

Sygn. akt I Ca 248/19

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	Joanna Rawa
Sędziowie:	Anna Kacprzyk Andrzej Kordowski (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Milewska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2019 r. w Łomży

na rozprawie sprawy

z wniosku A. K. (1)

z udziałem J. K. (1), J. K. (2), I. Z., H. K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

na postanowienie Sądu Rejonowego w Zambrowie

z dnia 10 kwietnia 2019 r., sygn. akt I Ns 294/18

postanawia:

apelację oddalić.

Anna Kacprzyk J. A. K.

Sygn. akt I Ca 248/19

UZASADNIENIE

A. K. (1) wniósł o zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2018 r. własności udziałów uczestników postępowania w wysokości 9/16 w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości S. o powierzchni 10,3434 ha składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów pod numerem geodezyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że w dniu 2 października 1993 r. J. K. (3) – babcia wnioskodawcy aktem notarialnym przekazała udział 3/4 w gospodarstwie rolnym położonym w miejscowości S. oznaczonym w ewidencji gruntów nr

52, 86, 237 o łącznej powierzchni 10,67 ha w częściach równych swoim dzieciom: I. Z., J. K. (2), H. K. i A. K. (2). W wyniku darowizny stali się oni współwłaścicielami udziałów w wysokości 3/16. J. K. (3) została współwłaścicielką gospodarstwa na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po mężu T. K. i C. Ł., którzy zostali właścicielami nieruchomości prawomocnym aktem własności ziemi (...)(...)z dnia 24 maja 1975 r. Współwłaścicielka pozostałego udziału 1/4 M. Ł. przekazała swój udział ojcu wnioskodawcy – H. K.. H. K. umową darowizny z dnia 24 listopada 2006 r. przekazał wnioskodawcy 1/4 udziału w gospodarstwie. Po śmierci ojca T. K. gospodarstwo prowadzone było przez H. K.. Wnioskodawca wskazał, że po śmierci ojca od 24 listopada 2006 r. całość spraw związanych z gospodarstwem przejął wnioskodawca. Wnioskodawca wskazał, że do momentu darowizny to H. K. ponosił wszelkie opłaty związane z gospodarstwem uiszczając podatki i składki ubezpieczeniowe. Obecnie koszty te ponosi wnioskodawca.

H. K. poparł stanowisko wnioskodawcy.

Uczestnik postępowania J. K. (1) wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie. W odpowiedzi na wniosek podnosił, że czynności związane z nieruchomością podejmowane przez wnioskodawcę nie miały charakteru wyłącznego, a były konsekwencją porozumienia współwłaścicieli. Taki stan rzeczy miał miejsce od 2000 r. Do tego czasu faktycznie dysponentką nieruchomości była nadal J. K. (3), która pomimo przekazania udziałów w gospodarstwie swoim dzieciom w 1993 r. aż do śmierci samodzielnie podejmowała decyzje i zajmowała się gospodarstwem. Przekazanie zaś udziałów swoim dzieciom miało służyć wyłącznie nabyciu uprawnień emerytalnych przez J. K. (3).

Uczestniczka I. Z. również wniosła o oddalenie wniosku. Uczestniczka podała, że nie jest prawdą, że po śmierci T. K. całe gospodarstwo prowadzone było przez wnioskodawcę, a rodzeństwo jedynie mu pomagało. Uczestniczka podniosła, że działka nr (...) była uprawiana przez nią i męża, sadzili na niej marchew, ziemniaki. Nadto hodowali świnie, obecnie króliki i kury, współkorzystając z nieruchomości (...). Ponadto pobierali pożytki z działki oznaczonej numerem (...).

Uczestnik J. K. (2) również wnosił o oddalenie wniosku o zasiedzenie, podając, że gospodarstwo rolne nie było prowadzone samodzielnie przez wnioskodawcę.

Sąd Rejonowy w Zambrowie wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2019 r. oddalił wniosek; stwierdził że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Powyższe orzeczenie zapadło w tak ustalonym stanie faktycznym:

J. K. (3) na mocy prawomocnego aktu własności ziemi wydanego przez Urząd Powiatowy w Z. dnia 24 maja 1975 roku nr (...)(...)oraz prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Zambrowie w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po T. K. i C. Ł. była współwłaścicielką w udziale 3/4 części gospodarstwa rolnego zorganizowanego na nieruchomościach oznaczonych jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 10,6700 ha położonych w miejscowości S., gmina Z..

