

Sygn. akt II Ca 432/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Koźlińska
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SR (del.) Cezary Czech - Śmiałkowski

Protokolant: protokolant sądowy M. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2015 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku W. R. (1)

przy uczestnictwie S. R., F. R., S. R., W. R. (2), A. R. (1), J. L. (1), J. R. (1), A. R. (2), J. R. (2), M. R. (1), B. M., A. S. (1), A. R. (3), A. S. (2), H. C., J. C., K. M. i K. B.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki A. S. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach

z dnia 10 czerwca 2009 r., sygnatura akt I Ns 417/08

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdzić, że Z. R. córka F. i B. nabyła w drodze zasiedzenia, z dniem 25 listopada 2001 r., własność nieruchomości położonej w S. obręb (...), gmina S., powiat M., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1679 ha w udziale (...) w miejsce udziałów F. R., S. R. s. F. i B., A. R. (2), W. R. (2), A. R. (1), A. K. (1), J. R. (2), P. R. i J. R. (1) wynoszących po 623/44000 części oraz w miejsce udziałów B. M., M. M., J. L. (1) i J. L. (2) wynoszących po 623/176000 części;
- oddalić w pozostałej części obie apelacje;
- stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie;
- zasądzić od uczestniczki A. S. (1) na rzecz wnioskodawcy kwotę 2 900 zł (dwa tysiące dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 22 maja 2015 r.

Wnioskodawca W. R. (1) domagał się stwierdzenia, że jego matka Z. R. nabyła z dniem 31 grudnia 1989 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości odpowiadającej parceli (...) ewentualnie stwierdzenie zasiedzenia zabudowanej nieruchomości oznaczonej, jako działka nr (...) w udziale 1/2 części.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w Myślenicach stwierdził nabycie przez Z. R. z dniem 25 listopada 2001 r. własności nieruchomości położonej w S. stanowiącej działki nr (...) objętych księgami wieczystymi odpowiednio nr KW (...).(…)i nr (...), które powstały zgodnie z mapą z projektem podziału sporządzonym przez geodetę K. C. – w udziale 2.325/10.000, oddalając dalej idący wniosek oraz zasądzając od A. S. (1) na rzecz W. R. (1) kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pgr (...) objęta księgą wieczystą nr (...) (...) wpisana jest jako własność B. R., natomiast pgr(...) objęta księgą wieczystą nr (...).(…) wpisana jest na rzecz Z. R. c. F. i B.. Według mapy sporządzonej dla celów prawnych parcela (...) uległa podziałowi na parcele (...) i (...), która następnie podzieliła się na pgr (...), pgr (...) (odpowiadającą działce nr (...)) i pgr (...). Z kolei pgr (...) (powinno być (...)) uległa podziałowi na pgr (...), która weszła w skład ulicy (...) oraz pgr (...)

Zgodnie z wydaną w sprawie opinią biegłego działka nr (...) dzieli się na działki (...).

Obecna działka nr (...) zabudowana jest starym budynkiem mieszkalnym, w którym część pomieszczeń oznaczonych na szkicu sytuacyjnym (k. 97) kolorem zielonym tj. pomieszczenia mieszkalne, piwnice i część strychu, który nie jest podzielony ścianą działową, zajmuje obecnie W. R. (1) – syn Z. R.. Korzysta on także z przybudówki przy stodole. W południowej części działki znajduje się ogrodzony maliniak, a w północnej części działki znajduje się murek gnojowiska, budynek gospodarczy i ogrodzenie biegnące od budynku gospodarczego w kierunku wschodnim.

B. R. była matką Z. R. i A. K. (1) oraz pozostałych uczestników tj. F., A., S., W. i A. R. (2), a także matką nieżyjących M. L., J. R. (2), P. R. i J. R. (1).

W S. wraz z B. R. do jej śmierci mieszkali A. K. (1), Z. R. i P. R., przy czym P. R. mieszkał oddzielnie. P. R. w latach 60-tych XX wieku otrzymał od matki część gospodarstwa rolnego. W części południowej starego domu mieszkalnego mieszkali B. R. i Z. R., zaś w drugiej jego części (północnej) A. K. (1) z rodziną. Pomiedzy mężem A. K. (1), który nadużywał alkoholu, a pozostałą rodziną dochodziło do konfliktów. B. R. za życia nie rozporządziła swoim majątkiem, nie licząc darowizny na rzecz P. R.. Po jej śmierci pomiędzy jej dziećmi doszło do porozumienia, konsekwencją którego był złożony przez nich wniosek o uwłaszczenie zawierający zgodny sposób podziału masy spadkowej. Zgodnie z treścią tego wniosku, podpisanego przez spadkobierców B. R., A. K. (1) miała otrzymać działkę nr (...) po odjęciu 6 arów dla Z. R., część pozostałych działek opisanych we wniosku oraz dom mieszkalny znajdujący się na działce nr (...) wraz z zabudowaniami na tej działce z wyłączeniem 2 izb mieszkalnych w tym domu i piwnic pod tymi izbami przeznaczonych dla Z. R.. Z kolei, zgodnie z treścią tego wniosku, na rzecz Z. R. przypaść miało 6 arów ziemi z działki (...) wraz z 2 izbami domu mieszkalnego od strony południowej, piwnicami pod tymi izbami oraz prawem korzystania ze studni i wydzielonego pomieszczenia gospodarczego. Pozostałe działki miały przypaść P. R.. Wynikiem tego wniosku był m.in. Akt Własności Ziemi wydany na rzecz Z. R. obejmujący parcelę nr (...). Od tamtej chwili Z. R. zajmowała pomieszczenia wskazane na szkicu biegłego oraz korzystała ze składu znajdującego się w stodole, podwórka znajdującego się między domem a stodołą i ubikacji na polu. Pozostałe pomieszczenia: mieszkalne, piwnice, skład, stodoła i gnojowisko były we władaniu A. K. (1), która z początkiem lat osiemdziesiątych zaczęła uprawiać też maliniak w południowej części działki. A. K. (1) uzyskała (...) na działkę nr (...), który następnie, na wniosek Z. R., został uchylony, przy czym doszło również do uchylenia (...) wydanego na rzecz Z. R. – co do parceli (...).

Sąd Rejonowy dokonał szczegółowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego: dowodów z dokumentów prywatnych, urzędowych, zeznań świadków i stron, a także oceny prezentowanych stanowisk procesowych stron obszernie zestawiając ze sobą zeznania i twierdzenia sprzeczne, dokonując ich weryfikacji z treścią dokumentów

sporządzonych w latach 70-tych oraz treścią zeznań składanych przez A. K. (1) i Z. R. w sprawie I Ns 27/90 - toczącej się po uchyleniu ww. aktów własności ziemi. Sąd odniósł się też do toczącego się pod sygnaturą akt I Ns 893/65 postępowania sądowego o dział spadku po F. R. (mężu B. R., a ojcu Z. R. i jej rodzeństwa) oraz wskazała na okoliczność, że B. R. do końca życia była i czuła się właścicielką gospodarstwa rolnego, a za życia, właśnie w toku tamtego postępowania, zadysonowała jedynie częścią gospodarstwa na rzecz syna P. R.. Sąd Rejonowy wskazał, że zawarte we wniosku o uwłaszczenie porozumienie było konsekwencją poczynionych po śmierci B. R., przez jej dzieci, ustaleń co do podziału pozostałego po niej majątku, co czyni wiarygodną wersję konsekwentnie podtrzymywaną przez wnioskodawcę, a wcześniej jego matkę (zeznania w sprawie I Ns 27/90 – postępowanie w tej sprawie zostało umorzone).

W rozważaniach prawnych, odwołując się do treści art. 172 kc, 176 § 1 kc i art. 336 kc, Sąd I instancji wskazał na dopuszczalność zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości w sytuacji, gdy nieruchomość była we współposiadaniu dwóch lub więcej osób. Współposiadanie prowadzące do nabycia idealnej części nieruchomości może mieć miejsce nie tylko wówczas, gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej rzeczy, ale również wówczas, gdy każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie da się wydzielić. W takim wypadku, jeśli brak jest możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości, istnieją podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości. Istnieje wówczas domniemanie, że udziały są równe jednakże, jeśli z okoliczności sprawy, a zwłaszcza z zakresu posiadanych pomieszczeń wynika, że zakres współposiadania był nierówny, sąd po zasięgnięciu opinii biegłego powinien to uwzględnić przy określaniu udziału każdego ze współposiadaczy.

Odnosząc powołane przepisy prawa i rozważania do wyników postępowania dowodowego Sąd Rejonowy stwierdził, że przynajmniej od daty podpisania porozumienia nieruchomość stanowiąca siedlisko była współposiadana przez Z. R. i A. K. (1). Z. R. czuła się właścicielką lokalu, albowiem w wyniku porozumienia lokal miał przypaść jej na własność, o czym świadczy uzyskanie (...) (działka nim objęta obejmowała południową część domu), a potem wnioskowanie o uchylenie (...), którym A. K. (1) uwłaszczyła się na całą działkę (...), w tym cały budynek mieszkalny. Sąd wskazał też, że wydzielona na podstawie projektu podziału działka nr (...) nie była przedmiotem współposiadania, lecz znajdowała się w wyłącznym władaniu A. K. (1), a Z. R. z tamtej części nie korzystała. Odnosząc posiadanie Z. R. zajmowanego lokalu, który traktowała jako swoją własność, Sąd Rejonowy przyjął, że władała ona działką siedliskową tak jakby ją użytkował właściciel wyodrębnionego lokalu. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska wnioskodawcy co do zasiedzenia parceli (...) w całości (a nie tylko jej części ułamkowej) wskazując, że podział taki nie był powiązany ze stanem użytkowania, bowiem Z. R. miałyby przypaść część podwórka, która była wspólnie użytkowana przez strony, nadto linia podziału dzieliłaby budynek, który nie spełniał i nie spełnia wymogów niezbędnych do fizycznego jego podziału, nadto podział taki byłby sprzeczny z przepisami prawa. Jak zaznaczył Sąd Rejonowy 6 arów ziemi, o których mowa w porozumieniu z 1971 r., to obecna działka nr (...), zatem w porozumieniu nie chodziło o część podwórka obecnej działki nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał też na konieczność wydzielenia z działki nr (...) tej jej części, która faktycznie była we wspólnym posiadaniu Z. R. i A. K. (1), z pominięciem działki nr (...), która faktycznie została odgradzona i przynależała do działki nr (...) i nie była przedmiotem współposiadania. Odnosząc się do powierzchni zajmowanych przez Z. R. pomieszczeń Sąd skłonił, że zakres władztwa nie był równy, zatem dla ustalenia udziału jaki Z. R. mogłyby nabyć przez zasiedzenie należało odwołać się do sporządzonego projektu ustanowienia odrębnej własności lokali albowiem, gdyby dokonano zniesienia współwłasności w 1971 r. poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, to zgodnie z porozumieniem udział Z. R. wynosiłby 2.326/10.000 we współwłasności całej nieruchomości siedliskowej. Zakres władztwa należy bowiem odnosić do rzeczywiście zajmowanej powierzchni, a nie wartości poszczególnych lokali, ta bowiem nie oddaje rzeczywistego zakresu władztwa stron.

