

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem wstępnym z dnia 8 lutego 2019 roku, sygn. akt

I Ns 323/17 w sprawie z wniosku T. B. z udziałem K. G. (1), P. B. i A. W. o zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy w Kutnie oddalił wniosek uczestniczki K. G. (1) zgłoszony w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości, o stwierdzenie zasiedzenia udziałów:

a) w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...),

wynoszących 2/16 (dwie szesnaste) części na rzecz T. B., 1/16 (jedna szesnasta) części na rzecz P. B. oraz 1/16 (jedna szesnasta) części na rzecz A. W., a także

b) w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...),

wynoszących 2/24 (dwie dwudzieste czwarte) części na rzecz T. B., 1/24 (jedna dwudziesta czwarta) część na rzecz P. B. oraz 1/24 (jedna dwudziesta czwarta) część na rzecz A. W..

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski:

(...) objęte księgami wieczystymi nr (...) (działka nr (...)) i (...) (działki nr (...)) pierwotnie należały do rodziców K. G. (1), T. B. i S. B. (1) tj. do B. i E. małż. B.. Na działkach o numerach (...) znajduje się m.in. siedlisko obejmujące dom i budynki inwentarskie. Działka (...) jest niezabudowana i stanowi pole.

Działki nr (...) należały do małżonków B. na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej. Natomiast w prawie własności działki (...) B. B. (2) przysługiwał udział wnoszący 1/3 część, zaś E. B. (1) udział wnoszący 2/3 części. B. B. (2) zmarł w dniu 28 czerwca 1985 r., a spadek po nim nabyli żona i dzieci w udziałach wnoszących po 1/4 części.

W dniu 5 grudnia 1989 r. E. B. (1) zawarła z K. G. (1) umowę przekazania gospodarstwa rolnego, w trybie przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin. W myśl tej umowy E. B. (1) przekazała K. G. (1) przysługujące jej udziały w wymienionych nieruchomościach, tj. 9/12 części w działkach (...) części w działce (...).

W § 7 umowy strony uzgodniły, że wydanie nieruchomości nabywcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego.

E. B. (1) zmarła w dniu 20 maja 2007 r., w około miesiąc po złamaniu szyjki kości udowej. W okresie poprzedzającym wypadek zajmowała się tylko lżejszymi pracami domowymi i nie wtrącała się w prowadzenie gospodarstwa.

S. B. (1) zmarł w dniu 4 marca 2005 r., a spadek po nim nabyły jego dzieci P. B. i A. W. po połowie.

Aktualny stan prawny nieruchomości będących przedmiotem postępowania jest taki, że w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (działka geodezyjna nr (...)), 12/16 części przypada K. G. (1), 2/16 części przypada T. B., oraz po 1/16 części przypada dzieciom nieżyjącego S. B. (1) tj. P. B. i A. W.. W nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) (działki geodezyjne o nr 138 i 140), 20/24 części przypada K. G. (1), 2/24 części przypada T. B., oraz po 1/24 części przypada dzieciom nieżyjącego S. B. (1) tj. P. B. i A. W..

B. i E. B. (2) prowadzili wspólnie gospodarstwo rolne od czasu nabycia opisanych wyżej nieruchomości. Dzieci pomagały im w pracy w gospodarstwie. Relacje B. i E. B. (1), zarówno na płaszczyźnie osobistej, jak i w zakresie prowadzenia gospodarstwa były skomplikowane, z uwagi na siłę i różnice charakteru. E. B. (1) była osobą silnego

charakteru i chciała mieć wpływ na zarządzanie gospodarstwem, a po śmierci męża, E. B. (1) pracowała jeszcze w gospodarstwie.

W 1979 r., wyprowadził się z rodzinnej nieruchomości wnioskodawca T. B.. Od tego czasu nie pracował regularnie w gospodarstwie, a jego pomoc przez pewien czas ograniczała się do okazjonalnej pomocy w większych pracach, np. w okresie żniw. W późniejszym czasie przestał świadczyć także takie prace okazjonalne.

