (2), z których wynika, że o prawie do udziału w nieruchomości nie mówiło się, poza tym, że ojciec powiedział, że taki udział odziedziczył (k. 505 odwrót). Ponadto w tym zakresie zeznania tego uczestnika nie były wewnętrznie spójne. E. J. zeznał, że 1/4 udziału w nieruchomości należała do jego ojca ale formalnie a „M. J. (2) „stał się właścicielem nieruchomości”. Ponadto uczestnik ten nie interesował się nieruchomością, nawet nie widział budynków wybudowanych przez M. J. (2) na nieruchomości przy ul. (...) w K. (k. 498). Tak samo uczestnik J. J. (5) wiedział tylko, że ojciec otrzymał w spadku udział w nieruchomości (k. 505 odwrót.). Nie interesował się tą nieruchomością, nie wiedział ile budynków zostało pobudowanych na ulicy (...) (k. 510).

Ustalenia faktyczne w przedstawionym kształcie, z opisanym uzupełnieniem były podstawą oceny podniesionych w apelacji zarzutów dotyczących stosowania w sprawie prawa materialnego. Zarzuty owe dotyczą kluczowego w sprawie zagadnienia, to jest oceny przesłanki samoistnego posiadania udziału we współwłasności nieruchomości w realiach badanej sprawy. W przekonaniu Sądu Okręgowego skarżący zasadnie dopatruje się w tym względzie wadliwości zaskarżonego orzeczenia.

Samoistnym posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 KC). Do zaistnienia przesłanki samoistności posiadania rzeczy konieczne jest łącznie wystąpienie elementu zewnętrznego - władania rzeczą (corpus) i elementu wewnętrznego - woli władania jak właściciel (animus). Domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 KC). Przewidziane przez przepis art. 339 KC domniemanie prawne nie jest jednak domniemaniem, które bezwzględnie wiąże, niezależnie od okoliczności. Nie może być sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym, który wprost wyłącza dopuszczalność takiego domniemania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 r., IV CSK 487/13). Posiadacz samoistny to taki, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może czyniąc to właściciel. Wyrazem tego jest, między innymi, niezależność w podejmowaniu decyzji co do przedmiotu posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00). Objęcie rzeczy, udziału w posiadanie samoistne przez osobę, która nie jest jej właścicielem, zakłada świadomość posiadania będącą wyobrażeniem o przysługującym jej prawie własności. Samo faktyczne władanie, pozbawione woli ukierunkowanej na treść i zakres prawa własności, pozostaje tylko faktycznym władaniem. Każdy bowiem samoistny posiadacz obejmuje rzecz w posiadanie dlatego, że z przyczyn usprawiedliwionych uważa się za właściciela, albo dlatego, że chce rzeczą władać dla siebie jak właściciel, chociaż wie, że nim nie jest (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2007 r. I CSK 300/07, OSNC - ZD 2008, nr 3, poz. 91, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2014 r., III CSK 354/13). Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 KC i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 KC wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejście praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę (Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia 10 lutego 2016 r., I CSK 55/15, Legalis nr 1461051)

Tymczasem w przedmiotowej sprawie można przyjąć, że od końca 1982 roku poprzednik prawny wnioskodawców M. J. (2) nie respektował praw współwłaścicieli nieruchomości i to determinowało sposób realizacji jego własnych uprawnień do nieruchomości. Nie bez znaczenia dla sprawy jest okoliczność, że M. J. (6) był szykowany na następcę po swym wuju i ciotce na gospodarstwie przy ul. (...), o tym zamiarze wiedziała cała rodzina. Po

konflikcie rodzinnym latem 1982r. za zgodą swojej ciotki A. J. (2) zaczął produkcję na własny rachunek na tym gospodarstwie, wtedy zaczął wykorzystywać budynki do przechowania swoich owoców z innego sadu. M. J. (2) po objęciu nieruchomości w posiadanie dokonywał istotnych a także widocznych na zewnątrz remontów nieruchomości rozpoczętych już w styczniu 1983r., będących jednocześnie czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością wspólną (np. przebudowa budynków gospodarczych, rozbiórka szopy, budowa nowych budynków gospodarczych), niezależnie od woli pozostałych współwłaścicieli, uzewnętrzniając władanie rzeczą. Dokonywane remonty i inwestycje na nieruchomości (wymienione powyżej w uzupełnionym stanie faktycznym) były widoczne dla otoczenia i współwłaścicieli nieruchomości. Podobnie po śmierci M. J. (2), na zasadzie kontynuacji, dalsze inwestycje (wymienione w uzupełnionym stanie faktycznym) były czynione przez M. J. (1) i następnie przez jej następcę prawnego wnioskodawcę R. J. (inwestycje wymienione w uzupełnionym stanie faktycznym) męża wnioskodawczyni. Inwestycje te również przekraczały zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną np. w przypadku M. J. (1) wstawienie okien połaciowych, czy w przypadku R. J. wymiana okien, ogrodzenia, wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

Budowa nowych budynków gospodarczych na nieruchomości, modernizacja polegająca na przebudowie obiektów budowlanych, stanowiących współwłasność kilku osób, należy niewątpliwie do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zgoda współwłaścicieli stanowi zatem niezbędną przesłankę prawa do dysponowania nieruchomością w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1126 e zm.).(Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w W. z dnia 29 września 2004 r. (...) SA (...), Legalis nr 69464)

Powyższe okoliczności uzasadniają samoistne posiadanie spornego udziału w nieruchomości przez wnioskodawców i jego poprzedników prawnych. Dodatkowo wskazać należy, że okoliczność samoistnego posiadania przez M. J. (2) udziału w nieruchomości potwierdził sam uczestnik E. J. zeznając, że: „1/4 udziału w nieruchomości należała do jego ojca ale formalnie a „M. J. (2) „stał się właścicielem nieruchomości”. Oznacza to, że M. J. (2) był uważany za właściciela całej nieruchomości przez otoczenie. Uczestnik ten przyznał również, że jego ojciec nie czynił żadnych nakładów na nieruchomość na ulicy (...) zarówno w postaci płatności jak i inwestycji (zeznania uczestnika E. J. k. 491 odwrót). Ponadto sam uczestnik jak i jego brat J. J. (2) po śmierci ich ojca nie partycypowali w remontach, nie interesowali się tą nieruchomością, nie czerpali z niej zysków ani nie ponosili ciężarów związanych z jej utrzymaniem. Bez znaczenia dla oceny charakteru posiadania pozostaje kwestia dowodów wpłat podatku na nazwisko M. J. (5) i A., bowiem tak zapisane dowody wpłaty świadczą o tym, że M. J. (6) wiedział kto jest współwłaścicielem z nim przedmiotowej nieruchomości, natomiast z całą pewnością nie świadczą o posiadaniu zależnym.

Dlatego Zdaniem Sądu Okręgowego należało wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji przyjąć, że poprzednik prawny wnioskodawców był samoistnym posiadaczem udziału we współwłasności nieruchomości z całą pewnością od końca 1982 roku i posiadał wolę władania tym udziałem dla siebie jak właściciel. Następnie istniała ciągłość posiadania samoistnego przez kolejnego poprzednika prawnego wnioskodawców M. J. (1). A następnie samoistnymi posiadaczami udziału we współwłasności nieruchomości byli sami wnioskodawcy zamieszkując na tej nieruchomości i również prowadząc liczne remonty.

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, a po upływie lat trzydziestu choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nabycie własności przez zasiedzenie następuje więc ex lege na skutek kumulatywnego spełnienia dwóch przesłanek: posiadania samoistnego rzeczy przez podmiot, który nie jest jej właścicielem i upływu wskazanego w ustawie czasu. Długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.

W realiach niniejszej sprawy została więc spełniona przesłanka zasiedzenia, to jest trwanie stanu samoistnego posiadania przez wymagany ustawą okres, w tym przypadku 30 lat w złej wierze, przyjmując początek biegu zasiedzenia z całą pewnością na 31 grudnia 1982r. Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawcy i ich poprzednicy prawni byli w złej wierze obejmując w posiadanie samoistne sporny udział we współwłasności nieruchomości, bowiem

doskonale wiedzieli, że nie przysługuje im sporny udział. Z uwagi na to, że podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania Sąd zastosował art. 176 k.c., doliczając do czasu posiadania przez wnioskodawców czas posiadania ich poprzedników prawnych tj. czas posiadania przez M. J. (6), i jego żonę M. J. (1). Należy podnieść, że współposiadaczami w/w udziału w nieruchomości w dacie jego nabycia przez zasiedzenie byli wnioskodawcy będący małżonkami. Sąd Okręgowy stwierdził nabycie udziału w przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz małżonków do ich majątku wspólnego, bowiem jak wynika z twierdzeń wnioskodawcy zawartych już we wniosku, wnioskodawczyni została dopuszczona do współposiadania tego udziału przez swojego męża, włądała udziałem razem z nim i wobec tego wnioskodawczyni mogła doliczyć do własnego okresu współposiadania posiadanie indywidualne swojego męża i pozostałych poprzedników prawnych, zaś przedmiot zasiedzenia wszedł do majątku dorobkowego małżonków.

W następstwie powyższych rozważań Sąd Okręgowy dokonał zmiany zaskarżonego postanowienia w sposób szczegółowo opisany w sentencji orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uwzględniając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą, iż w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.