Opierając na art. 520 kpc rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Rejonowy za zasadne uznał, wobec istniejącego sporu, obciążenie uczestniczki A. S. (1) obowiązkiem zwrotu wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego.

Apelacje od tego postanowienia wnieśli wnioskodawca W. R. (1) i uczestniczka A. S. (1).

Wnioskodawca W. R. (1) zarzucił zaskarżonemu postanowieniu błędne obliczenie udziałów we współwłasności działki nr (...) wobec wliczenia obiektów tzw. składu i stodoły, które według przepisów prawa budowlanego nie są budynkami, gdyż nie są z gruntem związane oraz nieuzasadnione odjęcie z działki nr (...) wydzielonej części tj. działki – powstałej z podziału działki nr (...) i domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie nabycia na rzecz Z. R. udziału we współwłasności działki nr (...) w udziale $\frac{1}{2}$ lub 3.804/10.000 części.

W uzasadnieniu swego stanowiska wnioskodawca oświadczył, że nie kwestionuje umownego zajmowania stodoły i składu, choć pomieszczenia te od śmierci B. R. były i cały czas są otwarte, A. K. (1) nikt tych obiektów nie przekazał ani nie dał, natomiast zdaniem wnioskodawcy nie można traktować jako użytkowanie zaśmiecania i zagracaania pomieszczeń, co pozostaje w sprzeczności z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Dla wnioskodawcy nie do przyjęcia jest doliczenie powierzchni stodoły i składu do określenia ułamku w nieruchomości zwłaszcza, że są to obiekty prawie walące się.

Wnioskodawca zarzucił też podstępne uwłaszczenie się A. K. (1) bez zgody i wiedzy jego matki Z. R., która na to się nie zgadzała podejmując próby urzędowego i sądowego rozstrzygnięcia, a teraz to uwłaszczenie jest punktem wyjścia do dalszych rozstrzygnięć. Ani jego matka Z. R. ani on, nie zgadzali się na poszerzenie granicy działki nr (...), a zagarnianie działki (...) następowało przez stopniowe i podstępne odgradzanie najpierw od strony gnojowiska, później z północnej strony składu, a ostatnio z południowej strony składu, dlatego domaga się objęcia zasiedzeniem całej działki (...), a nie tylko jej części okrojonej prawem kaduka o działkę (...). Do lokalu nr (...) powinna być doliczona także sień, z której od 2002 roku wyłącznie korzystała tylko Z. R.. Wnioskodawca podnosił także, że na strychu budynku mieszkalnego nad ścianą nośną od kilkunastu lat wykonana jest prowizoryczna przegroda z desek z furtką zamykaną na klucz.

Zdaniem wnioskodawcy Sąd zbyt dużą wagę przywiązywał do dokumentu „porozumienia”, który miał odnaleźć się dopiero po śmierci P. R., A. K. (1) i Z. R. i dokonanego w nim podziału gruntu, który to podział zdaniem wnioskodawcy był zupełnie inny i jego matka cały czas uważała, że należy jej się 20 arów wokół domu rodzinnego.

Uczestniczka A. S. (3) w swojej apelacji, domagając się zmiany zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku w całości, zarzuciła naruszenie przez Sąd Rejonowy prawa procesowego tj. art. 233 kpc poprzez nieprawidłową ocenę zeznań świadków oraz uczestniczki, a w szczególności wyciągnięcie wniosków co do braku obiektywności świadków z uwagi na powiązanie ich z uczestniczką oraz naruszenie art. 245 kpc poprzez całkowicie dowolne i nieuprawnione wnioskowanie z treści znajdującego się w aktach sprawy dokumentu prywatnego w postaci wniosku o uwłaszczenie z 1971 r. o samoistnym charakterze posiadania części spornej nieruchomości przez Z. R., a nadto naruszenie art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 520 § 2 kpc poprzez zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwoty 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania przy jednoczesnym braku wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia podstaw kalkulacji owej kwoty i braku podstaw do jej zasądzenia.

Na uzasadnienie swego stanowiska uczestniczka również podważyła znaczenie dokumentu prywatnego, jakim było pisemne porozumienie – wniosek o uwłaszczenie z dnia 25 listopada 1971 r. wskazując, że dokument ten w istocie stanowi jedynie dowód tego, że osoby, które go podpisały, złożyły oświadczenie tej treści. Sąd uznał podane w tym dokumencie okoliczności za prawdziwe, a mimo to uważał, że podana w nim data użytkowania od 1965 r. została podana jedynie na potrzeby postępowania uwłaszczeniowego i nie odpowiada prawdzie, mimo że przyjął, iż do porozumienia doszło już po śmierci B. R., co miało miejsce w 1968 r.. Nadto, w dokumencie tym jest jedynie mowa o samoistnym charakterze posiadania działek, a nie części budynku mieszkalnego, jak stwierdził Sąd w uzasadnieniu. Dalej stwierdziła, że podział taki nie koreluje ze stanem użytkowania, gdyż Z. R. miałyby przypaść część podwórka, która była wspólnie użytkowana przez strony, linia podziału dzieliła budynek choć nie spełniał warunków do podziału fizycznego. Zarzucała sądowi wybiórcze traktowanie tego dokumentu (porozumienia). Sąd błędnie wywnioskował, że Z. R. czuła się właścicielką lokalu, albowiem w wyniku porozumienia lokal miał przypaść jej na własność, a takie rozumowanie jest nielogiczne. Wskazała na błąd w opinii biegłego W. K. powtarzany przez Sąd w uzasadnieniu, który udział Z. R. raz wylicza jako 2. (...), a w innym miejscu (i tak przyjmuje sąd w postanowieniu) 2. (...), pomijając zupełnie, że w wyłącznym użytkowaniu wnioskodawcy (i jego matki) pozostawała tylko jedna piwnica.

Zdaniem apelującej sąd bezpodstawnie odmówił wiarygodności świadkom przez nią wnioskowanym, a także jej zeznaniom mimo, że pozostawały zgodne z zasadą kontradyktoryjności sporu wyrażoną w art. 232 kpc. Sąd zbyt kategorycznie przyjął, że B. R. za życia nie zadysponowała gospodarstwem, czego wcale nie można wykluczyć (że za życia dokonała nieformalnej darowizny) i czego nie przekreśla późniejszy wniosek o uwłaszczenie.

Uczestniczka dokonała także interpretacji wniosku o uwłaszczenie z 25 listopada 1971 r. wskazując na błędy, w jej ocenie, w rozumowaniu Sądu: jej zdaniem przygotowanie wniosku tej treści przez osoby posiadające wykształcenie prawnicze (rodzeństwo matki wnioskodawcy) przy świadomości, że wytyczenie linii podziału przez budynek nie może doprowadzić do nabycia przez Z. R. prawa odrębnej własności lokalu prowadzi do konkluzji, że zamiarem stron było oddanie Z. R. części nieruchomości właśnie w posiadanie zależne.

Dalej uczestniczka wywodziła, że sąd nie wskazał podstawy prawnej ani faktycznej kalkulacji kosztów na poziomie 1.800 zł, nadto bezzasadnie przyznano je wnioskodawcy skoro wniosek został częściowo oddalony.

Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie, w sprawie II Ca 80/12, zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zatwierdził projekt podziału działki nr (...) na działki nr (...), stwierdził, że Z. R. nabyła z dniem 25 listopada 2001 r. własność nieruchomości położonej w S. stanowiącej działki nr (...) w udziale 623/4.400 w miejsce udziałów F. R., S. R. s. F. i B., A. R. (2), W. R. (2), A. R. (1), A. K. (1), J. R. (2), P. R. i J. R. (1) wynoszących po 623/44.000 części oraz w miejsce udziałów B. M., M. M., J. L. (1) i J. L. (2) wynoszących po 623/176 000 części” (pkt. 1), oddalił apelację A. S. (1) w pozostałej części a apelację wnioskodawcy w całości (pkt. 2) oraz stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt. 3). Zmiana orzeczenia podyktowana była tym, że Sąd Okręgowy uwzględnił, iż Z. R., na skutek spadkobrania po B. R., była już właścicielką przedmiotowych działek w 1/11 części.

Na skutek rozpoznania skargi kasacyjnej wnioskodawcy od tego postanowienia Sąd Najwyższy w sprawie III CSK 316/12, postanowieniem z dnia 21 listopada 2013 r., uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy wskazał na sprzeczności w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, co do daty objęcia nieruchomości we współposiadanie samoistne przez Z. R. i A. K. (1), które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości i bezkrytycznie zaaprobował. Brak tych ustaleń wykluczył właściwe zastosowanie norm prawa materialnego, a w szczególności art. 172 kc.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Obie apelacje zasługiwały na jedynie częściowe ich uwzględnienie, którego zakres zostanie poniżej szczegółowo przedstawiony wraz z podaniem stosownej, w ocenie Sądu orzekającego w sprawie, argumentacji.

Sąd Rejonowy prowadząc postępowanie dowodowe poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i wyciągnął z nich właściwe wnioski, z którymi Sąd Okręgowy co do zasady się zgadza i przyjmuje je za własne, z wyjątkami, o których będzie mowa poniżej, w szczególności w zakresie daty objęcia nieruchomości we współposiadanie samoistne przez Z. R. i A. K. (1). W tym zakresie Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia, powtórnie też analizując materiały już w aktach zgromadzone.