S. B. (1) wyprowadził się z nieruchomości po ślubie. Było to jeszcze przed śmiercią B. B. (2). Posiadał jednak ziemię przylegającą do gospodarstwa rodziców i pomagał w wykonywaniu prac agrotechnicznych. W 1995 r. po rozwodzie, wrócił do gospodarstwa rodzinnego, gdzie przyjęła go siostra K. G. (1). Później, i aż do śmierci, niekiedy pomagał w pracach w gospodarstwie, jednak jego stan zdrowia, kształtowany m.in. przez nadużywanie alkoholu powodował, że nie brał udziału w zarządzaniu gospodarstwem. Wykonywał natomiast część zabiegów agrotechnicznych maszynami, w tym zakresie dzieląc obowiązki z K. G. (2). Zmarł w dniu 4 marca 2005 r. w wypadku.

W ocenie K. G. (2)- męża uczestniczki K. G. (1), po śmierci B. B. (2) poważniejsze decyzje co do prowadzenia gospodarstwa podejmowała E. B. (1), niekiedy w porozumieniu ze S. B. (1). W ocenie K. G. (1) do czasu jej zamążpójścia w 1989 r. wiodącą rolę w gospodarstwie miała jej matka E. B. (1), co potwierdza T. B..

Po ślubie w kwietniu 1989 r. prowadzenie gospodarstwa przejęli małżonkowie K. i K. G. (1). E. B. (1) była osobą wymagającą i przeszkadzała jej, że gospodarstwo nie było właściwie prowadzone. Dlatego w jej ocenie jednym z walorów K. G. (2) było to, że po ślubie z jej córką K. w rodzinie pojawił się gospodarz, który zajął się w należyty sposób podupadającym gospodarstwem. Wkrótce potem doszło do umowy przekazania udziałów w gospodarstwie rolnym przez E. B. (1) na rzecz K. G. (1). O umowie tej T. B. nie został powiadomiony. T. B. i S. B. (1) po śmierci ich ojca nie partycypowali ani w zyskach z gospodarstwa, ani w wydatkach wiążących się z jego prowadzeniem.

W latach 80. i do roku 1990 K. G. (1) pracowała w Urzędzie Gminy Ż.. Po pracy zajmowała się gospodarstwem. Do czasu jej powrotu z pracy gospodarstwem zajmowali się jej rodzice.

T. B. uiszczal przypadającą na niego część zobowiązań podatkowych - w lutym 2012 r. marcu 2013 r., kwietniu 2014 r. maju 2015 r., marcu 2017 r. Posiada on świadectwo uprawnień zawodowych rolnika, wydane w dniu 12 marca 1976 r.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych, powołując się na przepisy art. 172 § 1 i § 2 kc Sąd Rejonowy uznał zgłoszony w toku postępowania o zniesienie współwłasności, wnioski o stwierdzenie zasiedzenia udziałów za niezasadny. W sprawach o zasiedzenie między współwłaścicielami nie znajduje zastosowanie domniemanie z przepisu art. 339 k.c., a samo niewykonywanie uprawnień właścicielskich przez jednego ze współwłaścicieli nie jest równoznaczne z objęciem tego udziału w posiadanie samoistne przez tych współwłaścicieli, którzy swe uprawnienia wykonują w sposób aktywny.

W ocenie Sądu Rejonowego, w odniesieniu do T. B. i S. B. (1) nie ma podstaw do przyjęcia, że doszło do jednoznacznego i dającego się określić co do daty wyzucia z posiadania udziału przysługującego na skutek nabycia spadku po zmarłym w dniu 28 czerwca 1985 r. B. B. (2). Nie budzi natomiast większych wątpliwości, że posiadanie samoistne wszystkich udziałów w nieruchomości przeszło we władanie małżonków G., po zawarciu przez uczestniczkę z jej matką, w dniu 5 grudnia 1989 r., umowy przekazania gospodarstwa rolnego i po wydaniu nieruchomości na podstawie tej umowy. Przejście takie nie nastąpiło natomiast po śmierci B. B. (2) w 1985 r. Żadna z zeznających w sprawie osób nie wskazała, by wówczas doszło do zmiany w kierowaniu gospodarstwem w taki sposób, aby K. B. (po zamążpójściu - G.) przejęła władanie udziałami braci, a także matki. Zwłaszcza w odniesieniu do udziału E. B. (1) przejęcie tego posiadania należy uznać nie tylko za nieudowodnione, ale – w świetle depozycji zeznań świadków i stron – za skrajnie mało prawdopodobne. K. G. (1) do daty zawarcia z matką umowy o przekazanie udziałów w gospodarstwie rolnym nie czuła się posiadaczem samoistnym gospodarstwa. Od daty śmierci B. B. (2) do daty zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego, posiadaczem samoistnym była E. B. (1) na podstawie dotychczasowego tytułu własności, a także jako spadkobierczyni męża - łącznie ze wszystkimi dziećmi, w zakresie przysługujących tym osobom udziałów. Po śmierci B. B. (2), to E. B. (1) podejmowała kluczowe decyzje w gospodarstwie, wycofała się z aktywnej roli w