Współwłaścicielką pozostałego udziału w wysokości 1/4 części była M. Ł..

W dniu 2 października 1993 r. J. K. (3) aktem notarialnym Repertorium A (...)przekazała swój udział w wysokości 3/4 w gospodarstwie rolnym położonym w miejscowości S. oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...)o łącznej powierzchni 10,67 ha w częściach równych swoim dzieciom: I. Z., J. K. (2), H. K. i A. K. (2) – w celu nabycia uprawnień emerytalnych. W wyniku darowizny stali się oni współwłaścicielami udziałów w wysokości 3/16.

Swój udział w wysokości 1/4 części M. Ł. darowała H. K..

Udział H. K. w gospodarstwie po darowiznach dokonanych przez J. K. (3) i M. Ł. wynosił 7/16 części.

Na mocy aktu notarialnego zawartego w dniu 24 listopada 2006 r. H. K. darował swojemu synowi A. K. (1) udział wynoszący 4/16 części w działkach (...) (grunt orny i droga), 237 (łąka las grunty leśne i rów), 86/2 (zabudowany grunt

orny sad łąka droga pastwisko z rowem wraz z posadowionym na działce domem mieszkalny drewniany drewniana stodoła i murowana obora).

Przed Sądem Rejonowy w Zambrowie zostało wszczęte postępowanie – formalnie zainicjowane przez J. K. (2) – jednakże było decyzją wszystkich stron - o zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego obejmujące nieruchomości objęte wnioskiem o zasiedzenie. Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2018 r. w sprawie I Ns 234/18 na mocy art. 177 § 1 pkt 1 kpc Sąd Rejonowy w Zambrowie zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W dniu 29 lipca 2012 r. w wyniku wiatru został zerwany dach na budynku gospodarczym w (...), zniszczeniu uległo pokrycie dachu raz z więźbą dachową. Dach na budynku inwentarskim został naprawiony przez A. K. (1). Współwłaściciele wyrazili zgodę, aby odszkodowanie za uszkodzony dach pobrał A. K. (1), gdzie udział w wysokości 3/16 części stanowił kwotę 7.044,73 zł.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 20 maja 2015 r. ustalono odszkodowanie za nieruchomość oznaczoną jako działka (...) o pow. 0,1805 ha położoną w S. wywłączoną pod obwodnicę Z. w wysokościach: 8.252,24 zł na rzecz A. K. (1), 6.189,19 zł na rzecz I. Z., 6.189,19 zł na rzecz J. K. (2), 6.189,19 zł na rzecz H. K., 6.189,19 zł na rzecz J. K. (1).

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zasiedzenie stanowi jeden ze sposobów nabycia własności rzeczy. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się z kolei do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Istotnym skutkiem zasiedzenia w sferze prawnej dotychczasowego właściciela jest utrata przez niego prawa własności, z równoczesnym nabyciem prawa przez posiadacza.

Jednocześnie zgodnie z art. 172 kodeksu cywilnego posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat 30 nabycie własności następuje, choćby posiadanie uzyskano w złej wierze.

Dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest ustalenie, że dana osoba była nieprzerwanie posiadaczem nieruchomości przez wskazany w ustawie okres, a jej posiadanie miało charakter samoistny. Przepis art. 336 kodeksu cywilnego wyjaśnia przy tym, że samoistnym posiadaczem jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ustawa wprowadza ponadto domniemania dobrej wiary, samoistności i ciągłości posiadania, których obalenie obciąża stronę wywodzącą z tego skutki prawne. Dotyczy to jednak sytuacji, gdy w grę wchodzi zasiedzenie całości praw do nieruchomości.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z zasiedzeniem przez współwłaścicieli. W drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie także prawa współwłasności rzeczy, jednakże obowiązują tu pewne obostrzenia, inne niż przy typowym zasiedzeniu. Konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest oczywiście samoistne posiadanie. Z charakteru współwłasności wynika oczywiście uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem.

Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c.

Posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, 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.

Sąd I instancji podkreślił, że do stwierdzenia zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości kluczowe znaczenie ma ustalenie, że dana osoba włada rzeczą z zamiarem posiadania całej rzeczy tylko dla siebie i zamiar ten zmanifestuje w taki sposób, by był on dostrzegalny dla pozostałych współwłaścicieli. Sam fakt posiadania rzeczy jest w tym przypadku niewystarczający. Do zasiedzenia udziału innego współwłaściciela konieczne jest zmanifestowanie zamiaru posiadania wyłącznie dla siebie, także udziału innego współwłaściciela, na przykład przez uniemożliwienie mu korzystania z rzeczy, czy pobierania z niej pożytków. Fakt posiadania rzeczy wyłącznie dla siebie, musi być jednoznacznie widoczny dla pozostałych współwłaścicieli.

Sądu Rejonowy uznał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza: stanowiska uczestników postępowania (zwarłe w wyjaśnieniach i zeznaniach) I. Z., S. K., J. K. (2) wsparte zeznaniami świadków: O. A. (k. 83 i odwr.), J. P. (k. 84 i odwr.), M. K. (k. 84 odwr. – 85), A. K. (2) 9k. 84 odwr.), nie wskazuje aby w sprawie zachodziły przesłanki do uwzględnienia wniosku.

Przy tym Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku wnioskodawcy mamy do czynienia ze złą wiarą i wymagany jest zatem okres 30 letni (licząc wstecz od 1 stycznia 2018 roku), który również nie upłynął (doliczając nawet posiadanie ojca wnioskodawcy – H. K.).

Wniosek o zasiedzenie dotyczy udziałów w wysokości 9/16 części przysługujących uczestnikom postępowania: J. K. (1), H. K., J. K. (2) i I. Z..

W momencie kiedy T. K. dziadek wnioskodawcy zachorował, i potem po jego śmierci, gospodarstwem zarządzała jego żona – J. K. (3), to pomagały jej wszystkie dzieci – wszyscy uczestnicy postępowania. Wszyscy uczestnicy pracowali w gospodarstwie fizycznie za życia J. K. (3). J. K. (3) uiszczala podatki od nieruchomości, zarządzała pracą, podejmowała kluczowe decyzje w gospodarstwie. Natomiast wszyscy – za jej życia - wspomagali ją w pracach polowych, w decyzjach dotyczących gospodarstwa, prowadzenia gospodarstwa. Sam ojciec wnioskodawcy H. K. przyznał, że do lat 90 tak było (k. 76). Zdaniem Sądu było tak dłużej – do końca życia J. K. (3), a z pewnością do roku 2000 (k. 84 odwr. jak wynikało z zeznań świadka M. K.).

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że po śmierci J. K. (3), H. K. najwięcej zajmował się gospodarstwem. J. K. (3) podzieliła gospodarstwo rolne jednak na wszystkie dzieci. Między rodzeństwem nie było nigdy żadnego konfliktu do czasu kiedy zrodził się pomysł przekazania gospodarstwa rolnego (...). Wprawdzie zatem, po śmierci J. K. (3) to H. K. w największym zakresie zajmował się gospodarstwem i to on najczęściej przebywał na gospodarstwie, to jednak – zdaniem Sądu - odbywało się to za zgodą i przyzwoleniem rodzeństwa, a co więcej przy jednoczesnym respektowaniu ich władztwa co do ich udziałów w nieruchomości. Uczestnicy postępowania, poza H. K. – ojcem wnioskodawcy w toku postępowania wielokrotnie podnosili, że każdy z nich od zawsze czuł i czuje się nadal właścicielem swojego udziału w nieruchomościach.

