

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 29 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie z wniosku T. S. (1) udziałem M. M., J. S. (1), M. S. i J. W. o dział spadku po S. S., oddalił wniosek M. S. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziałów w prawie własności nieruchomości objętych wnioskiem o dział spadku.

Uzasadniając opisane rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił, że:

aktem własności ziemi z 30 stycznia 1976 roku Naczelnik Gminy w A. stwierdził, że J. S. (2) i S. S. stali się z mocy samego prawa właścicielami nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów nr 140, 197, 233 o powierzchni 5,48 ha położonych miejscowości B.. Działka nr (...) oznaczona została nowym numerem 125, działka nr (...) nowym numerem 220, natomiast działka nr (...) numerem 76.

Postanowieniem z 20 marca 1992 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu stwierdził, że spadek po J. S. (2) zmarłym 6 maja 1979 roku w B. na podstawie ustawy nabyła żona S. S. w 1/4 części oraz dzieci M. S., T. S. (1), J. S. (1), J. W. i M. M. w 3/20 części każde z nich, z tym, że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyli żona S. S. i syn M. S. w 1/2 części każde z nich.

Po śmierci męża w 1979 roku S. S. nie chciała prowadzić dalej gospodarstwa rolnego. Wówczas gospodarstwo przejął M. S. wraz z żoną J. S. (3), sprowadzając się do B. z A. Ł.. Wspólnie z nimi w gospodarstwie rolnym zamieszkiwała S. S.. Żadne z dzieci spadkodawcy poza M. S. nie było zainteresowane prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

W 1981 r. i 1989 r. gospodarstwo rolne powiększyło się o działki o numerach ewidencyjnych (...), które zostały nabyte przez S. S., choć od samego początku użytkował je wyłącznie M. S..

W okresie od 1979 roku do 1993 roku decyzje co do losów gospodarstwa rolnego podejmował w zasadzie wyłącznie M. S.. W rodzinie było uzgodnione, że będzie on opiekował się matką S. S..

M. S. wraz z małżonką J. S. (3) mieszkali na działce siedliskowej nr (...) do 1993 roku. Później przeprowadzili się do A. Ł.. W siedlisku pozostała sama S. S..

Po roku 1993 M. S. wydzierżawił grunty wchodzące w skład gospodarstwa rolnego sąsiadom W. Ż., A. Ż. i J. Ż.. W. Ż. nadal uprawia ziemię wydzierżawioną od M. S.. Sąsiedzi uznawali M. S. za właściciela gospodarstwa rolnego. Rodzeństwo M. S. w zasadzie nie interesowało się losami gospodarstwa rolnego. Zdarzało się, że do W. Ż. przychodził T. S. (1) i mówił, że ziemia jest jego i żeby jej nie obrabiać. Z kolei matka wnioskodawcy – S. S. mówiła, żeby sąsiedzi obrabiali ziemię, żeby się nie marnowała. Miała miejsce sytuacja, że jeden z braci M. S. w bliżej nieustalonych okolicznościach rozebrał stodołę na działce siedliskowej. W dniu 28 lipca 1998 roku M. S. zawarł umowę z (...) w A. umowę o dostawę wody do nieruchomości w B.. W roku 2008 M. S. opłacał ubezpieczenie rolnicze.

S. S. ustaliła z M. S., że gospodarstwo rolne zostanie podzielone i każdemu z rodzeństwa przypadnie jego część. Uczyniła tak, ponieważ M. S. porzucił gospodarstwo rolne i powrócił do A. Ł.. W zaistniałej sytuacji S. S. uznała za niestosowne, aby całość gospodarstwa przypadła tylko M. S., skoro nie uprawia on ziemi. Większość z rodzeństwa M. S. postanowiła „przekazać” przypadające im części swoim dzieciom. Na mocy umowy darowizny objętej aktem notarialnym z dnia 18 kwietnia 2003 roku S. S. i M. S. darowali swoje udziały: w działce nr (...) na rzecz odpowiednio wnuka i bratanka T. S. (2), w działce nr (...) na rzecz odpowiednio wnuka i bratanka K. S., w działce nr (...) odpowiednio na rzecz wnuka i syna J. S. (4), w działce nr (...) na rzecz odpowiednio wnuczki i bratanicy E. S..