zarządzaniu wówczas, gdy w 1989 r. pojawił się, w jej mniemaniu, nowy gospodarz gotów objąć ster gospodarstwa, czyli zięć K. G. (2). Umowa przekazania gospodarstwa rolnego przeniosła dopiero posiadanie gospodarstwa – w zakresie udziałów przysługujących E. B. (1).

W tych okolicznościach nie zostały spełnione przesłanki prowadzące do zasiedzenia, co skutkowało oddaleniem wniosku, o czym orzekł Sąd Rejonowy w postanowieniu wstępnym (art. 316 kpc).

Apelację od opisanego postanowienia wywiodła uczestniczka postępowania K. G. (1), zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 172 § 1 i 2 k.c.:

a) poprzez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku K. G. (1) o stwierdzenie zasiedzenia udziałów wskazanych we wniosku, w sytuacji, gdy:

- K. G. (1) nieprzerwanie od 28-06-1985r. (tj. od dnia śmierci ojca B. B. (2)) jest posiadaczem samoistnym całych nieruchomości, faktycznie włada całymimi nieruchomościami, ponosi na całe nieruchomości nakłady, uiszcza należności cywilnoprawne, utrzymuje nieruchomości w stanie niepogorszonym, wykonuje wszystkie czynności związane z zasiewami traw/zbóż, zbiorem plonów, zajmuje znajdujące się na nieruchomości budynki gospodarcze i mieszkalne, wyraźnie zmanifestowała wolę władania całymimi nieruchomościami wyłącznie dla siebie, a więc tym samym uzewnętrzniła zmianę charakteru władztwa wobec pozostałych współwłaścicieli, którzy się temu nigdy wcześniej nie sprzeciwili,
- Sąd w treści uzasadnienia (str. 3, ostatni akapit i str. 4 pierwszy akapit) potwierdza w jakim czasie doszło do wycofania się przez S. B. (1) (przed śmiercią B. B. (2)) i T. B. (w 1979r.) z uczestniczenia w prowadzeniu gospodarstwa rolnego,
- Sąd w treści uzasadnienia (str. 4, akapit 3 od dołu) potwierdza, iż T. B. i S. B. (1) po śmierci ojca nie partycypowali ani w zyskach z gospodarstwa ani w wydatkach wiążących się z jego prowadzeniem,
- Sąd w treści uzasadnienia (str. 3 ostatni akapit i str. 4 pierwszy akapit) potwierdza,

iż T. B. i S. B. (1) po wyprowadzce jedynie okazjonalnie pomagali w pracach na nieruchomościach, co świadczy o tym, że nie czuli się oni właścicielami nieruchomości; ponadto jak sam wskazuje Sąd to K. G. (1) przyjęła do gospodarstwa (...) po jego rozwodzie - a więc czynność ta była uzależniona od woli K. G. (1);

b) poprzez niedokonanie przez Sąd oceny posiadania nieruchomości przez K.

G. w dobrej wierze, w sytuacji jednoczesnego potwierdzenia w jakim czasie doszło do wycofania się przez S. B. (1) i T. B. z uczestniczenia w prowadzeniu gospodarstwa rolnego i ustaleniu, że S. B. (2) i T. B. po śmierci ojca nie partycypowali ani w zyskach z gospodarstwa ani w wydatkach wiążących się z jego prowadzeniem, w sytuacji, gdy K. G. (1) nieprzerwanie od dnia śmierci ojca B. B. (2) jest posiadaczem samoistnym całych nieruchomości.

2. naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 ust. 2 k.p.c., poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego dokonanie oceny materiału dowodowego poprzez:

a) stwierdzenie, że nie budzi większych wątpliwości, że możliwe jest ustalenie, iż posiadanie samoistne wszystkich udziałów w nieruchomości przeszło we władanie małżonków G. po zawarciu przez uczestniczkę z jej matką, w dniu 5-12-1989r. umowy przekazania gospodarstwa rolnego i po wydaniu nieruchomości i jednoczesne stwierdzenie, że w ocenie Sądu nie zachodzą podstawy do przyjmowania, że w okresie 30 lat przed datą orzekania nastąpiło przejście posiadania samoistnego na K. G. (1) (str. 6 ostatni akapit i str. 7 pierwszy akapit uzasadnienia) - wskazane powyżej twierdzenia Sądu są ze sobą oczywiście sprzeczne,

b) stwierdzenie, że przejęcie posiadania udziałów braci w nieruchomości przez K. G. (1) w świetle zeznań świadków i stron jest skrajnie mało prawdopodobne, w sytuacji jednoczesnego ustalenia na podstawie zeznań świadków przez Sąd w jakim czasie doszło do wycofania się przez S. B. (1) (przed śmiercią B. B. (2)) i T. B. (w 1979 r.) z uczestniczenia w prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz potwierdzenia faktu, że ww. nie partycypowali ani w zyskach z gospodarstwa ani w wydatkach wiążących się z jego prowadzeniem,

3. naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 510 § 2 k.p.c., poprzez jego

niezastosowanie i nie wezwanie do udziału w sprawie męża K. P.

K. G. (2), w sytuacji, gdy zachodzą podstawy do stwierdzenia zasiedzenia

udziałów i należało w tym celu rozważyć, czy nabycie udziałów w drodze zasiedzenia nastąpiłoby do majątku osobistego wnioskodawczyni K. G. (1) czy do współwłasności majątkowej łączącej ją z K. G. (2).

4. nierozstrzygnięcie przez Sąd I Instancji istoty sprawy, poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie, w sytuacji, gdy nawet jeżeli Sąd nie dokonał zasiedzenia z uwagi na brak upływu 30-letniego okresu, to w oparciu o materiał dowodowy powinien dokonać zasiedzenia z upływem 20-letniego okresu posiadania przez wnioskodawczynię udziałów w dobrej wierze, ponieważ:

a) data objęcia przez K. G. (1) posiadania udziałów przysługujących T. B. i S. B. (1) w dniu śmierci ojca B. B. (2) nie budzi wątpliwości, a nawet gdyby budziła wątpliwości Sądu data wskazana we wniosku i Sąd przyjąłby jako rozpoczęcie biegu 20-letniego terminu wymaganego do zasiedzenia nieruchomości datę 05.12.1989r. to i tak od tego momentu do 5.12.2009 r. nastąpiłby upływ terminu 20-letniego,

b) Sąd potwierdził, iż T. B. i S. B. (1) opuścili gospodarstwo rolne

przed dniem śmierci ojca B. B. (2),

c) doszło do zmiany charakteru władztwa nad nieruchomościami,

d) K. G. (1) od dnia śmierci ojca włada nieruchomościami wyłącznie dla siebie, uzewnętrzniła zmianę wobec innych współwłaścicieli,

e) pozostali współwłaściciele nie interesowali się gospodarowaniem nieruchomości, a sam fakt uiszczenia przez T. B. części zobowiązań podatkowych w 2012r. nie świadczy o faktycznym władztwie nad udziałem w nieruchomości.