Sąd I instancji przytoczył wyjaśnienia uczestników J. K. (2), J. K. (1), I. Z. z których wynikało, że czują się właścicielami swojego udziału w nieruchomościach. Przy tym uczestnicy podnosili, że za życia J. K. (3) – nie było żadnych ustaleń odnośnie tego, aby na gospodarstwie pozostał jeden właściciel, czemu też wyraz dała J. K. (3) przekazując gospodarstwo swoim dzieciom w równych częściach, a uczestnicy postępowania nigdy nie wyzbyli się swojej własności. Dopiero w ostatnim czasie były sytuacje, że uczestnicy musieli walczyć niejako o dopuszczenie ich do współposiadania, bowiem H. K. i A. K. (1) w pewnym momencie zaczęli utrudniać pozostałym uczestnikom użytkowanie gospodarstwa (działki o nr (...)), czego skutkiem była sprawa sądowa o sygn. akt I Co 104/17, której skutkiem była ugoda sądowa,

w której H. K. i A. K. (1) zobowiązali się umożliwić J. K. (2) i I. Z. współposiadanie i współkorzystanie z w/w nieruchomości (I Co 104/17 k. 13 i odwr.).

Sąd Rejonowy podkreślił też, że po śmierci matki uczestników J. K. (3) H. K. najbardziej był zaangażowany przy gospodarstwie. Nie władał on jednak samodzielnie całością gospodarować, co wynikało zgodnie z zeznań uczestników postępowania (poza H. K..

Tym samym w ocenie Sądu I Instancji brak jest przesłanek do stwierdzenia, że doszło do zasiedzenia tych udziałów które przysługują obecnie uczestnikom. Wręcz przeciwnie ze zgodnych w tym zakresie zeznań uczestników wynika, że cały czas są oni świadomi uprawnień wynikających z przysługującego im udziału w prawie własności. Jako przejaw korzystania z prawa własności należy uznać też fakt podjęcia czynności zmierzających do zniesienia współwłasności. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że uczestnicy czują się właścicielami nieruchomości i wykonują uprawnienia właścicielskie. Tak są postrzegani przez inne podmioty prawa cywilnego (np. przez Wojewodę (...) który w decyzji z dnia 20 maja 2015 r. ustalił odszkodowanie za nieruchomość oznaczoną jako działka (...) o pow. 0,1805 ha położoną w S. wywłaszczoną pod obwodnicę Z. dla wszystkich uczestników).

Zeznania świadków zawnioskowanych przez samego wnioskodawcę nie przekonały Sądu I Instancji co do racji wnioskodawcy. (...) M. (k. 76) zeznał, iż nie wie czy wnioskodawca zarządza częścią czy całością gospodarstwa. Potwierdził natomiast, iż widywał męża I. Z. jak pomagał przy pracach w polu na przedmiotowym gospodarstwie (tożsamą okoliczność potwierdzili inni świadkowie od wnioskodawcy: choćby W. K.. Zeznania Z. Z. (1) (k. 76 odwr.) w części były nielogiczne. Świadek chociażby twierdził, iż widział I. Z. na polu, jednak nie przy pracach, a jak chodziła tam – na spacer.

W ocenie Sądu Rejonowego A. K. (1), ani H. K. nie zmanifestowali w sposób jawny, iż czują się właścicielami pozostałych udziałów uczestników, tym bardziej, iż przed tut. Sądem w 2017 r. podpisali ugodę, w której zobowiązali się do umożliwienia współkorzystania z nieruchomości (która również przerywa bieg zasiedzenia).

Jednocześnie Sąd I Instancji zasygnalizował, że okoliczność, że ojciec wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca płacił podatki, nie może mieć przesądzającego znaczenia w sprawie, a płacenie podatków jest kategorią prawa administracyjnego, nie cywilnego.

Dlatego Sąd Rejonowy oddalił wniosek, orzekając o kosztach zostało w oparciu o przepis art. 520 § 2 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniósł wnioskodawca.

Zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 10 kwietnia 2019 roku w części w zakresie oddalenia wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności udziałów uczestników w wysokości 9/16 w działkach oznaczonych w ewidencji gruntów pod nr (...) i wniósł o:

1) zmianę postanowienia i stwierdzenie, że A. K. (1) z dniem 1 stycznia 2018 roku nabył własność udziałów uczestników postępowania J. K. (1), I. Z. i J. K. (2) w wysokości 9/16 w nieruchomości położonej w miejscowości S., o pow. 8, 86 ha składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów pod nr geod. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie Wydział Ksiąg Wieczystych jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...).

2) zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych,

Powyższemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1) art. 172 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że posiadanie wnioskodawcy nie było posiadaniem samoistnym,

2) art. 206 kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że Wnioskodawca nie zmanifestował wobec uczestników w sposób jednoznaczny woli posiadania nieruchomości wyłącznie dla siebie,

3) art. 233 kodeksu postępowania cywilnego poprzez pominięcie zeznań świadków oraz uczestników potwierdzających posiadanie samoistne wnioskodawcy.

Uczestnicy J. K. (2) i I. Z. wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie należy podkreślić, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587). Tym samym za bezzasadny Sąd uznał zarzut art. 233 § 1 k.p.c., podobnie jak pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego. Ponadto Sąd Okręgowy w pełni podziela wyczerpujące i trafne rozważania prawne Sądu Rejonowego.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut wywiedziony w apelacji dotyczący naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przede wszystkim zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału", a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG rok 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS rok 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00). Naruszenie tego przepisu może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że wiarygodności i mocy dowodowej jest pozbawiony. Prawidłowe postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnych zasad, które sąd naruszył i dowodów, przy ocenie których do naruszenia takiego doszło. Podkreślić także należy, że zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może odnosić się wyłącznie do dowodów przeprowadzonych przez sąd, nie zaś pominiętych.

Uchybienia w powyższym zakresie apelujący upatrywał w pominięciu zeznań świadków w osobach M. C., W. P., W. K. i Z. Z. (1) w zakresie w jakim oni wskazywali, że całością gospodarstwa rolnego zarządza i użytkuje A. K. (1) zaś wcześniej było ono prowadzone przez jego ojca H. K..

Tymczasem wbrew stanowisku strony apelującej żaden z powyższych dowodów nie został pominięty. Sąd I instancji uwzględnił wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody, wyciągnął z nich poprawne logicznie wnioski odpowiadające aktualnym poglądom na sądowe stosowanie prawa. Materiał zgromadzony w postępowaniu w pierwszej instancji stał się podstawą orzeczenia Sądu drugiej instancji.

Słusznie Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż zeznania świadków zawnioskowanych przez wnioskodawcę nie mogły być podstawą poczynienia ustaleń faktycznych zgodnie z jego oczekiwaniami. Przede wszystkim świadkowie nie mieli wiedzy w jaki sposób obecnie zarządza sporną nieruchomością wnioskodawca - zeznania świadka M. C.. Świadek ten zeznał, że nie wie czy A. K. (1) zarządza całością czy częścią gospodarstwa rolnego. (k. 76). Świadców ci nie byli również zgodni, co do tego kto pracował na gospodarstwie do śmierci J. K. (3) - czy był to wyłącznie H. K. czy na gospodarstwie w tym czasie pracowało również jego rodzeństwo). Świadek W. P. zeznawał, że wyłącznie H. K. pracował na gospodarstwie, pozostałe rodzeństwo może i zjeżdżało na gospodarstwo (czasami widział ich samochód na gospodarstwie)- (k. 76v), zaś świadek Z. Z. (1) zeznawał, że rodzeństwo za życia J. K. (3) zapewne pracowało na polu, jakkolwiek Z. S. bywał na polu (k. 76v). Bezsprzecznie też świadek W. K. widywał na polu szwagra S. Z. pomagającego przy żniwach (k. 77). Mąż I. Z. był widywany przy pracach polowych również przez świadka M. C.. Świadek ten dodatkowo zeznał, że widywał pana Z. jak przyjeżdżał pomóc przy zwierzętach (k. 76). Żaden z zawnioskowanych

przez wnioskodawcę świadków nie zeznawał, że całością spraw związanych z prowadzeniem spornego gospodarstwem zarządzał wyłącznie H. K., a następnie jego syn A. K. (1).