W rodzinie nie było uzgadniane, że w zamian za darowane nieruchomości na mocy aktu notarialnego z 2003 roku ktokolwiek zrzeka się spadku po S. S.. M. S. opłacał podatek od całości nieruchomości do 2003 lub 2004 roku. W kolejnych latach każdy ze współwłaścicieli płacił podatek obliczony od swojego udziału w prawie własności nieruchomości. Zgodnie z zaświadczeniami z 28 października 2013 roku M. S. był podatnikiem podatku rolnego i

podatku leśnego z działki położonej we wsi K. i z działki we wsi B.. Z obu zaświadczeń wynika, że M. S. był wskazany jako współwłaściciel nieruchomości.

Decyzje ustalające wymiar podatku od nieruchomości za lata 2008, 2010, 2011, 2012, 2014 i 2015 wymieniały M. S., J. W., J. S. (1), M. M. i T. S. (1) jako współwłaścicieli. Rodzeństwo M. S. opłacało przynajmniej częściowo podatek od nieruchomości.

S. S. zmarła 4 października 2007 roku w Z.. Na mocy postanowienia z 1 października 2008 roku Sąd Rejonowy w Zgierzu stwierdził, że spadek po niej nabyły dzieci M. S., T. S. (1), J. S. (1), J. W. i M. M. po 1/5 części każde z nich, tak w części ogólnej jak i w zakresie wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego.

Od śmierci S. S. na działce siedliskowej w B. nikt nie zamieszkuje. Nieruchomość popadła w ruinę. Jest zachwaszczona i obecnie nie ma do niej dojazdu.

Rodzeństwo M. S. zgodnie wskazało w swoich zeznaniach, że po śmierci J. S. (2) w 1979 roku zostało w drodze ustnej umowy uzgodnione, że M. S. sprowadzi się do gospodarstwa rolnego rodziców i będzie je dalej prowadził w zamian za opiekę nad matką. Rodzeństwo M. S. były zgodne co do tego, że wszelkie decyzje co do prowadzenia gospodarstwa rolnego były podejmowane przez M. S., który był traktowany jako właściciel tego gospodarstwa.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do uznania zgłoszonego zarzutu zasiedzenia nieruchomości objętych wnioskiem za uzasadniony.

Stan prawny nieruchomości objętych wnioskiem nie kształtuje się jednolicie. Działki położone we wsi B. oznaczone obecnie numerami ewidencyjnymi (...) stanowiły niegdyś część większego gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni 5,48 ha, które małżonkowie J. S. (2) i S. S. nabyli na mocy aktu własności ziemi z 30 stycznia 1976 roku. Po śmierci J. S. (2), gospodarstwo rolne odziedziczyli jego żona S. S. i syn M. S. w 1/2 części każde z nich. Byli zatem jego współwłaścicielami: S. S. w 3/4 części, zaś M. S. w 1/4 części. Udziały S. S. w w/w działkach nabyły dzieci w 1/5 części każde z nich. Oznacza to, że obecnie M. S. jest współwłaścicielem działek nr (...) w 3/8 częściach, zaś jego rodzeństwo T. S. (1), J. S. (1), J. W. i M. M. w 3/20 częściach.

Natomiast działki ewidencyjne nr (...) w K. zostały nabyte już po śmierci J. S. (2) wyłącznie przez S. S.. Po jej śmierci współwłaścicielami w/w nieruchomości zostały dzieci M. S., T. S. (1), J. S. (1), J. W. i M. M. w 1/5 części każde z nich.

Wydając rozstrzygnięcie wstępne, na podstawie art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Rejonowy uznał wniosek M. S. o zasiedzenie udziałów w spadkowych nieruchomościach za niezasadny. W ocenie tego Sądu, nie można przypisać wnioskodawcy przymiotu dobrej wiary, bowiem nie miał absolutnie żadnych podstaw, aby sądzić, że jest wyłącznym właścicielem (a nie jedynie współwłaścicielem) działek o numerach ewidencyjnych (...). Podobnie rzecz się ma z działkami nr (...). M. S. doskonale wiedział, że działki te nabyła S. S., choć na jego prośbę, celem powiększenia prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego. Skoro M. S. wszedł w posiadanie nieruchomości objętych wnioskiem o dział spadku w złej wierze, stwierdzenie zasiedzenia na jego rzecz wymaga udowodnienia, że przez okres 30 lat był on posiadaczem samoistnym. Trzydziestoletni okres zasiedzenia kończył się w przypadku działek oznaczonych numerami (...) z dniem 6 maja 2009 roku (30 lat po śmierci J. S. (2)), w przypadku działek (...) z dniem 29 listopada 2013 roku (30 lat po nabyciu w/w działek przez S. S.), zaś w przypadku nabytej w dniu 26 października 1989 r. działki oznaczonej numerem (...) wymagany 30-letni okres zasiedzenia nie upłynął.