Sąd Okręgowy ustalił zatem uzupełniająco, że B. R. nie rozporządziła przedmiotową nieruchomością przed swoją śmiercią. Z chwilą jej śmierci nieruchomość zamieszkiwały A. K. (1) i Z. R., choć Z. R. nie zajmowała wtedy dwóch izb, lecz jedną, nie władała też strychem i jedną piwnicą. Jeszcze w 1968 r. lub na przełomie 1968 i 1969 r. rodzeństwo postanowiło uregulować kwestie majątkowe i podjęło na ten temat rozmowy, ustalając nawet wstępnie projekt podziału. Projekt ten nie został jednak wówczas zrealizowany, chociażby dlatego, że nie godził się na niego J. R. (1), który występował w obronie siostry Z. R., którą uważał za pokrzywdzoną tym projektem podziału. Rozmowy rodzeństwa na temat podziału toczyły się więc w dalszym ciągu. Przez cały czas wypracowywania ostatecznego stanowiska stron trwały kłótnie między A. K. (1) a Z. R.. Negocjacje rodzeństwa zostały sfinalizowane dopiero w 1971 r.. Wtedy też ustały kłótnie o pomieszczenia w budynku, A. K. (1) wydała Z. R. klucze do wszystkich pomieszczeń,

które ta miała teraz zajmować, a rodzeństwo złożyło podpisy na dokumencie, który przypieczętować miał trwające dotąd negocjacje i którym był wniosek o uwłaszczenie z 25 listopada 1971 r.. Z tą też datą Z. R. objęła w samoistne posiadanie zajmowane przez nią pomieszczenia oraz grunty, które miały jej przyspaść i które zajmowała do śmierci (a po jej śmierci wnioskodawca).

dowód: zeznania wnioskodawcy W. R. (1) – k. 223,792;

zeznania uczestnika A. R. (2) – k. 151-152, 791;

zeznania A. R. (1) – k. 225;

zeznania A. S. (4) – k. 226;

zeznania świadka M. N. – k. 149;

wniosek z 25.11.1971 r. – k. 65;

oświadczenie pełnomocnika A. K. (1) z 20.03.1990 r. – k. 48 akt I Ns 27/90;

protokół rozprawy z 20.10.1991 z akt I Ns 27/90 zawierający zeznania Z. R. – k. 130 akt I Ns 27/90;

oświadczenie uczestnika F. R. zawarte w piśmie z 15.03.2009 r. – k. 427;

protokół zeznań P. R., A. K. (1), A. K. (2) i J. F. z dnia 16.06.1973 r. złożonych w toku administracyjnego postępowania uwłaszczeniowego – k. 68-71.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach z dnia 19 kwietnia 2011 r., wydanego w sprawie I Ns 57/11, spadek po B. R. nabyły w częściach po 1/11 jej dzieci: A. K. (1), W. R. (2), F. R., A. R. (1), S. R., A. R. (2), J. R. (2), P. R., J. R. (1) i Z. R. oraz dzieci zmarłej córki M. L. tj. B. M., M. R. (2), J. L. (1) i J. L. (2) po 1/44 części.

dowód: akta SR w Myślenicach I Ns 57/11.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy uzupełniający stan faktyczny na podstawie przytoczonych wyżej dokumentów, w tym tych zalegających w aktach I Ns 27/90 i I ns 57/11 oraz odpowiednich ustępów zeznań świadków i wymienionych stron. W ocenie Sądu Okręgowego wiedza o istotnych dla sprawy zdarzeniach fakty płynąca z tych dowodów tworzy logiczny i zgodny z doświadczeniem życiowym, a przez to wiarygodny obraz faktów z lat 1968-1971, wpisując się w przyjętą przez Sąd sekwencję zdarzeń, które doprowadziły do objęcia nieruchomości we współposiadanie przez Z. R..

Przechodząc do analizy prawnej apelacji zacząć wypada od przypomnienia, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności przez nieuprawnionego przez upływ czasu. Stosownie do art. 172 § 1 i 2 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, a jeśli uzyskał posiadanie w złej wierze może nabyć własność po upływie lat 30-stu. Posiadaniem prowadzącym do zasiedzenia własności nieruchomości jest posiadanie samoistne, w którym elementem niezbędnym oprócz faktycznego władztwa nad rzeczą jest także wola władania nią z wyłączeniem innych osób jak właściciel, nawet jeśli osoba rzecz posiadająca wie, że nie jest właścicielem, ale chce ją posiadać tak jakby nim była. Obok posiadania drugą przesłanką niezbędną dla zasiedzenia jest upływ czasu, którego długość uzależniona jest od istnienia dobrej lub złej wiary posiadacza i zawsze określona jest w ustawie. Te przepisy mają zasadnicze znaczenie dla oceny, czy Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy poczynił ustalenia co do objęcia przez Z. R. nieruchomości (udziału w niej) w posiadanie, charakteru tego posiadania oraz czasu jego trwania, dysponując materiałem dowodowym zaoferowanym przez strony w postaci zeznań świadków oraz stron tego postępowania i ich zweryfikowania w zestawieniu z treścią pozostałego materiału dowodowego, a to dokumentów prywatnych i urzędowych, jakimi były zwłaszcza: wniosek

o uwłaszczenie z dnia 25 listopada 1971 r. oraz treść dokumentów zgromadzonych w aktach Sądu Rejonowego w Myślenicach I Ns 27/90.

Apelacja A. S. (1) zasługiwała tylko na częściowe uwzględnienie w zakresie wielkości ułamkowej nabytego w drodze zasiedzenia udziału Z. R..

Sąd Rejonowy dokonał właściwych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym z punktu widzenia tej apelacji, a dotyczących w zasadniczej mierze charakteru władztwa Z. R. nad przedmiotową nieruchomością (poza kwestiami związanymi z samym nabytym udziałem). Apelująca kwestionowała przede wszystkim ustalenie, że Z. R. była samoistnym posiadaczem (współposiadaczem) nieruchomości wskazując, iż w jej ocenie jej posiadanie miało charakter czysto zależny. W tym zakresie także ocena dowodów dokonana przez Sąd nie budzi zastrzeżeń. Sąd Rejonowy nie uchybił zasadom z art. 233 § 1 kpc, a swoją ocenę, opierając na bardzo wszechstronnie zbadanym materiale dowodowym, przeprowadził logicznie i zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego. Sąd Okręgowy ocenę tę podziela, nie godząc się z argumentacją apelującej. W tym miejscu przypomnieć należy, że ocena dowodów jest domeną Sądu merytorycznego i jej weryfikacja w trybie instancji, choć nie wykluczona, to ogranicza się do zbadania, czy Sąd, w tym przypadku Rejonowy, nie uchybił regułom z art. 233 § 1 kpc, to jest nie wyszedł poza ramy, wyznaczonej zasadami logiki i doświadczenia życiowego, swobodnej oceny dowodów. Tylko wówczas, gdy te reguły oceny dowodów zostały naruszone i tylko wówczas, gdyby z racji tego naruszenia, ocenę można nazwać dowolną, a nie swobodną, ewentualnie gdyby ocena abstrahowała w sposób nieuzasadniony od części zebranego materiału dowodowego, można by skutecznie ją podważyć. Mało tego, nawet gdyby wersja strony, odbiegająca od tej przyjętej przez Sąd, była nie tylko równie możliwa, ale także logiczna i odpowiadająca doświadczeniu życiowemu, to nie jest to wystarczające do tego, aby zarzucić skutecznie Sądowi naruszenie reguł oceny dowodów z art. 233 § 1 kpc. W ocenie Sądu Okręgowego ocena dowodów zaprezentowana przez Sąd I instancji w zakresie charakteru posiadania Z. R. oraz przede wszystkim wykładni wniosku z 25 listopada 1971 r., jest nie tylko logiczna i racjonalna, ale jest zarazem jedyną możliwą do przyjęcia na tle materiałów niniejszej sprawy i prawidłowo poczynionych w tym zakresie ustaleń faktycznych. W tym miejscu Sąd Okręgowy abstrahuje od prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego co do daty wejścia we współposiadanie samoistne całej nieruchomości (działki nr (...)) przez Z. R. i A. K. (1), na wątpliwość których zwrócił uwagę Sąd Najwyższy i które były przedmiotem dodatkowego badania przez Sąd odwoławczy i odrębnych, dodatkowych ustaleń. To ostatnie nie było szczególnie istotne z punktu widzenia zarzutów apelacji uczestniczki, gdyż ta faktów tych nie dotykała.

Nie można było podzielić zarzutów apelacji co do sprzeczności ustaleń Sądu w zakresie udziału, który miałby być przedmiotem zasiedzenia. Faktem jest, że raz jest mowa o udziale 2.325/10.000 a raz o udziale 2.326/10.000, ale rozbieżność tę należy traktować wyłącznie jako omyłkę nawet nie rachunkową, co pisarską. Przyjmując za prawidłową metodykę ustalenia tych udziałów zaprezentowaną przez biegłego i dokonując własnych, kontrolnych działań matematycznych na danych wyjściowych (powierzchnie lokali stron i suma tych powierzchni) z łatwością można ustalić, że powierzchnia zajmowana przez Z. R. odpowiada dokładnie 2.325/10.000 i wynik ten nie byłby inny nawet gdyby chcieć „zaokrąglić” wynik do dalszych niż 4 miejsce po przecinku. Prawidłowym wynikiem tych kalkulacji jest zatem udział równy 2.325/10.000.

Przechodząc do kwestii analizy wniosku o uwłaszczenie z 25 listopada 1971 r., to Sąd Okręgowy pragnie stwierdzić, że podziela jego ocenę dokonaną przez Sąd I instancji.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że Sąd Rejonowy w żadnym miejscu nie uznał tego dokumentu jako dokumentu urzędowego i nie przyznał mu właściwej dla takich dokumentów mocy dowodowej. Sąd Rejonowy uznał jedynie, że treść tego dokumentu wpisuje się w wynikający z ogółu dowodów stan faktyczny, potwierdzając zarazem, że wolą osób podpisujących wtedy ten dokument było wywołanie takich zmian w stanie prawnym nieruchomości, które z pewnością nie miały na celu uznać za wyłączną właścicielkę całej działki nr (...) A. K. (1) czyniąc jedynie posiadaczem zależnym (uprawnionym z tytułu użytkowania, użyczenia, czy inne podobne) Z. R.. W ocenie Sądu Rejonowego, którą Sąd Okręgowy podziela, dokument ten jest kluczowym dowodem zgodnej woli podpisujących go osób, co do podziału

majątku pozostałego po ich matce B. R.. Dokument ten jest materialnym wyrazem nieformalnej umowy podziałowej zawartej przez zainteresowanych.