W konkluzji skarżąca wniosła o:

1. zmianę postanowienia wstępnego, poprzez stwierdzenie, że wnioskodawczyni

K. G. (1) z dniem 01.01.2016r. nabyła w drodze zasiedzenia:

a) prawo własności nieruchomości w części 2/12 oznaczonej obecnie jako działka gruntu nr (...), położone w obrębie Z., jednostka ewidencyjna Gmina B., powiat (...), województwo (...),

b) prawo własności nieruchomości w części 2/8 oznaczonej obecnie jako działka gruntu nr (...), położonej w obrębie Z., jednostka ewidencyjna Gmina B., powiat (...), województwo (...),

2. ewentualnie, gdyby Sąd II Instancji dokonał odmiennej niż Sąd I Instancji

oceny materiału dowodowego uznając, że K. G. (1) przez 20 lat liczonych od dnia 05.12.1989r. posiadała udziały T. i S. B. (1) i wykonywała wszelkie prawa i obowiązki z tymi udziałami wnosząc o zmianę postanowienia wstępnego, poprzez stwierdzenie, że wnioskodawczyni K. G. (1) z dniem 05-12-2009 r. nabyła w drodze zasiedzenia:

a) prawo własności nieruchomości w części 2/12 oznaczonej obecnie jako

działki gruntu nr (...), położone w obrębie Z.,

jednostka ewidencyjna Gmina B., powiat (...), województwo (...),

b) prawo własności nieruchomości w części 2/8 oznaczonej obecnie

jako działka gruntu nr (...), położonej w obrębie Z., jednostka ewidencyjna Gmina B., powiat (...), województwo (...),

3. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia wstępnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,

4. zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy jako prawidłowe Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc należy uznać za chybiony w sytuacji, gdy ocena materiału dowodowego, dokonana przez Sąd Rejonowy wprawdzie chaotycznie, ale ostatecznie odpowiada dyrektywom wskazanym w przywołanej normie prawnej. Natomiast twierdzenie skarżącej, jakoby wywód Sądu I instancji o możliwości ustalenia przejścia wszystkich udziałów w posiadanie samoistne małż. G. po zawarciu przez K. G. (1) z matką w dniu 15 grudnia 1989 roku umowy przekazania gospodarstwa rolnego pozostawał w sprzeczności ze stwierdzeniem, że w okresie 30 lat przed datą orzekania nie zachodzą podstawy do przyjmowania takiego przejścia, nawet jeśli pozornie trafny, nie ma żadnego wpływu na wynik postępowania. Sąd Okręgowy dokonuje bowiem samodzielnie oceny materiału dowodowego, rozpoznaje sprawę ponownie. W judykaturze podkreśla się, że sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego materiału dowodowego oraz dokonania jego własnej, samodzielnej oceny, w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed sądami obu instancji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 474/10, nie publ.). Wskazana okoliczność będzie przedmiotem oceny w kontekście rozważania poniżej zasad prawa materialnego, właściwego dla niniejszej sprawy. Podobnie rzecz się ma z kolejnym stwierdzeniem, jakoby prawdopodobieństwo przejęcia przez K. G. (1) posiadania udziałów braci w nieruchomości miało związek z ich wycofaniem się z uczestnictwa w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, który to wniosek nie jest uzasadniony, w świetle prawa materialnego.

Odnosząc się do niezasadnego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, należy przypomnieć, że w orzecnictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 23 września 1998 r., II CKN 897/97; z 15 lipca 1998 r. II CKN 838/97; z 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98; wyroki Sądu Najwyższego z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00; z 21 października 2005 r., III CK 161/05; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07). Co do zasady zatem przez pojęcie „nierozpoznania istoty sprawy” należy rozumieć nierozstrzygnięcie żądań stron, czyli niezająłwienie przedmiotu sporu.

Wbrew opisanemu zarzutowi apelacji nie sposób przyjąć, że Sąd Rejonowy nie zajmował się przedmiotem wniosku o zasiedzenie. Przeciwnie, rozważał wszystkie przesłanki wskazane w art. 172 kc, dlatego nie może być mowy o nierozpoznaniu istoty sprawy, a sformułowany w tym zakresie zarzut apelacji trzeba traktować jako nieporozumienie,

tym bardziej, że skarżąca w istocie zmierza do odmiennej oceny materiału dowodowego, nie akceptując przyjętej interpretacji ujawnionych faktów w świetle norm prawa materialnego (nieprzyjęcie dobrej wiary).

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 172 kc, 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 kc 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, *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007r., 60 – 65).