Zważywszy na fakt, że M. S. z uwagi na porządek dziedziczenia jest współwłaścicielem w 8/20 części działek o numerach (...) i w 1/5 części działek (...), zasiedzenie mogłoby dotyczyć co najwyżej udziałów przypadających wnioskodawcy i pozostałym uczestnikom. Zasiedzenie udziałów w prawie własności nieruchomości jest możliwe, aczkolwiek poddane surowszym rygorom niż zasiedzenie pełnego prawa własności. Jest to związane z faktem, że współwłaściciel jest z mocy prawa uprawniony do korzystania z całości rzeczy, o ile daje się ono pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.).

Uwzględnienie zarzutu zasiedzenia wymagałoby ustalenia, że w okresie do 2007 roku biegło ono przeciwko S. S.. Tymczasem po śmierci J. S. (2) uzgodnione zostało w rodzinie, że M. S. sprowadzi się na nieruchomości rolną, obejmie gospodarstwo rolne po ojcu, będzie je prowadził i jednocześnie opiekował się matką S. S.. Oczywiście M. S. miał głos decydujący w sprawach gospodarstwa rolnego, czego nie kwestionowało żadne z rodzeństwa. Wynikało to jednak z porozumienia pomiędzy nim a S. S.. W ocenie Sądu M. S. nigdy nie zmanifestował przełamania owego porozumienia, a w konsekwencji zmiany charakteru swojego posiadania. Zdaniem Sądu wymaganej dla zasiedzenia udziału w prawie współwłasności nieruchomości manifestacji zmiany charakteru posiadania nie można upatrywać także i w tym, że około roku 1993 M. S. zdecydował o wydzierżawieniu gospodarstwa sąsiadom. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika bowiem, że taka była także wola S. S..

O tym, że M. S. nie mógł być uznany za posiadacza samoistnego w całym wymaganym 30-letnim okresie, świadczy także fakt, że w roku 2003 dokonał on zstępny swojego rodzeństwa darowizny działek wchodzących w skład większego gospodarstwa rolnego (obejmującego także działki nr (...)). Stając do aktu notarialnego, M. S. oświadczył, że jest współwłaścicielem gospodarstwa rolnego. W tej sytuacji jest oczywistym, że nie może on być uznawany za samoistnego posiadacza całości gospodarstwa ponad przysługujący mu udział.

O samoistności posiadania w wymaganym okresie nie świadczy także opłacanie podatku rolnego, aczkolwiek nie ma danych co do całego okresu objętego wnioskiem, aby podatek opłacał M. S., który twierdził wręcz, że opłacał podatek do 2003 lub 2004 roku. W kolejnych latach każdy ze współwłaścicieli płacił podatek od nieruchomości za siebie.

Sąd Rejonowy oddalił zatem wniosek M. S. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziałów w prawie własności nieruchomości objętych wnioskiem o dział spadku.

Apelację od opisanego postanowienia wywiódł uczestnik M. S., zaskarżając orzeczenie całości i zarzucając:

I. obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na wynik sprawy, a to:

a) art. 233 w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. poprzez dowolną w miejsce swobodnej

oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

b) art. 233 w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego

rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego,

c) art. 328 par. 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania przez Sąd wyjaśnienia

podstawy prawnej wydanego orzeczenia, nieprzytoczenie jakiegokolwiek przepisu prawa materialnego oraz wskazanie błędnego przepisu prawa procesowego jako podstawy wydania postanowienia wstępnego, tj. art. 318 par. 1 w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. w miejsce art. 685 k.p.c.;