Już sama tylko literalna wykładnia zapisów tego dokumentu nie pozwala na wyciąganie z nich wniosków, jakie próbuje lansować skarżąca. We wniosku tym matka skarżącej A. K. (1) (podpisana zresztą pod nim na pierwszym miejscu), podobnie jak pozostali jego sygnatariusze, wniosła o „przyznanie [na jej rzecz] prawa własności” działek enumeratywnie tam wymienionych (pod punktem 1 a/). Wniosek ten dotyczył też działki (...), ale co najistotniejsze, „po odjęciu 6 arów dla Z. R.”. Już ten tylko zapis świadczy o tym, że A. K. (1) chciała uwłaszczyć się nie na całej działce (...), ale na jej części pomniejszonej o 6 arów, która miała przypaść Z. R.. Już tylko z tego wynika niezbicie, że Z. R. miała stać się właścicielem (nie żadnym użytkownikiem) części działki (...) o powierzchni 6 arów. W punkcie 1 b/ wniesiono dodatkowo, aby A. K. (1) stała się właścicielem domu mieszkalnego na tej działce położonego, ale znów nie w całości, bo bez dwóch izb mieszkalnych i dwóch piwnic pod tymi izbami, które miały zostać „przeznaczone” dla Z. R.. Skoro więc A. K. (1) miała by zostać właścicielem całości domu, a Z. R. miała tam tylko dożywotnio zamieszkiwać (właściwie tylko w charakterze lokatora), to dlaczego nie wnosiła ona o przyznanie jej na własność całego domu. Nie uczyniła tego z oczywistych przyczyn, które jasno wynikają z pkt. 2. wniosku, a mianowicie, porozumienie rodzinne jako właściciela „6 arów ziemi z działki (...) wraz z 2-izbami domu mieszkalnego od strony południowej, piwnicami pod tymi izbami” uczyniło Z. R.. Z. R. miała więc być, zgodnie z nieformalnym działem spadku, właścicielem, a nie tylko użytkownikiem opisanych tam przedmiotów. Co bardzo istotne dla oceny treści tego wniosku, stan w nim opisany i tak właśnie rozumiany, funkcjonował na gruncie do końca życia Z. R. i trwa właściwie do dziś.

W tym miejscu niezbędna jest oczywiście głębsza interpretacja zapisów tego wniosku, ale sięgnięcie do dalszych materiałów zebranych w sprawie nie tylko nie komplikuje wykładni, ale wręcz ją upraszcza, a nawet ostatecznie rozwiewa ewentualne wątpliwości.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma wątpliwości, że owe 6 arów z działki (...), które miały przypaść Z. R., to nie dzisiejsza działka (...), ale część działki (...) odpowiadająca działce (...). Wynika to z akt postępowania uwłaszczeniowego, w którym wydano dla A. K. (1) (...) nr (...) (k. 30 akt I Ns 27/90). W protokole z dnia 16 czerwca 1973 r. P. R., A. K. (2) i świadek J. F., ale przede wszystkim sama też A. K. (1) zeznali, że „A. K. (1) od śmierci matki, która zmarła w 1968 r.” użytkuje m.in. działkę (...), zaś „działkę o obszarze 0,06 ha”, która „wydzielona jest z działki (...)” [...] „użytkuje siostra Z. R.”. Na skutek takich zeznań A. K. (1) uzyskała (...) nr (...), który objął m.in. działkę (...). Pytanie, jaką działkę według tych zeznań użytkowała Z. R., gdyż z działki (...) zostały wyodrębnione zarówno działka (...) (dziś odpowiadająca działce (...)), jak i działka (...) (dziś odpowiadająca działce (...)) – nabytej przez Z. R. przez zasiedzenie w sprawie I Ns 406/07). W ocenie Sądu Okręgowego nie ma wątpliwości, że chodziło wówczas o działkę (...). Wynika to z kilku powodów. Po pierwsze, działka (...) uwłaszczona przez Z. K. obejmowała wówczas dzisiejszą działkę (...). Widać to wyraźnie na wyrysie z mapy katastralnej z 16 czerwca 1973 r. (k. 55), na podstawie której działkę (...) podzielono na działki (...) (odpis z księgi wieczystej (...)) (...) – k. 156). Nie mogła więc Z. R. nabyć tamtym swoim (...) (nr (...)) działki (...) czyli dziś (...). Po drugie wówczas z działki (...) powstały tylko dwie działki, a to (...) – uwłaszczona przez Z. K. i właśnie (...) (dziś (...)), a więc zeznając o 6 arach wydzielonych z działki (...) zeznający mogli mieć wówczas na myśli tylko działkę (...). Po trzecie, działka (...) powstała dużo później niż tamto uwłaszczenie i powstała z podziału działki (...), która z kolei powstała z działki (...) (k. 263), czyli uwłaszczonej przez A. K. (1). Po czwarte, co bardzo istotne, oba (...) (ten dla A. K. (1) i ten dla Z. R.) zostały wydane tego samego dnia, oba na skutek tego samego wniosku (z 25 listopada 1971 r.) i oba po dokonaniu geodezyjnego podziału działki (...) na (...) i (...). Co ważne, opisywane wyżej zeznania z 16 marca 1973 r. noszą dokładnie tę samą datę co mapa katastralna (k. 55), na podstawie której działki (...) w ogóle powstały. Wydaje się być więc oczywiste, że A. K. (1) (i pozostałe zeznające wówczas osoby) powołując się na numer działki (...) musiała znać nową numerację bazując na mapie podziałowej z 16 czerwca 1973 r.. Jeżeli zaś odwoływały się do tej mapy to z pewnością mówiąc o 6 arach dla Z. R. wyodrębnionych z działki (...) musiały mieć na uwadze działkę (...), gdyż tylko ona powstała jeszcze wówczas (obok (...)) z działki (...) i miała właśnie 6 arów powierzchni (dokładnie 6 arów i 4 m⁽²⁾). W ocenie Sądu Okręgowego jest więc oczywistym, że matka apelującej – A. K. (1) bardzo dobrze zdawała sobie sprawę z tego, że uwłaszcza się tylko na działkę (...), bo na działkę (...) uwłaszcza się (czyli nabywa na własność) Z. R.. Co znamienne i utwierdzające to rozumowanie – oba (...) (dla obu siostr) noszą tę samą datę. Podnoszenie więc dziś, że

A. K. (1) miała się zawsze czuć właścicielką całej działki (...), a Z. R. nigdy nie miała mieć żadnych praw właścicielskich do nieruchomości, a być tylko posiadaczem zależnym, jest oczywiście nieuzasadnione. W tym miejscu warto jeszcze przytoczyć cytaty z wypowiedzi pełnomocnika A. K. (1) w sprawie I Ns 27/90, który odnosząc się do wniosku Z. R. o uwłaszczenie na działce (...) oświadczył, że „nie sprzeciwia się zasiedzeniu pomieszczeń mieszkalnych [zajmowanych przez Z. R.] wraz ze znajdującą się pod nimi parcelą, jak również działki (...)” (k. 48 akt I Ns 27/90). Wypowiedź ta świadczy nie tylko o samoistnym charakterze posiadania Z. R., czego nie kwestionowała za życia matka apelującej A. S. (1), ale też o tym, że „6 arów” z porozumienia rodzeństwa nie obejmowało wówczas działki obecnie noszącej oznaczenie 575, ale działki zabudowanej częścią domu, która w podziale przypadła matce wnioskodawcy.

O właścicielskich przekonaniach Z. R. świadczą też takie zachowania jak założenie księgi wieczystej, zakwestionowanie (...) nr (...) (k. 12), który przyznawał A. K. (1) całą działkę (...) (więc też działkę (...) odpowiadającą uwłaszczonej na Z. R. działce (...)), ubieganie się o uwłaszczenie działki (...) w sprawie I Ns 27/90, czy płacenie podatków za swoją działkę.

Na marginesie dodać jeszcze można, co wyżej opisane rozumowanie jeszcze bardziej umacnia, że sama A. K. (1) zeznając w dniu 22 października 1990 r. w sprawie I Ns 27/90 (k. 130/2) przyznała, że działkę (...) podarowała nieformalnie Z. R. w 1974 r., a więc na pewno to nie o niej (tylko o działce (...)) jest mowa w aktach postępowania uwłaszczeniowego z 1973 r..

Takie jednoznaczne ustalenie, gdzie znajdować się miało na początku lat 70-tych XX wieku 6 arów, które miało przyspaść na własność Z. R. ułatwia dalszą wykładnię wniosku z 25 listopada 1971 r., a to w zakresie „izb mieszkalnych” przyznanych wówczas Z. R.. Jeżeli działka (...) była wówczas zabudowana południową częścią budynku, w której znajdowały się izby zajmowane przez Z. R., to jest oczywiste, że Z. R. miała stać się właścicielem, a nie tylko dożywotnim użytkownikiem tych izb. Z treści wniosku wynika zresztą w sposób dla Sądu Okręgowego oczywisty, że owe izby miały być przyznane Z. R. na własność. Literalne odczytanie pkt. 2 wniosku nie pozostawia wątpliwości, że działka (...) miała być przyznana na własność Z. R. „wraz” (!) z izbami mieszkalnymi i piwnicami, co oznacza, że miała się ona stać nie tylko właścicielką samego gruntu, ale też zabudowującej go części budynku.

Dla oceny charakteru późniejszego posiadania Z. R. bez znaczenia jest, czy prawnie dopuszczalne było wówczas takie uwłaszczenie, czy to z punktu widzenia zgłoszonego do uwłaszczenia arealu, czy to z punktu widzenia dopuszczalności podziału fizycznego działek i budynku. Znaczenie ma to natomiast tylko i wyłącznie w tym zakresie, w jakim z zapisów tych odczytać można ówczesną wolę wszystkich tych, którzy podpisali się na tamtym wniosku, wolę która nie miała pozbawić właścicielskich uprawnień Z. R. i która była podstawą nie tylko jej władania rzeczą (corpus), ale też jej właścicielskiego przeświadczenia (animus).

Mając to na uwadze powiedzieć trzeba, że nawet gdyby dać wiarę zeznaniom na przykład świadka M. N. (do czego brak zresztą podstaw), że wolą B. R. było, aby Z. R. zajmowała pomieszczenia w budynku tylko dożywotnio, to niewątpliwie po śmierci matki sytuacja uległa zasadniczej zmianie, gdyż rodzeństwo (spadkobiercy B. R.) podjęło inną decyzję co do podziału majątku, której materialny wyraz dało w treści wniosku z 25 listopada 1971 r..