Apelująca w ramach podniesionego zarzutu naruszenia art. 172 kc argumentowała, że nieprzerwanie od 28 czerwca 1985 roku, czyli od dnia śmierci jej ojca B. B. (2), jest posiadaczem samoistnym przedmiotowych nieruchomości, wykonuje wszystkie czynności związane z gospodarowaniem na roli, ponosi nakłady, uiszcza należności cywilnoprawne, zajmuje budynki mieszkalny i gospodarcze i manifestuje wolę władania wyłącznie dla siebie, zaś bracia T. i S. B. (3) wyprowadzili się dużo wcześniej i nie uczestniczyli w prowadzeniu gospodarstwa, co najwyżej czasem pomagali.

Przedstawiona argumentacja, w świetle zebranego materiału dowodowego nie zasługuje na aprobatę.

Z zeznań świadka K. G. (2) (k.114-115) wynika, że po śmierci B. B. (2), jego żona E. B. (1) w porozumieniu z synem S. rządziła, decydowała co do zasiewów, podejmowała decyzje, co ma być w gospodarstwie robione, ogólnie zarządzała, wykonywała też lżejsze prace w obejściu, przy zwierzętach, uprawie warzyw. Cięższe prace rolnicze świadczył syn S., ponadto zatrudniano sąsiadów do robót polowych. Po zawarciu związku małżeńskiego z K. G. (1) i przekazaniu jej gospodarstwa rolnego w 1989 roku, zarządzanie przejął świadek K. G. (2) i jak zeznaje, podejmował decyzje wraz z małżonką.

Z zeznań świadków E. P. (1) i Z. B. wynika z kolei, że po śmierci B. B. (2), jego dzieci pracowały nie dla pani K., tylko dla mamy (świadek E. P. –k.116), że rządziła E. B. (1), a po wyjściu K. G. (1) za mąż, ona objęła gospodarstwo, pracował tam także S. B. (1) (k.116-117).

Uczestnik P. B. podkreślił wiodącą rolę w zarządzaniu gospodarstwem przez K. G. (2) po dacie, gdy wprowadził się do żony K. w 1989 roku, wcześniej, po śmierci B. B. (2), to jego żona E. B. (1), córka K. G. (1) i syn S. B. (1) decydowali o pracach gospodarskich.

T. B. zeznał, że po śmierci B. B. (2), to E. B. (1) rządziła, a świadek wraz z bratem S. pomagali. Dom wybudował ojciec w 1984 roku. Po wprowadzeniu się K. G. (2) w 1989 roku, udział E. B. (1) w zarządzaniu gospodarstwem zmalał (k.119).

Uczestniczka K. G. (1) także przyznała, że po śmierci ojca decyzje podejmowała matka (E. B. (3)).

Z powyższych zeznań w sposób jasny wynika, wbrew wywodom apelacji, że po 1985 roku to E. B. (1) spełniała kluczową zarządzającą funkcję w przedmiotowym gospodarstwie, z pominięciem pozostałych spadkobierców.

Odnosząc się zaś do tezy apelacji, że K. G. od 1985 r. zasiadywała działki nr (...) bądź alternatywnie od 1989 r. w dobrej wierze, jako współwłaściciel przeciwko pozostałym współwłaścicielom, musiałaby zmanifestować w sposób wyraźny i widoczny dla wszystkich, rozszerzenie swego samoistnego posiadania na udziały w wymienionych działkach odziedziczone przez rodzeństwo, co przy braku dowodów na wskazane okoliczności należy uznać za niewykazane.

Choć okoliczności w postaci gospodarowania przez uczestniczkę K. G. (1) wraz z mężem na rodzinnych ziemiach i zarządzania nimi mogły być dostrzeżone od 1989 r., czyli po przekazaniu w drodze umowy gospodarstwa rolnego przez matkę w zakresie jej udziałów i świadczyły o wykonywaniu uprawnień, w myśl art. 206 k.c., to stwierdzenie takiego charakteru władania przed tą datą, od 1985 roku, choćby nawet jednocześnie inny współwłaściciel z gruntu nie korzystał – samo przez się nie jest jeszcze wystarczające, by uznać, że zaczęła ona wykonywać posiadanie jak wyłączny właściciel co do wszystkich nieruchomości, a co więcej, że zmanifestowała 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 (por. postanowienie SN z dnia 22 listopada 2018 r., V CSK 233/18, legalis).