II. obrazę przepisów prawa materialnego, a to:

a) przepisu art. 172 par. 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez jego błędną wykładnię

skutkującą uznaniem, że mimo użyczenia po 1993 r. przez uczestnika M. S. W. Ż. gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości B., składającego się z działek nr (...), z których to gruntów W. Ż. korzysta do dzisiaj, nie doszło do zmanifestowania przez uczestnika woli posiadania samoistnego względem współwłaścicieli, mimo że zezwalanie sąsiadom na korzystanie z działki w ramach umowy użyczenia ewidentnie świadczy o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez uczestnika;

b) przepisu art. 172 par. 2 k.c. w zw. z art. 206 k.c. poprzez jego niewłaściwe

zastosowanie w zakresie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia działek nr (...) oraz działki nr (...) położonych w miejscowości K. co do biegu zasiedzenia odpowiednio w latach 1983 - 2007 oraz 1989 - 2007 przeciwko S. S., która

była wyłączną właścicielką ww. działek, a tym samym przesłanki zasiedzenia w odniesieniu do wskazanego okresu i właścicielki wbrew wywodowi Sądu nie są tożsame z przesłankami zasiedzenia udziału w nieruchomości;

c) przepisu art. 172 par. 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez jego błędną

wykładnię skutkującą uznaniem, że oświadczenie w treści aktu notarialnego z dnia 18 kwietnia 2003 r., że jest on współwłaścicielem gospodarstwa rolnego wyklucza posiadanie samoistne tego gospodarstwa, podczas gdy istotą złej wiary posiadacza samoistnego zasiadającego udział w nieruchomości jest istnienie po jego stronie świadomości, że prawo własności mu nie przysługuje do czasu upływu terminu określonego w art. 172 par. 2 k.c.,

d) przepisu art. 172 par. 2 k.c. w zw. z art. 175 oraz 123 par. 1 pkt 2 k.c. poprzez

jego błędną wykładnię skutkującą uznaniem, że oświadczenie przez M. S. w treści aktu notarialnego z dnia 18 kwietnia 2003 r., że jest on współwłaścicielem gospodarstwa rolnego przerwało bieg zasiedzenia, podczas gdy prawidłowa wykładnia przepisu art. 175 oraz 123 par. 1 pkt 2 k.c. powadzi do uznania, że nie jest możliwe przerwanie biegu zasiedzenia przez uznanie własności właściciela przez posiadacza samoistnego.

Z uwagi na powyższe, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez stwierdzenie, że uczestnik M. S., syn J. i S., nabył przez zasiedzenie:

- w dniu 1 października 2009 r. własność udziału 3/5 w nieruchomości położonej w B., gm. A., dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), (działka nr (...))

- w dniu 1 października 2009 r. własność udziału 3/5 nieruchomości położonej w B., gm. A., brak KW, identyfikator zgodnie z wypisem z rejestru gruntów (...)\_5. (...).76, (działka nr (...));

- w dniu 30 listopada 2013 r. własność nieruchomości położonej w K., gm. A., dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), (działka nr (...));

nadto o zasądzenie na mocy przepisu art. 520 par. 2 k.p.c. od wnioskodawcy na rzecz uczestnika M. S. kosztów postępowania przed Sądem II Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja nie jest zasadna.

Odnosząc się z natury rzeczy w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należy wskazać, że wtedy tylko może mieć on istotny wpływ na wynik sprawy, jeśli braki lub inna wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku (postanowienia) uniemożliwiają Sądowi II instancji dokonanie kontroli instancyjnej (por. wyrok SN z dnia 06.08.2015 V CSK 671/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2015 r. VI ACa 1112/14 – legalis), co w badanej sprawie nie ma miejsca. Wbrew stanowisku apelującego, Sąd Rejonowy wskazał podstawę prawną rozstrzygnięcia, przywołując przepis art. 172 kc. Ponadto powołał się w uzasadnieniu na art. 206 kc. Wadliwa podstawa wydania postanowienia wstępnego w miejsce art. 685 kpc nie ma wpływu na wynik sprawy. Z tych względów zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc należy uznać za chybiony.