Całkowicie pozbawiony podstaw jest wywód apelacji, jakoby B. R. jeszcze za życia przekazała gospodarstwo rolne córce A.. Zgodzić się należy z wnioskowaniem Sądu Rejonowego, że B. R. obejmowała świadomością prawną fakt, że do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości niezbędna jest forma aktu notarialnego ewentualnie postępowanie sądowe, bowiem wtedy, kiedy chciała obdarować częścią gospodarstwa syna P. skorzystała z pierwszej z tych form. Jednocześnie słuszną jest też konkluzja, że raptem na jeden rok przed jej śmiercią zakończyło się postępowanie o dział spadku po jej mężu, w którym dalsza część działek została przyznana synowi P.. Nic nie stało na przeszkodzie, by już wówczas zrealizować tę rzekomą jej wolę, w ramach której reszta gospodarstwa miała przyspaść A. K. (1). Przez cały też czas B. R. mogła liczyć na prawniczą wiedzę swoich dzieci, które z pewnością podpowiedziałyby jak należy skutecznie przenieść własność na rzecz jednego z dzieci. Wreszcie podkreślić też trzeba, że w sprawie nie ma, wbrew apelacji, żadnych dowodów na to, że B. R. jeszcze za życia przekazała gospodarstwo rolne (...). Mało tego, jest szereg dowodów, które tej tezie oczywiście przeczą. Już świadek M. N. zeznał, że w jego ocenie nieruchomości zawsze

należały do matki stron i żadnego ich podziału nie było (k. 149). Ustalenia takie znalazły też poparcie w zeznaniach stron, żeby powołać tu słowa A. R. (2) (k. 151), czy A. R. (1) (k. 225).

Nie można w tym miejscu zgodzić się z apelacją, że Sąd wybiórczo oceniał omawiany dokument, dając mu wiarę tam gdzie pasowało to do przyjętej koncepcji, a tam gdzie nie pasowało to tej wiary odmawiając. Zasadność takiej oceny tego dokumentu starano się wyżej wykazać. Jednocześnie słusznie Sąd Rejonowy uznał, za nieprawdziwe twierdzenia o posiadaniu gruntów przez ubiegających się o uwłaszczenie już od 1965 r.. Taka treść uzasadnienia wniosku wydaje się być oczywista w świetle przesłanek uwłaszczenia z ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Gdyby takiego uzasadnienia nie podano, wniosek byłby skazany na niepowodzenie. Zauważyć jednak trzeba, że na nieprawdziwość tego zapisu wskazuje nie wybiórczość oceny tego dowodu, ale chociażby cytowane wyżej zeznania z akt uwłaszczeniowych, gdzie m.in. A. K. (1) zeznała, że posiadanie datuje się dopiero po śmierci matki. Poza tym, w świetle niemal zgodnych w tym zakresie zeznań świadków i stron, B. R. uważała się za właścicielkę i za taką była powszechnie uważana aż do swojej śmierci w sierpniu 1968 r., a zatem wnioskujące o uwłaszczenie w 1971 r. jej dzieci nie mogły rzetelnie podawać we wniosku, że posiadają gruntu od 1965 r..

Zatem stanowisko A. S. (1) co do interpretacji treści wniosku o uwłaszczenie i jej twierdzenia o posiadaniu zależnym Z. R. (tylko dożywno) budynku mieszkalnego i gruntów są wyłącznie jej stanowiskiem procesowym zajęтым w niniejszej sprawie i będącym wyrazem jej taktyki procesowej. Wbrew jej twierdzeniom nawet powołani przez nią świadkowie ostatecznie nie wypowiedzieli się w sposób jednoznaczny o charakterze władztwa Z. R.. Świadek M. N. odwoływał się do faktów, jakie miały miejsce za życia B. R., natomiast o późniejszym porozumieniu i podziale nie miał już wiedzy, choć były to zdarzenia w rodzinie R. istotne i trwające wiele lat, jeśli uwzględnić kolejne postępowania administracyjne i sądowe w przedmiocie uwłaszczenia (też zasiedzenia). Brak wiedzy o tych ostatnich wydarzeniach jest o tyle zadziwiający, że ze świadkiem jako kolegą zięcia A. K. (1) o sprawach majątkowych miały rozmawiać i B. R. i A. K. (1). Z kolei świadek B. G. mówiła jedynie o zapisie północnej części domu na rzecz A. K. (1), co do Z. R. zeznawała zaś tylko, że tam żyła i mieszkała. Co ciekawe, kiedy pojawiła się możliwość sprzedania części działki nr (...) (po śmierci A. K. (1) i Z. R.), to świadek o sprawie możliwej sprzedaży działki rozmawiała nie tylko z A. S. (1), ale też z W. R. (1), czym ewidentnie dała do zrozumienia, że nie uważa go za syna zmarłej tylko użytkowniczki (lokatorki), a syna współwłaścicielki mającego prawo do rozporządzania nieruchomością, jako jego majątkiem spadkowym.

Podsumowując stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, przypisał właściwe znaczenie treści dokumentu prywatnego z 25 listopada 1971 r., wyciągnął właściwe wnioski co do oceny charakteru władztwa Z. R. przedmiotową nieruchomością i właściwie nadał większą moc dowodową dokumentom sporządzanym kilkadziesiąt lat temu obejmującym treść oświadczeń składanych przez bezpośrednio zainteresowane osoby w przeszłości, które były autentyczne i odzwierciedlały ich ustalenia i postanowienia. Szczególnie istotne jest też to, że kwestionująca dziś te ustalenia uczestniczka A. S. (1) nie była ich stroną, nie uczestniczyła w tamtych rozmowach i ustaleniach, przez co nie tylko nie może mieć wiedzy na temat ich przebiegu i treści, ale nie ma też szczególnej legitymacji do ich podważania, tym bardziej, że osobą która chociażby podpisała wniosek z 25 listopada 1971 r. była jej matka A. K. (1). Prezentowana w jej apelacji ocena dowodów, jest niczym innym jak próbą polemiki z ustaleniami i oceną dokonaną przez Sąd, polemiki opartej przeważnie na fragmentach wyrwanych z szerszego kontekstu, polemiki tyle nieuprawnionej, co bezpodstawnej. Taka ocena materiału nie mogła skutecznie podważyć logicznych i rozumnych wywodów dokonanych przez Sąd Rejonowy.

Z. R. w wyniku uzgodnień rodzinnych i nieformalnego działu spadku konsekwencją którego było uwłaszczenie jej i rodzeństwa A. K. (1) i P. R. w 1971 roku zajęła w budynku mieszkalnym usytuowanym wówczas na części parceli 454/1 (a dokładnie na działce (...)) pokój z kuchnią oraz dwa pomieszczenia piwniczne pod nimi i pozostawała w przekonaniu, że obie piwnice należą do niej, mimo że A. K. (1) w jednej z piwnic nadal trzymała swoje rzeczy (zeznanie W. R. (1)). Czuliła się jednocześnie właścicielką gruntu pod tymi pomieszczeniami, gdyż zgodnie z porozumieniem miała stać się właścicielką izb „wraz” z gruntem o powierzchni 6 arów. Stwierdzić jednak należy, że wydany (...) nr (...) wykreował nowy stan prawny i stwierdził nabycie własności parceli (...) na rzecz Z. R., a co za tym idzie Z. R. nie musiała udowadniać swojego prawa do części domu skoro dysponowała dokumentem potwierdzającym jej prawo własności. Czuliła się właścicielką, o czym świadczy, jak wcześniej podniesiono, wzruszenie (...) S-(...) wydanego na

rzecz siostry A. K. (1). Praw Z. R. do południowej części domu nie kwestionowała również A. K. (1), o czym świadczy treść jej zeznań złożonych w sprawie I Ns 27/90 przywołanych przez Sąd Rejonowy, a przebieg tamtego postępowania wskazuje na próby porozumienia między siostrami co do uregulowania prawa własności do gruntu, tj. pozostałej poza budynkiem części działki nr (...), do którego ostatecznie nie doszło, choć obie nie kwestionowały, że ze wspólnego podwórka, studni i innych części składowych działki korzystają oraz zakresu tego korzystania. Posiadania Z. R. nie kwestionował też nikt inny z jej licznego rodzeństwa. Każdy z nich bowiem świadomie zrezygnował ze swoich praw do działki (...) na rzecz sióstr A. i Z.. One wzajemnie też zrezygnowały wobec siebie z części działki, które miały przypaść do wyłącznego użytku każdej z nich. Na wyłączenie nie zostały wyodrębnione w istocie tylko te części działki, których od reszty gruntu oddzielić się nie dało z racji sposobu zagospodarowania terenu i potrzeb obu sióstr. Chodzi tu w szczególności o podwórko i obejście, dojście do toalety, stodoły z szopą, studni, czy ulicy. Te części działki stały się w efekcie przedmiotem zgodnego współposiadania dwóch sióstr szanujących nawzajem swoje właścicielskie uprawnienia, które w istocie, na skutek uchylania kolejnych (...), formalnie nie istniały. Przez cały czas jednak istniało zgodne współposiadanie nieruchomości, której A. K. (1) zajmowała oczywiście większą część, ale która była również posiadana w sposób niezakłócony i niekwestionowany przede wszystkim przez pozostałych współwłaścicieli przez Z. R.. Wszystko to odbywało się w ramach realizacji nieformalnej umowy, która została wypracowana przez rodzeństwo w latach 1968-1971. Taka zgodna realizacja porozumienia zwalniała zarazem Z. R. (też A. K. (1)) od szczególnego manifestowania wobec pozostałych współwłaścicieli właścicielskich roszczeń do rzeczy przez obie mieszkające tam siostry. Rodzeństwo, zawierając bowiem przedmiotową umowę, zdecydowało, że właścicielami nieruchomości mają zostać tylko dwie osoby spośród nich. Od tego czasu nikt z rodzeństwa podziału tego nie kwestionował, nikt wobec sióstr nie występował z żadnymi roszczeniami, a nieruchomość nie była przedmiotem sporów na linii Z. R./A. K. (1) – reszta rodzeństwa. Także osoby trzecie szanowały ten podział i były przekonane o właścicielskich uprawnieniach Z. K., czego najbardziej dobitnym przykładem jest wypowiedź świadka B. G., która zeznała, że kiedy przyszła do niej firma deweloperska, która zainteresowana była też działką (...), to w tej sprawie zgłosiła się ona nie tylko do A. S. (1) (córci A.), ale też do W. R. (1) (syna Z.), motywując to tym, że zakładała, że „część po mamie mogła się należeć W.” (k. 151). Wypowiedź ta, zresztą świadka zaproponowanego przez A. S. (1), świadczy nie tylko o tym, że Z. R. nie miał na nieruchomości zamieszkiwać tylko dożywotnio i tylko jako bliżej nieokreślony lokator, ale że przysługiwały jej do części nieruchomości prawa zbywalne i dziedziczne, które jak własność, po jej śmierci przeszły na jej syna.

Zgodnie z zasadą z art. 6 kc to apelująca miała obowiązek wykazać, że ustalenia wynikające z porozumienia rodzinnego, a objęte treścią wniosku o uwłaszczenie, nie były prawdziwe, gdyż cała nieruchomość miała należeć do A. K. (1), czego nie uczyniła, czyniąc zarazem także swoją apelację nieuzasadnioną.