Nie jest pierwszoplanową kwestią to, czy K. G. (1) demonstrowała swoje prawo do spornej ziemi, natomiast za kluczową uznać należy konieczność wykazania, jakie jej zachowania wskazywały na to, że zaczęła władać

nieruchomością jak wyłączny jej właściciel oraz w jaki sposób zostało to zmanifestowane otoczeniu, a w szczególności innym współwłaścicielom po 1985 roku. K. G. (1) tak jak dotychczas, wykonywała szereg prac w przedmiotowym gospodarstwie, czyniła to również po 1989 roku. Jedyna zmiana polegała na zmianie osoby zarządzającej z E. B. (1) na K. G. (2) i K. G. (1), co nie oznacza, że w zewnętrznym odbiorze charakter jej władania spornymi udziałami uległ zmianie. W ocenie Sądu Okręgowego, nie wykazano żadnych zachowań uczestniczkich, które mogłyby świadczyć o manifestowaniu woli władania całą nieruchomością z pominięciem rodzeństwa. Nawet w odpowiedzi na wniosek o zniesienie współwłasności skarżąca przyłączyła się do niego co do zasady, proponując stosowną spłatę. Uświadamiała sobie zatem, że nie jest wyłączną właścicielką gospodarstwa, że pozostaje we współwłasności, wynikającej z dziedziczenia po rodzicach.

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 samodzielných 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 uniemożliwiałby 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 opisane okoliczności nie mają miejsca.

Skoro skarżącej nie udało się wykazać, że objawiła na zewnątrz, a w szczególności wobec innych współuprawnionych, zamiar posiadania rzeczy jak wyłączny właściciel, to chybiony jest zarzut apelacyjny, iż skarżąca posiadała nieruchomość w zakresie całości udziałów, a więc także tych, które przypadają innym współwłaścicielom. Na zewnątrz bowiem, poprzez kryterium obiektywnego postrzegania widoczne jest jedynie użytkowanie gruntu przez osoby, bez sprzeciwu współwłaścicieli, ale nie jest to znacząca zmiana w przedmiocie współwłasności.

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 przejmując 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 uzewnętrznił 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”.

Odnosząc się do twierdzeń apelacji co do zasadności wniosku o zasiedzenie przy przyjęciu dobrej wiary w objęciu spornych udziałów w nieruchomości, należy odnotować, że na gruncie art. 172 kc powszechne jest stanowisko, iż w dobrej wierze jest ten posiadacz samoistny, który błędnie mniemał, że służy mu prawo własności nieruchomości,



jednak jego mylne przekonanie było w danych okolicznościach usprawiedliwione (por. E. Skowrońska – Bocian w: Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2005r., t. I, s. 552 wraz z cytowanym orzecnictwem).

W ramach omawianej instytucji, należy ściśle trzymać się jasnego brzmienia przepisu art. 172 § 1 kc, który każe badać kwestię dobrej wiary na chwilę uzyskania posiadania nieruchomości. Późniejsza zmiana stanu świadomości posiadacza, wykluczająca jego dobrą wiarę, nie ma wpływu na kształt przesłanek warunkujących zasiedzenie nieruchomości.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co do złej wiary K. G. (1) w objęciu w posiadanie nieruchomości nie ma wątpliwości, zważywszy na utrwalone w judykaturze stanowisko 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 19.05.1998 r. II CKN 770/97 –legalis).

Ostatecznie zatem podnoszony zarzut naruszenia art. 172 § 2 kc w zw. z art. 206 kc nie mógł okazać się skuteczny.

Reasumując, trzeba powiedzieć, że przesłanki zasiedzenia udziałów w przedmiotowej nieruchomości nie zostały wykazane, zatem wniosek słusznie Sąd Rejonowy oddalił. Odnosząc się do argumentacji apelującej w kwestii rozważenia ustalenia przejęcia w samoistne władanie udziałów choćby w 1989 roku, to wniosek współwłaściciela o zniesienie współwłasności nieruchomości, który wpłynął w tej sprawie do Sądu Rejonowego w dniu 5 kwietnia 2017 roku, przerwał bieg zasiedzenia nieruchomości w stosunku do współwłaściciela, który jest posiadaczem nieruchomości, czyli K. G. (1) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 22 sierpnia 2007 r., sygn. akt III CSK 41/07, legalis).

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.