Obraza art. 233 w zw. z art. 13 § 2 kpc polega, zdaniem skarżącego na dowolnej ocenie materiału dowodowego i zaniechaniu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Co do ustalenia osoby, opłacającej podatek od przedmiotowych gruntów rolnych, Sąd Rejonowy ustalił, na podstawie przywołanych dokumentów i zeznań uczestników, że podatki opłacało wiele osób. Ocena ta jest o tyle nieprecyzyjna, że Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę zeznań świadków - dzierżawców gruntów. Wersje uczestników bowiem oraz świadków-dzierżawców są na tyle

rozbieżne, że kierując się zasadami doświadczenia życiowego należy przyjąć, że skoro M. S. nie pobierał czynszu dzierżawnego za przekazane sąsiadom Ź. grunty, a oni twierdzą, że opłacali podatek, to ich zeznania należy uznać za przekonujące. Sam blankiet podatkowy z ujawnieniem w nim nazwisk współwłaścicieli temu nie przeczy, przeciwnie, zasadą jest obciążenie obowiązkiem podatkowym współwłaścicieli, natomiast wpłacającymi mogą być władający, które to ustalenie w okolicznościach niniejszej sprawy należy przyjąć za wiarygodne, z jednym zastrzeżeniem. Dzierżawiący ziemię sąsiedzi opłacali podatek jedynie z gruntów przekazanych im do użytkowania, a w ich skład na pewno nie wchodziło siedlisko. Ustalenie, że w rodzinie uzgodniono, iż gospodarstwo rolne obejmie po śmierci ojca M. S., który będzie opiekował się matką, wynika z zeznań uczestników J. S. (1), M. M. i wnioskodawcy T. S. (1), co nie czyni go dowolnym w świetle przedstawionego materiału dowodowego. Ma rację skarżący, że z zeznań uczestnika J. S. (1) wynika, że w budynku na działce siedliskowej w B. chyba M. S. założył kłódkę w drzwiach (k.230) i takie ustalenie Sąd Okręgowy czyni. Pozostałe kwestie (postrzeganie M. S. przez uczestnika J. S. (1) co najmniej jako posiadacza samoistnego wszystkich spornych nieruchomości oraz oceny ograniczonego do działki (...) zakresu wniosku o dział spadku w kontekście świadomości wnioskodawcy, że M. S. był właścicielem pozostałych działek) nie należą do kategorii ustaleń faktycznych.

Wobec powyższego, trzeba powiedzieć, że Sąd Rejonowy poczynił w większości prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy podziela, przyjmując za własne, z korektą i uzupełnieniem, przedstawionym powyżej, a w konsekwencji zarzut naruszenia art. 233 (powinno być §1) w zw. z art. 13 § 2 kpc wolno uznać niezasadny, bo pozostający bez wpływu na wynik sprawy.

W ramach podnoszonego zarzutu naruszenia prawa materialnego (art. 172 § 2 kc w zw. z art. 336 kc i 206 kc ) skarżący akcentuje zasadniczy problem sprowadzający się do oceny charakteru władztwa sprawowanego przez M. S. na tle omawianych zachowań uczestnika, podnosząc dwie okoliczności świadczące o zamanifestowaniu samoistnego posiadania nieruchomości, objętych wnioskiem o zasiedzenie, a mianowicie opłacanie podatku i użyczenie działek (...) sąsiadom Ź..

Nieodzownym jest w tym miejscu przypomnienie kilku powszechnie znanych uwag ogólnych dotyczących posiadania, jako stanu faktycznego prawnie relewantnego, a to z tej przyczyny, iż odnoszą się one do kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie.

Na posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c. składają się dwa elementy: fizyczny (*corpus possessionis*) oraz psychiczny (*animus rem sibi habendi, animus possidendi*). Element *corpus* oznacza, że osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak mają to prawo czynić dysponujący określonym uprawnieniem do rzeczy, przy czym dla przyjęcia posiadania wystarcza sama możliwość takiego postępowania, a nie jest konieczne efektywne wykonywanie władztwa. *A.* oznacza wolę wykonywania tak rozumianego faktycznego władztwa dla siebie, we własnym imieniu. Inaczej mówiąc, posiadaczem rzeczy jest ten, kto włada rzeczą i postępuje z nią, jak osoba, której służy do niej prawo własności lub inne prawo rzeczowe bądź obligacyjne. Jednocześnie od kierunku woli posiadacza zależy zakres posiadania, który stanowi kryterium rozróżnienia posiadania samoistnego i posiadania zależnego. Kto włada rzeczą jak właściciel jest posiadaczem samoistnym, władający w zakresie innego prawa aniżeli prawo własności jest posiadaczem zależnym. Posiadanie właścicielskie jest wykonywane tak, jakby rzecz była własnością posiadacza, posiadanie zależne, jakby posiadaczowi przysługiwało określone prawo do korzystania z rzeczy cudzej.