Wreszcie z całą stanowczością powiedzieć trzeba, że skonstruowana w apelacji uczestniczki teoria o przekazaniu Z. R. w posiadanie zależne części pomieszczeń w budynku – albowiem będący prawnikiem brat miał świadomość braku możliwości podziału budynku wobec nie wybudowania ścian działowych jest też o tyle pozbawiona podstaw na tle okoliczności sprawy, że A. K. (1), P. R. i Z. R. występowali wnioskiem z 25 listopada 1971 r. o pozyskanie prawa własności, a nie innego tytułu do nieruchomości, który kreowałby tylko posiadanie zależne. Także postępowanie toczące się na skutek uchylenia aktów własności ziemi (I Ns 27/90) zmierzało do uregulowania prawa własności, a nie jakiegokolwiek innego prawa. Była w nim mowa o takim podziale działki nr (...), by Z. R. mogła mieć te pomieszczenia, z których korzystała (południowa strona budynku i działki – zatem również nie kwestionowano jej prawa do piwnicy pod zajmowanymi pomieszczeniami mieszkalnymi), przy czym problemem okazało się takie usytuowanie obiektów na podwórzu i takie zagospodarowanie m.in. poprzez uprawiany przez A. K. (1) od południowej strony maliniak, że porozumienie w tej sprawie nie mogło dojść do skutku. Zauważyć należy, że dla Z. R. i A. K. (1), które w tamtej sprawie reprezentowane były przez profesjonalnych pełnomocników, problemem nie był brak możliwości podziału budynku, ale spór co do sposobu podziału działki nr (...). Profesjonalny pełnomocnik reprezentujący wówczas A. K. (1), w sposób nie pozostawiający wątpliwości co do świadomości swojej mocodawczyni i jej rzeczywistej woli, oświadczył *expressis verbis* na rozprawie w dniu 20 marca 1990 r., że „nie sprzeciwia się zasiedzeniu pomieszczeń mieszkalnych [zajmowanych przez Z. R.] wraz ze znajdującą się pod nimi parcelą, jak również działki (...)” (k. 48 akt I Ns 27/90).

Mając wszystko powyższe na uwadze, wychodząc z założenia, że opisane wyżej zarzuty apelacji A. S. (1) nie zasługiwały na uwzględnienie, a Z. R. z pewnością nie była posiadaczem (współposiadaczem) zależnym, lecz samoistnym, na podstawie art. 385 kpc i 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 1 kpc, Sąd Okręgowy oddalił tę apelację, jedynie częściowo zmieniając orzeczenie (w zakresie nabytego udziału – zmniejszając go nieco), o czym będzie mowa poniżej.

Zgodzić się należy z uczestniczką, że Sąd Rejonowy nie wskazał szczegółowo podstawy prawnej obciążenia jej kosztami zastępstwa procesowego wnioskodawcy w postępowaniu przed sądem I instancji, jednakże jej ustalenie w świetle wartości przedmiotu sporu (60.000 zł) oraz niewątpliwie sprzecznych interesów jej i W. R. (1), jest oczywiste. Podstawą tą był § 3 powołanego przez Sąd Rejonowy art. 520 kpc. Obciążenie jej kosztami zastępstwa procesowego wnioskodawcy na tej podstawie było jak najbardziej uzasadnione. Sama wysokość została zapewne wyliczona w oparciu o przepis § 6 pkt. 6 w zw. z § 8 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Apelacja wnioskodawcy zasługiwała na uwzględnienie jedynie w zakresie, w jakim dążyła do stwierdzenia zasiedzenia udziału we współwłasności całej działki nr (...).

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 610 kpc w zw. z art. 670 i 677 kpc. Kwestię tę rozstrzygnął rozpoznający skargę kasacyjną Sąd Najwyższy wskazując na niezasadność tego zarzutu, którą to wykładnią Sąd Okręgowy jest związany. W tym miejscu przypomnieć tylko należy, że wnioskodawca w najdalej idącym wniosku domagał się zasiedzenia udziału idealnego w działce (...), a nie nabycia w tym trybie własności całej tej działki, a zatem rozstrzygnięcie tej sprawy w zakresie, w jakim uczynił to Sąd Rejonowy nie stanowiło w żaden sposób o nie rozpoznaniu jej istoty, czy też o rozpoznaniu tylko części żądania wbrew obowiązкови działania w tym zakresie z urzędu.

Jeśli chodzi o kwestię oceny posiadania Z. R. z punktu widzenia dobrej lub złej wiary, to w ocenie Sądu Okręgowego, całkowicie słusznie Sąd Rejonowy nie przydał jej waloru dobrej wiary.

Zarzut ten jest o tyle zastanawiający, że sam wnioskodawca, działający zresztą przez profesjonalnego pełnomocnika, świadomego zatem znaczenia składanych oświadczeń o charakterze prawnym, we wniosku uznał się sam za posiadacza w złej wierze. Wynika to w sposób oczywisty z tego, że wnosił on o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 31 grudnia 1989 r., podnosząc zarazem, że skutek ten miałby nastąpić po upływie 20 lat posiadania, które rozpoczęło się najpóźniej 31 grudnia 1969 r.. Mając na uwadze pierwotne brzemienie art. 172 kc, wskazywany przez wnioskodawcę okres 20 lat posiadania był potrzebny do zasiedzenia tylko posiadaczom w złej wierze. Mało tego, w uzasadnieniu wniosku napisano dosłownie, że „nieformalny dział spadku [po B. R.] nie uzasadnia przyjęcia dobrej wiary Z. R. w chwili uzyskania przez nią posiadania” (k. 2).

Abstrahując już nawet od stanowiska samego wnioskodawcy w tym przedmiocie, z tym ostatnim, wyżej zacytowanym sformułowaniem, nie sposób jest się nie zgodzić. Nie ma żadnych wątpliwości jurydycznych, że kwestię dobrej lub złej wiary przy zasiedzeniu ocenia się zawsze tylko i wyłącznie w jednej chwili – w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne i wszelkie późniejsze zmiany w świadomości posiadacza pozostają bez znaczenia dla tej oceny. Z wielu wypowiedzi na ten temat, w tym miejscu przytoczyć wystarczy choćby postanowienie Sądu Najwyższego 1 grudnia 2010 r. (I CSK 35/10), w którym napisano, że „kryterium oceny charakteru posiadania z punktu widzenia dobrej lub złej wiary, jako przesłanki nabycia własności nieruchomości w krótszym lub dłuższym terminie jest stan świadomości posiadacza w chwili uzyskania posiadania. Późniejsza zmiana posiadania w złej wierze na posiadanie w dobrej wierze - i odwrotnie - nie ma wpływu na długość okresu potrzebnego do nabycia własności przez zasiedzenie”. Jeżeli zatem wnioskodawca twierdzi (zresztą słusznie), że źródłem samoistnego posiadania jego matki był nieformalny dział spadku po B. R. i z chwilą jego dokonania i w jego efekcie Z. R. stała się posiadaczem (współposiadaczem), to tylko ten moment jest właściwy dla oceny, czy takie objęcie nieruchomości w posiadanie odbyło się w warunkach dobrej czy złej wiary. Jak napisał zaś Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 października 2003 r. (IV CK 115/02) na gruncie zasiedzenia ułamkowej części nieruchomości: „decydujące znaczenie dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza ma jego świadomość przy obejmowaniu w posiadanie udziału we współwłasności. Jeżeli towarzyszy temu

błędne lecz usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, to jest posiadaczem w dobrej wierze”. Takie przekonanie nie może z pewnością płynąć z nieformalnej umowy działu spadku. Dla tej oceny jest zaś bez znaczenia, czy otrzymując później (...) mogła ona poczuć się już pełnoprawną i formalną właścicielką nieruchomości. Jest tak dlatego, że dokument ten nie był aktem, na podstawie którego objęła ona nieruchomość we władanie. Akt ten pochodzi ze stycznia 1974 r., a nie ma wątpliwości, że już od kilku lat nieruchomość była we współwładaniu Z. R. i sam (...) nie doprowadził do żadnych zmian w zakresie tego posiadania. Jest tak też dlatego, że akt ten został ostatecznie uchylony, więc przyjmując koncepcję wnioskodawcy, trzeba by chyba przyjąć, że jego uchylenie znów doprowadziło do zmiany z dobrej na złą wiarę. Jest tak wreszcie też dlatego, że akt ten dotyczył tylko działki (...), gdy tymczasem działka ta nie może być przedmiotem nabycia w drodze zasiedzenia jako fizycznie wyodrębniona część działki (...), a współposiadanie realizowane przez Z. R. dotyczyło całej działki (...), a nie tylko jej części.

Działka (...) (odpowiadająca wcześniejszej działce (...)) nie może być przedmiotem zasiedzenia, jako osobna, wyodrębniona z działki (...) nieruchomość. Na przeszkodzie temu stoją kwestie faktyczne i jurydyczne. Jeśli chodzi o kwestie faktyczne to problem sprowadza się do tego, że Z. R. nigdy działki (...), ani części gruntu jej odpowiadającej, nie użytkowała jako wyłączny samoistny posiadacz. Z. R. nigdy nie wykonywała na tym fragmencie gruntu aktów władztwa, które tylko ona by realizowała. Nie było tak, aby ta część gruntu była w jej wyłącznym posiadaniu, aby bez jej wiedzy, woli i zgody ktokolwiek inny takie akty na tej działce wykonywał. Nie licząc izb w południowej części budynku i składu przy stodole z reszty działki korzystała zarówno ona, jak i stosownie do potrzeb A. K. (1). Mało tego, część tej działki zajęta przez południowo-zachodnią część stodoły oraz południową część mieszkania A. K. (1), była w ogóle wyłączona spod władania Z. R. i w tym zakresie nie tylko nie podejmowała ona żadnych aktów władztwa czy decyzji, ale nawet nie rościła sobie, stosownie do nieformalnego umownego podziału, praw do korzystania z tych części działki (...). Z. R. nie była zatem wyłącznym samoistnym posiadaczem całej działki (...) i ten stan faktyczny pozostaje bez żadnego związku z tym, jaką działkę nabyła ona w drodze uchylonego później (...). Z. R. z pewnością nie uważała się nawet za posiadacza samoistnego tych części działki (...), a nawet prawdopodobnie nie wiedziała, że one też wchodzi w skład działki (...) (...). Wniosek taki wynika w oczywisty sposób ze źródła wiedzy Z. R. na temat tego, co w wyniku działu spadku po matce jej się należy. Oczywiście nie miała ona żadnej możliwości posiadać wiedzy dokąd sięga umowne 6 arów, a z treści wniosku wynikało jasno, że w budynku mieszkalnym ma trzymać tylko ściśle określone izby mieszkalne i piwniczne i nie było w nim mowy ani o części izb A. K. (1) ani o części stodoły, tych zatem części działki (...) Z. R. z pewnością nie obejmowała swoją właścicielską (wyłączną w rozumieniu rozłączną a nie wykonywaną we współposiadaniu całości) wolą.