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia. Przy czym o zasiedzeniu stanowi jednoczesne zaistnienie obydwu tych przesłanek. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Bezwzględne podkreślenie wymaga przy tym jednak, że posiadanie samoistne jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie nad rzeczą nierozzerwalnie obejmującym dwa elementy - element fizyczny (corpus) i element psychiczny (animus). Dla istnienia samoistnego posiadania, jak zresztą posiadania w ogóle, potrzebne jest przede wszystkim faktyczne władanie rzeczą w sensie dokonywania materialnych aktów władania rzeczą. Czynnikiem woli zaś stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce o tym, w zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa. Chodzi więc o to, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny. Zawsze zatem powinna decydować rzeczywista wola posiadacza, a nie wyobrażenie o niej innych osób. Wypływa stąd wniosek, iż wyłącznie na podstawie zewnętrznych przejawów woli ustala się wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze samego posiadania (por. Zasiedzenie, E. Janeczko, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1981 r., s. 73). Jednocześnie zaznaczyć tu należy, że każdorazowo posiadanie samoistne danej nieruchomości musi mieć miejsce z zamiarem nabycia jej własności przez zasiedzenie.

W kontekście wniosku o zasiedzenie udziału w prawie własności, wskazać trzeba, że w orzeczeniach SN podkreślono, iż z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem; nie może on poprzestać na powoływaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. i powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, co do którego udział ten należał (post. SN z dnia 1.04.2011 r., III CSK 184/10, LEX nr 863394; post. SN z dnia 7.01.2009 r., II CSK 405/08, nie publ.). W podobny sposób rozstrzygnięto w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. (III CSK 3000/09, LEX nr 852670), w którym wskazano, że ponieważ uprawnienia współwłaścicielskie do rzeczy są bardzo szerokie, konieczne stanie się wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli i to w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Wskazano, że wymaga tego konieczność oceny czynnika subiektywnego - elementu woli, natomiast o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości. Dla oceny elementu woli posiadania nieruchomości w określony sposób mogą mieć istotne znaczenie zachowania posiadaczy i ich następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia własności jak też po jego upływie; dlatego też sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli nie wystarcza do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości (tak też SN w post. z dnia 11.05.2004 r., II CK 29/03, nie publ. oraz w post. z dnia 7.01.2009 r.). Jednocześnie w powołanym już orzeczeniu z dnia 29 czerwca 2010 r.

Spełnienie przesłanki samoistności posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 336 i art. 172 k.c. wymaga wykazania przez posiadacza, który nie jest właścicielem, podejmowania w określonym czasie czynności faktycznych, wskazujących na samodzielne, rzeczywiste i niezależne od innej osoby władanie nią. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I Instancji prawidłowo uznał, że zachowania wnioskodawcy oraz jego poprzednika prawnego polegające na użytkowaniu spornego gospodarstwa nie są wystarczającą przesłanką do przyjęcia, iż wnioskodawca posiadał nieruchomość w swoim imieniu i na swoją rzecz w zakresie przekraczającym uprawnienia wynikające z posiadania udziału w nieruchomości jako jej współwłaściciel.

W sprawie stan prawny nieruchomości ukształtował się na podstawie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 października 1993 r., w Kancelarii Notarialnej notariusz J. G. za nr rep. A: (...). Mocą tego aktu J. K. (3) darowała udział w $\frac{3}{4}$ gospodarstwa rolnego zorganizowanego na działkach nr (...) w częściach równych swoim dzieciom I. Z., J. K. (2), H. K., i A. K. (2). Następnie mocą aktu notarialnego sporządzonego w dniu 24 listopada 2006 r. w Kancelarii Notarialnej notariusz A. B. w Z. H. K. darował A. K. (1) z należącego do niego udziału wynoszącego $\frac{7}{16}$ części w działkach nr (...) udział wynoszący $\frac{4}{16}$ części.

Należało podzielić stanowisko Sądu I instancji, że zarówno H. K. jak i A. K. (1) użytkowali gospodarstwo w najszerszym zakresie spośród pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Czynili to jednak za wiedzą pozostałych współwłaścicieli i ich dorozumianym przyzwoleniem. Bezsprzecznie H. K. użytkował gospodarstwo po śmierci ojca T. K., wykonywał wszelkie prace polowe jednakże osobą zarządzającą gospodarstwem rolnym była wówczas jego matka J. K. (3). Rodzeństwo H. K. również aktywnie uczestniczyło w pracach na gospodarstwie rolnym, a ewentualne zmniejszenie aktywności ich przyjazdów oraz pomocy na gospodarstwie nastąpiło dopiero po śmierci matki J. K. (3). Oczywistym jest również, że skoro za życia J. K. (3) H. K. był osobą najbardziej zaangażowaną w prowadzenie gospodarstwa rolnego, to również po jej śmierci jego aktywność na gospodarstwie nie uległa zmniejszeniu.