Należy więc zauważyć, iż element *animus* dla kwalifikowania władztwa faktycznego nad rzeczą jest szczególnie istotny, a jego znaczenie ujawnia się w dwóch płaszczyznach: po pierwsze, gdy chodzi o wyróżnienie posiadania od innych wypadków faktycznego władania rzeczą (choćby dzierżenia), po wtóre, skoro wola władającego odnosi się do treści samego posiadania, to od kierunku woli posiadacza zależy zakres wykonywanego przez niego władztwa, co prowadzi do określenia go bądź jako posiadanie samoistne bądź tylko zależne. Skomplikowany charakter tego zagadnienia ujawnia się z całą ostrością gdy dostrzec, iż w prawie polskim nie obowiązuje zakaz samowolnej zmiany rodzaju posiadania wyrażony w paremii *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. (por. na temat posiadania J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1999r., s. 303 – 305; S. Rudnicki, *Nabywanie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007r., 60 – 65).

W realiach badanej sprawy, uczestnik M. S. objął w posiadanie przedmiotowe gospodarstwo rolne po śmierci ojca w 1979 r. Ustalenie, że żadne z jego rodzeństwa nie wyraziło woli gospodarowania nie dziwi w sytuacji, gdy na skutek dziedziczenia ustawowego, gospodarstwo rolne przypadło M. S. i żonie spadkodawcy. W tej dacie gospodarstwo składało się z 3 działek o numerach: 140, 197, 233 (obecnie 76, 125 i 220). Wnioskowane przez skarżącego zasiedzenie udziału w działkach o nr (...) w B. oraz o nr 14, 33 i 17 w K. być musiało zatem przeciwko drugiemu współwłaścicielowi, czyli matce uczestnika S. S.. W rodzinie ustalono, że M. S. będzie opiekował się matką, z którą zawarł porozumienie co do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Oboje traktowani byli jak współwłaściciele. Z materiału dowodowego wynika też, że po opuszczeniu siedliska w 1993 r. skarżący wydzierżawił grunty rolne, natomiast siedlisko nadal zajmowała S. S.. Samo wydzierżawienie gruntu nie skutkuje, jak trafnie zauważa apelacja, wyzbyciem się posiadania samoistnego, lecz w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy należy wskazać na szersze spektrum towarzyszących temu okoliczności. Skarżący podał, że nie pobierał czynszu dzierżawnego, zatem tzw. dzierżawa, jak to bywało w warunkach wiejskich stanowiła jedynie sposób na gospodarowanie ziemi, aby nie leżała odłogiem, w zamian za opłacanie podatków. Z zeznań świadka J. S. (3) wynika, że do 2008 r. podatki opłacali dzierżawcy (k. 106), zaś z zeznań świadka W. Ż. wynika, że podatki opłaca do dziś. Opuszczenie gospodarstwa nie spotkało się z aprobatą S. S.. Aby grunty nie leżały odłogiem, jak zeznaje świadek Ż., S. S. optowała za ich obrabianiem przez świadka, choć zdarzały się sytuacje, że T. S. (1) sygnalizował swoje prawo własności do gruntu i nakazywał, aby ziemi nie obrabiać. Decydujące zdanie miała jednak S. S., skoro grunty nadal były uprawiane przez W. Ż.. Posiadanie siedliska, w którym mieszkała, decyduje co do dzierżawy ziemi, zajmowanie się gospodarstwem, świadczą o tym, że nie wyzbyła się swoich uprawnień właścicielskich, przysługujących jej wespół z uczestnikiem.

Jeśli przyjąć by za skarżącym tezę, że od 1979 r. zasiadywał działki nr (...) (76, 125), od 1983 r. działki nr (...), od 1989 r. zaś działkę nr (...) jako współwłaściciel przeciwko drugiej współwłaścicielce- S. S., o tyle po śmierci matki w 2007 r., gdy wszystkie jej dzieci nabyły spadek łącznie z gospodarstwem rolnym po 1/5 części, a M. S. w tym czasie nie uprawiał ziemi (bo wyprowadził się z gospodarstwa w 1993 r., wydzierżawiając grunty), musiałby zmanifestować w sposób wyraźny i widoczny dla wszystkich, rozszerzenie swego samoistnego posiadania na udziały w wymienionych działkach odziedziczone przez rodzeństwo, co przy braku wykonywania jakichkolwiek czynności w gospodarstwie rolnym było znacząco utrudnione.

I choć ma rację skarżący wywodząc, że w zakresie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia działek nr (...) w K. co do biegu zasiedzenia przeciwko S. S. w latach odpowiednio 1983-2007 i 1989-2007, przesłanki zasiedzenia nie są tożsame z przesłankami zasiedzenia udziału w nieruchomości, albowiem S. S. była ich wyłączną właścicielką, o tyle po 2007 r. już taka sytuacja nie miała miejsca, wobec nabycia udziałów spadkowych po S. S. przez jej dzieci. Od 2007 r. zasiedzenie dotyczyło zatem udziałów w nieruchomości i biegło przeciwko spadkobiercom S. S.. Ostatecznie zatem podnoszony zarzut naruszenia art. 172 § 2 kc w zw. z art. 206 kc jedynie do 2007 r. mógł być uznany za trafny, a w tej dacie nie upłynął jeszcze termin zasiedzenia.

Choć okoliczności w postaci gospodarowania przez uczestnika M. S. na rodzinnych ziemiach były widoczne w latach 1979-1993 i świadczyły o wykonywaniu uprawnień, w myśl art. 206 k.c. – co bez wątplenia dostrzegały osoby trzecie – to stwierdzenie takiego charakteru władania w okresie po 2007 r. (śmierć matki) choćby nawet jednocześnie inny współwłaściciel z gruntu nie korzystał – samo przez się nie jest jeszcze wystarczające, by uznać, że zaczął on wykonywać posiadanie jak wyłączny właściciel co do wszystkich nieruchomości, a co więcej, że zmanifestował taką wolę pozostałym współwłaścicielom.

Jeśli to współwłaściciel nieruchomości ubiega się o stwierdzenie zasiedzenia udziału we współwłasności przysługującego innej osobie, to z pewnością nie jest w tym celu wystarczające udowodnienie, że władało się rzeczą jak właściciel przy jednoczesnym niewykonywaniu faktycznego posiadania przez drugiego ze współwłaścicieli. Prawo własności przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom, więc każdy z nich ma prawo wykonywać swoje uprawnienia wynikające z art. 206 k.c. w stosunku do całej rzeczy i z tej przyczyny okoliczności składające się na element corpus współwłaściciela rzeczy mogą w praktyce nie różnić się od sprawowania władztwa przez jedynego jej właściciela. Jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz

całości nieruchomości wykonywał swoje prawo własności wobec przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej części był posiadaczem samoistnym. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia pozostałych udziałów wymaga natomiast, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. W zakresie animus possidendi musi mieć wolę władania rzeczą wyłącznie dla siebie i z zamiarem odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz ujawnić tę wolę wobec nich i innych osób. Sama jednak 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. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania, mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym, a ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z ewentualnymi niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem tego przymiotu w sprawie o zasiedzenie.

Nie jest pierwszoplanową kwestią to, czy M. S. demonstrował swoje prawo do spornej ziemi, natomiast za kluczową uznać należy konieczność wykazania, jakie jego zachowania wskazywały na to, że zaczął władać nieruchomością jak wyłączny jej właściciel oraz w jaki sposób zostało to zmanifestowane otoczeniu, a w szczególności innym współwłaścicielom, po 2007 r.

O samoistnym posiadaniu przez współwłaściciela nieruchomości udziałów innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji znajdujących się tam budynków czy innych urządzeń. Aby przyjąć zaistnienie samoistnego posiadania nie wystarczy poprzestać więc na ustaleniu w toku postępowania tego rodzaju czynności, co niejednokrotnie mogłoby okazać się wystarczające w odniesieniu do niebędącej współwłaścicielem osoby władającej gruntem. Podkreśla się w orzecznictwie, że za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału współwłaściciela może przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności, zwłaszcza powodujących nieodwracalne skutki w tym zakresie, a także zatrzymywanie dla siebie dochodów, jakie nieruchomość przynosi (tak np. w postanowieniach SN: z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14, z dnia 6 listopada 2015 r., II CSK 774/14, z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 87/15, *legalis*.).

Można by także dopatrywać się manifestacji zamiaru władania rzeczą jak wyłączny właściciel, gdyby w realiach niniejszej sprawy okazało się, że nieruchomość zagospodarowano w sposób, który nie rokowałby realnych szans na odwrócenie zaistniałego stanu rzeczy i uniemożliwiłaby w przyszłości innym współwłaścicielom lub ich następcom prawnym korzystanie z niej w ramach uprawnień właścicielskich bądź wreszcie gdyby na gruncie poczyniono inwestycje o takiej skali, która czyniłaby oczywistą wolę będącego inwestorem współwłaściciela co do wyłącznego korzystania z tego terenu zarówno teraz, jak i w przyszłości.

Tymczasem w badanej sprawie mamy do czynienia z odmienną sytuacją, skoro M. S. opuścił gospodarstwo rolne w 1993 r., nie wykonywał tam żadnych władczych czynności, wprawdzie przekazał w użytkowanie grunty, ale dlatego, że opuścił gospodarstwo i aby nie leżały odłogiem, czemu sprzeciwiała się S. S., przekazał je do uprawy sąsiadom, zaś siedlisko po śmierci matki nie było remontowane, nie jest zasiedlone.

Skoro skarżącemu nie udało się wykazać, że objawił na zewnątrz, a w szczególności wobec innych współuprawnionych, zamiar posiadania rzeczy jak wyłączny właściciel, to chybiony jest zarzut apelacyjny, iż skarżący posiadał nieruchomość w zakresie całości udziałów, a więc także tych, które przypadają innym współwłaścicielom. Samo zaś użyczenie gruntu jeszcze w 1993 r., kiedy żyła S. S., aczkolwiek może być czynnością uznaną za właścicielską i nie wyłączającą samoistności posiadania, to jednak po 2007 r., nie spełnia już takiej roli wobec pozostałych

współwłaścicieli. Na zewnątrz bowiem, poprzez kryterium obiektywnego postrzegania widoczne jest jedynie użytkowanie gruntu przez osoby trzecie, bez sprzeciwu współwłaścicieli, ale nie jest to znacząca zmianach w przedmiocie współwłasności. W tym kontekście zarzut naruszenia art. 172 § 2 kc w zw. z art. 336 kc należy uznać za nieuzasadniony. Natomiast ma rację skarżący, że oświadczenie złożone w treści aktu notarialnego z dnia 18 kwietnia 2003 r., że jest współwłaścicielem gospodarstwa rolnego nie wyklucza samoistnego posiadania, co zarzut naruszenia art. 172 § 1 i 2 kc w zw. z art. 336 kc w tym zakresie czyni uzasadnionym, a w konsekwencji także jako prawidłowy trzeba byłoby poczytać zarzut naruszenia art. 172 § 2 kc w zw. z art. 175 i 123 § 1 pkt 2 kc, gdyby Sąd Rejonowy taki wywód przeprowadził.

W tym miejscu odnotowania wymaga zapatrywanie Sądu Najwyższego, wyrażone w postanowieniu z dnia 24 maja 2017 r. III CSK 144/16 – (legalis), że „1. 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 wymaga, aby współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela, udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 KC i ją uzewnętrzniał wobec współwłaściciela. 2. Ze względu na konstytucyjną gwarancję nienaruszalności prawa własności (art. 64 Konstytucji RP), w sprawach o zasiedzenie, a zwłaszcza o zasiedzenie udziału w stosunku do innego współwłaściciela, wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na rzecz ochrony własności”.

Co do złej wiary M. S. w objęciu w posiadanie nieruchomości nie ma wątpliwości w świetle utrwalonego w judykaturze stanowiska w tej kwestii, że spadkobierca, który objął w samoistne posiadanie nieruchomość spadkową nie jest w dobrej wierze, jeżeli w chwili objęcia w posiadanie wiedział, że są jeszcze inni spadkobiercy (por. orzeczenie SN z dnia 19.05.1998r. II CKN 770/97 –legalis). Okoliczność powyższa z resztą nie była przedmiotem sporu.

Z przedstawionych względów, w sytuacji, gdy nie ujawniono okoliczności, które Sąd II instancji bierze pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd I instancji orzeknie w postanowieniu kończącym postępowanie w sprawie, zaś postanowienie wstępne do takich nie zalicza się.