Jeśli zaś chodzi o przeszkodę natury jurydycznej, to odwołać się trzeba do tych poglądów orzecznictwa, które wskazują, że pod rządem art. 172 § 1 kc nie jest dopuszczalne zasiedzenie lokalu mieszkalnego nie stanowiącego przedmiotu odrębnej własności, jak również niedopuszczalne jest stwierdzenie zasiedzenia własności, jeżeli by miało to doprowadzić do podziału budynku nie będącego odrębną własnością (m.in. postanowienie SNz 6.05.1980 r., III CRN 45/80, OSNC 1980/12/240).

Jednocześnie jednak „współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu. W tym przypadku przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości, przy czym domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, chyba że z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości wynika co innego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNC 1978/11/195; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 794/00).

Mając na uwadze, co wyżej zaznaczono, że posiadanie Z. R. nie było posiadaniem wyodrębnionej fizycznie części nieruchomości, lecz z racji zabudowy, korzystania z poszczególnych pomieszczeń i obiektów na działce oraz korzystania z samej działki (w tym tzw. obejścia, czy podwórka, ale też tej pod budynkiem) miało charakter jedynie współposiadania z A. K. (1) (z tych samych powodów też A. K. (1) nie była wyłącznym posiadaczem, a tylko współposiadaczem), przedmiotem zasiedzenia stać się mógł jedynie udział idealny w prawie własności

nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w przytoczonej już wyżej uchwale z 26 stycznia 1978 r. domniemywa się, że udziały współwłaścicieli (współposiadaczy idących do zasiedzenia) nabywających nieruchomości są równe, chyba że z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości wynika co innego. Właśnie ten oczywiście nierówny zakres współposiadania wymusił w sprawie odejście od reguły równych udziałów we współwłasności będącej skutkiem zasiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego sposób ustalenia tych udziałów przyjęty przez Sąd Rejonowy jest logiczny i sprawiedliwy, a do tego w sposób najbardziej rzeczywisty oddaje stan realny istniejący na gruncie. Sąd Rejonowy prawidłowo zatem odniósł wielkość udziału, jaki Z. R. mogła nabyć przez zasiedzenie, do powierzchni zajmowanych pomieszczeń, z odwołaniem się do sporządzonego projektu ustanowienia odrębnej własności lokali (S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wyd. LexisNexis, W-wa 2009, s. 214 i nast.). Biegły sądowy doliczył do powierzchni użytkowej lokali (na potrzeby ustalenia ułamka) powierzchnię pomieszczeń przynależnych, a to zgodnie z wyrażoną w art. 2 ust. 4 i art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zasadą wyodrębniania ich powierzchni i ustalania wielkości udziałów. Dla potraktowania pomieszczenia jako przynależnego decydującą rolę posiada funkcja jaką pomieszczenie spełnia (pomocniczą w stosunku do lokalu), a nie to czy może on stanowić budynek w rozumieniu ustawy prawo budowlane. Nadto bez znaczenia pozostaje sposób wykorzystywania pomieszczenia (miejsce przechowywania starych zbędnych sprzętów, składowania śmieci, resztek materiałów budowlanych, mebli itp.), gdyż jest on zależny od posiadacza i jest wyrazem jego woli, co do sposobu korzystania z pomieszczenia. Jednocześnie biegły wyliczył stosunek zajmowanych pomieszczeń bez uwzględnienia części strychu, która jak wynika z oświadczenia wnioskodawcy została rozdzielona drewnianym przepierzeniem dopiero w latach 80-tych, względnie kilkanaście lat temu z uwagi na brak odpowiednio długiego okresu władania częścią strychu, pozwalającego na zaliczenie jego powierzchni do „posiadanego” udziału we współwłasności. Sąd Okręgowy podziela rozważania Sądu Rejonowego w tym względzie i uważa, że ponowne ich tutaj bardziej szczegółowe przytaczanie nie jest konieczne.

Jak już to odnotowano, zauważyć jedynie należy, że prawidłowo ustalony udział Z. R. to 2.325/10.000, a nie jak omyłkowo odnotowano w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia udział w wysokości 2.326/10.000.

Udział ten (2.325/10.000) jest jednak tylko punktem wyjścia do ostatecznego ustalenia udziału we współwłasności, jaki nabyć mogła przez zasiedzenie Z. R.. Pamiętać bowiem trzeba, że nabyć własność przez zasiedzenie może ten tylko, kto nie jest uprawnionym z tytułu tego prawa, w tym bowiem zakresie, w jakim jest już właścicielem rzeczy będącej przedmiotem zasiedzenia, nie posiada interesu prawnego w ubieganiu się o zasiedzenie własności i w tym też zakresie jego wniosek musi zostać oddalony. Sąd Rejonowy ustalając wielkość udziału Z. R. tej właśnie okoliczności nie wziął pod uwagę, pomijając fakt, że Z. R. była jednym ze spadkobierców właściciela czyli B. R..

Jak ustalił Sąd Okręgowy na podstawie akt Sądu Rejonowego w Myślenicach I Ns 57/11 prawomocnym postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2011 r. spadek po B. R. nabyły w częściach po 1/11 jej dzieci: A. K. (1), W. R. (2), F. R., A. R. (1), S. R., A. R. (2), J. R. (2), P. R., J. R. (1) i Z. R. oraz dzieci zmarłej córki M. L. tj. B. M., M. R. (2), J. L. (1) i J. L. (2) po 1/44 części, natomiast wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyli A. K. (1) i P. R. po połowie. Działka (...) utraciła swój rolniczy charakter i wobec zmian jakie dokonane zostały po nieformalnym działaniu spadku działkę tę należy traktować jako pozostały po B. R. majątek spadkowy, do dziedziczenia którego Z. R. powołana została w 1/11 części.

Zatem udział jaki mogła nabyć przez zasiedzenie w działce (...) Z. R. wynosi $2.325/10.000 - 1/11 = 25.575/110.000 - 10.000/110.000 = 15.575/110.000$, co po matematycznym uproszczeniu ułamka (podzielone przez 25) daje ostatecznie udział wynoszący 623/4.400, pomniejszając o odpowiednie części udziały pozostałych spadkobierców B. R. wymienionych w postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku.

Sąd Okręgowy uznał, że chociaż brak jest podstaw do stwierdzenia zasiedzenia przez Z. R. całej działki (...) (dziś (...)), to jednak brak jest też powodów, dla których z będącej przedmiotem wniosku działki (...) należałoby wydzielić niepodlegającą zasiedzeniu jej północną część odpowiadającą działce (...). Kwestia, czy zabieg taki w sprawie o zasiedzenie części ułamkowej nieruchomości jest dopuszczalny była już przedmiotem analizy Sądu Najwyższego

w sprawie III CSK 229/08. W postanowieniu z dnia 21 stycznia 2009 r. napisano, że „w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, tworzenie przez sąd nowej nieruchomości, przez łączenie i podział, wyłącznie dla celów zasiedzenia udziału, działek geodezyjnych składających się na jedną nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą, jest niedopuszczalne” [...] Podział taki faktycznie prowadziłby do fizycznego wydzielenia nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, mimo że wniosek nie dotyczył zasiedzenia określonej, fizycznej części nieruchomości, co było niedopuszczalne, lecz udziału we współwłasności nieruchomości. Fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie określonej części nieruchomości, którą można wydzielić. Nie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia udziału we współwłasności określonej nieruchomości, czy działki geodezyjnej”.

Jak z kolei wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 1978 r. (III CZP 96/77, OSNC 1978/11/195) „przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Jeżeli współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości polega na tym, że każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego części, której nie da się fizycznie wydzielić, a zatem nie ma możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości [jak ma to miejsce w niniejszej sprawie], mogą istnieć podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości. W takiej sytuacji brak jest jednak jakichkolwiek podstaw prawnych, by dla celu stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, a więc jej idealnej części, wydzielać fizycznie określoną część nieruchomości, tworząc z niej odrębną działkę obejmującą części stanowiące przedmiot posiadania i stwierdzać zasiedzenie udziału w tak utworzonej nieruchomości”.

Z tych więc względów za niedopuszczalne uznano wyodrębnienie z działki (...) działki (...) i wyłączenie jej spod zasiedzenia. Konstrukcja taka nie wydaje się też być uzasadniona faktycznie. Nie może być uznane za motyw takiego podziału ustalenie, że północna część działki (...) (odpowiadająca mającej powstać działce (...)) nie była przedmiotem żadnych aktów władztwa Z. R., a to z tego względu, że Z. R. nie wykonywała także aktów posiadania w części (mieszkalnej) domu zajmowanej przez A. K. (1), czy w niektórych obiektach gospodarczych na nieruchomości (i zresztą na odwrót). Samo to tylko nie może więc uzasadniać jeszcze takiego podziału fizycznego nieruchomości, jak dokonał Sąd Rejonowy.

Niezwykle istotne z punktu widzenia instytucji zasiedzenia jest szczegółowe ustalenie momentu wejścia w posiadanie prowadzące do zasiedzenia. Na doniosłość tego faktu zwrócił zwłaszcza uwagę Sąd Najwyższy w zapadłym w niniejszej sprawie postanowieniu z dnia 21 listopada 2013 r., wskazując, że bez tego nie da się zastosować w sprawie właściwych przepisów prawa materialnego, a w szczególności zmieniającego swoje brzmienie kluczowego w sprawie art. 172 kc. Moment ten jest ważny też z innego powodu, a mianowicie jest on, o czym była już wyżej mowa, wyznacznikiem chwili, na którą oceniać należy kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza.

Bardzo często jednoznaczne ustalenie tego momentu jest szczególnie trudne lub nawet wręcz niemożliwe. Wynika to w oczywisty sposób z trudności w pozyskiwaniu właściwych dowodów, które świadczyć muszą o zdarzeniach sprzed kilkudziesięciu lat.

W niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości, że momentem, w którym Z. R. i A. K. (1) weszły we współposiadanie samoistne nieruchomości, była chwila sfinalizowania porozumienia rodzinnego (pomiędzy dziećmi B. R.), przedmiotem którego był nieformalny dział spadku po niej. W wyniku tego działu troje dzieci – wymienione wyżej córki i syn P. R., mieli otrzymać określone części nieruchomości spadkowych. Niewątpliwie chwila ta była momentem objęcia nieruchomości we współposiadanie samoistne wyznaczając jednocześnie moment, w którym pozostali współwłaściciele świadomie dali wyraz woli rezygnacji z własnych praw do nieruchomości. Był to zarazem moment zmanifestowania przez nabywców posiadania ich władztwa nad nieruchomościami, władztwa które było honorowane później nie tylko przez pozostałe rodzeństwo, ale też przez tych z nich, którzy w wyniku podziału byli jego beneficjentami. Sąd Okręgowy nie ma wątpliwości, że moment ten przypadł pomiędzy 20 sierpnia 1968 r. – datą śmierci B. R., a 25 listopada 1971 r. – datą wniosku o uwłaszczenie, w którym porozumienie znalazło swój

materialny wyraz i zostało uzewnętrznione (zamanifestowane na zewnątrz). Przeprowadzone dowody wykluczają, aby B. R. rozporządziła przedmiotową nieruchomością za życia. Za życia rozporządziła ona tylko tą częścią swojego gospodarstwa, którą podarowała P. R. i tą, która jemu też przypadła w 1967 r. w dziale spadku po F. R.. Wszystkie pozostałe jej dobra nieruchomości były w jej władaniu i pod jej „rządami”, aż do jej śmierci. Twierdzenia, zwłaszcza A. S. (1), jakoby B. R. miała obdarować A. K. (1) wcześniej nie zostały dostatecznie wykazane i pozostają w sprzeczności z zebranych w sprawie materiałem. Fakt, że do końca życia B. R. tylko ona była posiadaczem samoistnym potwierdzili też: świadek M. N. (k. 149) oraz strony - A. R. (2) (k. 151), W. R. (1) (k. 223), A. R. (1) (k. 225).

Jest wielce prawdopodobne, że posiadanie zbliżone w zakresie do tego ukształtowanego porozumieniem istniało już od samej chwili śmierci B. R., co jest o tyle prawdopodobne, że z tą chwilą na nieruchomości pozostały tylko dwie rodziny – A. K. (1) i Z. R.. Nie oznacza to bynajmniej, że już z tą chwilą obie siostry posiadały nieruchomość w sposób samoistny i że ich posiadanie było posiadaniem prowadzącym do zasiedzenia i biegnącym przeciwko rodzeństwu – pozostałym współwłaścicielom. Nie, było ono raczej siłą faktu śmierci matki i tego, że na przedmiotowej nieruchomości, żadne inne rodzeństwo już nie mieszkało. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musiało rozpocząć się później, dopiero wówczas, gdy rodzeństwo dogadało się co do dalszych losów odziedziczonych majątku. Był to z pewnością czas po 20 sierpnia 1968 r., a nie ten dzień.

Z pewnością było też tak, że rodzeństwo po śmierci matki postanowiło porozumieć się i sporządzić nieformalny dział spadku. Pierwsze rozmowy na ten temat mogły rozpocząć się nawet już w 1968 r.. Z zeznań stron złożonych w sprawie oraz materiałów z akt I Ns 27/90 wynika, że rozmowy te nie były łatwe i wcale szybko nie doprowadziły do ostatecznego ukształtowania treści umowy. Według A. R. (2) porozumienie zostało zawarte pół roku po śmierci matki i było już gotowe w 1969 r.. Także na rok 1969 r. wskazuje W. R. (1), z tym że ten podaje, że pierwotny projekt nie został zaakceptowany przez J. R. (1), efektem czego rozmowy trwały nadal i „zmieniały się kolejno wersje tego dokumentu”. Nieco inną wersję przedstawia A. R. (1), ale ten jest o tyle mało wiarygodny, że nieprzekonywująco przeczy on swojemu autorstwu podpisu pod wnioskiem z 25 listopada 1971 r.. W jego słowach też jest jednak mowa o nieformalnym podziale, choć według niego nie miała być jego beneficjentem Z. R.. Przeczy to jednak innym jego słowom, według których w zajmowanych przez nią pomieszczeniach czuła się ona jak właściciel i tak się zachowywała. Z jego wypowiedzi wynika jednak, że część zajmowanych później izb zajęła ona około 2 lata później, czyli pewnie około 1970-1971 r.. O zawładnięciu tymi pomieszczeniami przez Z. R. dopiero ok. 2-3 lata po śmierci matki zeznała też główna przeciwniczka wniosku o zasiedzenie A. S. (1). A. S. (1) wypowiedziała się zresztą w bardzo podobny sposób w sprawie I Ns 27/90 mówiąc, tam jako świadek, że część pomieszczeń Z. R. zajęła pod koniec 1970 r. a część dopiero w 1971 r. (k. 90 akt I Ns 27/90). Zeznająca w tamtej sprawie sama Z. R. na datę porozumienia wskazała rok 1968 r. dodając wszakże, że ostatecznie klucze do wszystkich przypadających jej pomieszczeń dostała od A. K. (1) dopiero w 1971 r. (k. 129-130 akt I Ns 27/90). Wreszcie F. R., który w sprawie nie zeznawał, lecz swoje stanowisko i wiedzę przekazywał w pismach i którego wypowiedzi jawią się jako wyważone i wiarygodne podał, że „ostatecznie dopiero po 3 latach od śmierci Mamusi, w 1971 r. przyjęto stanowisko co do podziału pozostałej części majątku między A., Z. i P. [...] Podział ten został zaakceptowany i własnoręcznie podpisany przez wszystkich członków rodzeństwa. Po tym podziale Z. uzyskała określoną własność majątkową, zapisaną w ks. wieczystej” (k. 427). Na koniec pragnie Sąd zwrócić uwagę na jeszcze jedno słowo świadka M. N., zgodnie z którymi po śmierci matki pomiędzy A. i Z. trwały nieustające kłótnie o zakres posiadania majątku spadkowego, a stan posiadania ukształtował się dopiero później.

Takie dowody nie pozwalają na ustalenie z całą pewnością sekwencji kluczowych dla sprawy zdarzeń, ale pozwalają na ułożenie ich w pewien logiczny ciąg, który w ocenie Sądu Okręgowego prezentował się jak następuje. W chwili śmierci B. R. nieruchomości zamieszkiwały A. K. (1) i Z. R., choć Z. R. nie zajmowała wtedy dwóch izb, lecz jedną, nie władała też strychem i jedną piwnicą. Jeszcze w 1968 r. lub na przełomie 1968 i 1969 r. rodzeństwo postanowiło uregulować kwestie majątkowe i prawdopodobnie pod wpływem nacisków mieszkających w S. A. K. (1) i P. R., którzy w miejscowości tej prowadzili też własne gospodarstwa rolne, rodzeństwo podjęło na ten temat rozmowy i ustaliło wstępnie projekt podziału. Projekt ten nie został jednak wówczas zrealizowany, chociażby dlatego, że nie godził się na niego J. R. (1), który występował w obronie siostry Z. R. (trzeba pamiętać, że była ona wówczas, w latach 70-tych XX wieku, a więc w zupełnie innych realiach społecznych, kobietą samotnie wychowującą dziecko, a zatem narażoną

na swoisty - miejscowy, mocny zwłaszcza w stosunkach wiejskich - ostracyzm), którą uważał za pokrzywdzoną tym projektem podziału (według niego miała dostać za mało). W efekcie toczyły się dalsze rozmowy rodzeństwa, które z pewnością się przeciągały chociażby z tego powodu, że rodzeństwo było liczne, a zamieszkiwało w miejscowościach nieraz bardzo od siebie odległych. W ich efekcie „zmieniały się kolejne wersje dokumentu” (k. 224). Przez cały ten czas, wypracowywania ostatecznego stanowiska stron, trwały kłótnie między A. a Z., a Z. R. zajmowała tylko część pomieszczeń, które w końcu zostały jej przyznane i w których posiadanie na kolejne kilkadziesiąt lat miała wkrótce wejść. Rozmowy zostały sfinalizowane dopiero w 1971 r., kiedy to ustały kłótnie o pomieszczenia w budynku, A. wydała Z. klucze do wszystkich pomieszczeń, które ta miała teraz zajmować, a rodzeństwo spotkało się i złożyło podpisy na dokumencie, który przypieczętować miał trwające dotąd negocjacje. Dokumentem tym był wniosek o uwłaszczenie z 25 listopada 1971 r.. Prawdopodobnie nieformalna umowa została zawarta nieco wcześniej, ale musiało to być w 1971 r. (pisze o tym wprost F. R.; taką datę wydania pomieszczeń podawały też w sprawie I Ns 27/90 Z. R. i A. (...)). Wydaje się jednak, że pierwszą datą, w której z całą pewnością strony złożyły już swoje oświadczenia woli w przedmiocie podziału majątku, był 25 listopada 1971 r.. Z tą też datą Sąd Okręgowy uznaje, że Z. R. objęła w samoistne posiadanie zajmowane przez nią pomieszczenia oraz grunty, które miały jej przypaść. Taka wersja wydaje się być najbardziej prawdopodobna w świetle materiałów, które zostały w sprawie zgromadzone. Zauważyć jednocześnie należy, po poczynieniu takich ustaleń, że data ta nie mogła być z pewnością wcześniejsza niż 4 listopada 1971 r., kiedy to weszła w życie ustawa o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, będąca podstawą prawną wniosku.

Skutkiem przyjęcia tej daty jako daty objęcia nieruchomości we współposiadanie samoistne przez Z. R. i A. K. (1), przy założeniu jednocześnie, że nastąpiło to w sposób nieformalny i w okolicznościach taki nieformalny podział nieusprawiedliwiających, a więc w złej wierze, do zasiedzenia był potrzebny Z. R. okres 30 lat, gdyż obowiązujący w 1971 r. przepis art. 172 kc statuujący okres 20 lat nie upłynąłby przed 1 października 1990 r., czyli istotną z tego punktu widzenia nowelizacją tego przepisu kodeksu cywilnego. Do zasiedzenia doszło więc w dniu 25 listopada 2001 r..

Mając to na uwadze o apelacji wnioskodawcy orzeczono na podstawie art. 385 i 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy oparł na zasadzie art. 520 § 1 kpc mając na uwadze, że obie apelacje zostały tylko częściowo uwzględnione. Jedynie kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na zasadzie art. 520 § 3 kpc wychodząc z założenia, że skarga kasacyjna wnioskodawcy została uwzględniona, podobnie jak co do zasady sam wniosek o zasiedzenie. Na koszty te złożyła się kwota 2 000 zł tytułem opłaty sądowej o skargi kasacyjnej oraz kwota 900 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzenie i wniesienie skargi kasacyjnej ustalona na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 8 pkt. 1 i w zw. z § 13 ust. 4 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.