Nie sposób też w tym miejscu nie odnieść się do zeznań H. K. w zakresie w jakim wskazywał, że pracował na gospodarstwie ponieważ ostatecznie gospodarstwo miało należeć do niego.

Decyzja J. K. (3) dotycząca podziału gospodarstwa była jednoznaczna. Również po sporządzeniu aktu notarialnego, którym J. K. (3) przekazała swój udział w gospodarstwie rolnym na rzecz wszystkich dzieci w równych częściach nie było sytuacji konfliktowych między rodzeństwem a użytkującym gospodarstwo rolne (...). W ocenie Sądu Okręgowego zarówno wnioskodawca jak i jego ojciec mieli świadomość, że są współwłaścicielami tego gospodarstwa. Przy tym nie sposób nie dostrzec, że z okoliczności sprawy nie wynika aby rodzeństwo deklarowało, że sceduje swoje udziały na rzecz czy to H. K.. W ocenie Sądu odwoławczego uczestnicy nie wyzbyli się swojej własności. Wręcz przeciwnie, na skutek pojawiających się w ciągu ostatnich 3 lat niesnasek między współwłaścicielami wnieśli sprawę o zniesienie współwłasności (akta I Ns 234/18).

Niewątpliwie zatem w okolicznościach niniejszej sprawy samo użytkowanie całego gospodarstwa rolnego i pobieranie pożytków przez wnioskodawcę i H. K. w sytuacji przyzwolenia pozostałych współwłaścicieli wykonujących również swoje uprawnienia współwłaścicielskie w mniejszych rozmiarach niż to czynił wnioskodawca czy H. K., nie stanowi przesłanki zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości. Należy zauważyć, że wnioskodawca nie wskazał na żadne czynności, którymi by zmanifestował rozszerzenie swego władztwa nad nieruchomością, czy zachowania o znaczących zmianach nieruchomości, a tylko takie świadczą o wykroczeniu przez zasiadającego współwłaściciela ponad posiadanie wynikające ze współwłasności. Nie wystarczy zatem samo ustalenie, że właściciel korzystał z rzeczy w większym zakresie, niż wynosił przysługujący mu udział, żeby nastąpiło zasiedzenie. Jednocześnie animus, jako wola nabycia udziału we współwłasności w większym zakresie niż wynika to z aktualnego stanu własności, winien być wiadomy dla pozostałych współwłaścicieli — powinien się przejawiać w widocznych działaniach współwłaściciela wskazujących na zmianę jego woli co do sposobu posiadania. Konieczne jest do tego wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 maja 2013 r. (V CSK 269/12, LEX nr 1365760) samoistne posiadanie w zakresie udziału innego współwłaściciela, które może doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Wykazanie aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania wymaga więc przeprowadzenia pozytywnego dowodu przez współwłaściciela posiadającego rzecz, a nie powołania się na domniemanie prawne. O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza zatem samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, że surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego są uzasadnione

koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności zwłaszcza, że powołanie się przez współwłaściciela na zmianę woli, czyli elementu subiektywnego mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli (zob. postanowienie z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, niepubl. i orzeczenia w nim powołane). Potwierdzeniem tego poglądu jest stanowisko wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82, w którym odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 roku, V CSK 488/12, Lex 1408230). Konieczne jest zatem wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innego współwłaściciela, i to w sposób, co wymaga podkreślenia, pozwalający mu dostrzec tę zmianę.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że w toku niniejszego postępowania nie wykazano, aby A. K. (1) czy H. K. zmanifestowali kiedykolwiek na zewnątrz zmianę charakteru swego posiadania w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli. Nie dokonali żadnej czynności, która wskazywałby na zmianę charakteru ich władztwa. Niewątpliwie nie może o tym świadczyć korzystanie z gospodarstwa rolnego (za zgodą pozostałych współwłaścicieli), czy też ponoszenie wydatków związanych z ubezpieczeniem. Takie czynności są jedynie przejawem wykonywania uprawnień współwłaścicielskich.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację.