

**Sygn. akt I Ns 165/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Wołominie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący – SSR Michał Marcysiak

Protokolant – Katarzyna Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2017 r. w Wołominie

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. Z. (1), A. T. oraz U. G.

z udziałem S. S. (1), J. O. (1), J. S. (1), J. P., K. Ż., W. S. (1), T. S. oraz B. O.

o stwierdzenie zasiedzenia

### ***postanawia:***

1. stwierdzić, że S. S. (2) z domu K. córka W. i K. w udziale  $\frac{1}{4}$  (jedna czwarta), J. O. (2) z domu S. córka W. i S. w udziale  $\frac{1}{4}$  (jedna czwarta), J. S. (1) syn W. i S. wraz z T. S. z domu F. córką W. i W. w udziale  $\frac{1}{4}$  (jedna czwarta) na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej, a także H. Z. córka W. i S. wraz ze Z. Z. (1) synem C. i S. w udziale  $\frac{1}{4}$  (jedna czwarta) na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej, nabyli przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 1985 r., nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) położoną w K. przy ulicy (...) w obrębie ewidencyjnym nr (...), wchodzącą w skład nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Wołominie prowadzony jest zbiór dokumentów nr (...)

2. zasądzić od Z. Z. (1), A. T. oraz U. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Wołominie kwoty po 123 (sto dwadzieścia trzy złote) tytułem wydatków wyłożonych w toku postępowania tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Wołominie.

**Sygn. akt I Ns 165/16**

## UZASADNIENIE

Małżonkowie H. Z. i Z. Z. (1) wnieśli w dniu 18 grudnia 2014 r. o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 1973 r., nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu nr (...), położoną w K. przy ulicy (...), objętą zbiorem dokumentów nr (...). W uzasadnieniu podali, że działka ta stanowi część nieruchomości, dla której prowadzony jest powyższy zbiór dokumentów. Udział  $\frac{1}{2}$  w nieruchomości, dla której prowadzony jest ten zbiór nabył w dniu 23 lutego 1957 r., w drodze umowy sprzedaży, ojciec H. W. S.. Drugi udział  $\frac{1}{2}$  nabyła tą samą umową matka W. J. S.. W. S. (2) objął następnie w posiadanie część fizyczną tej nieruchomości – odpowiadającą obecnej działce ewidencyjnej numer (...). Mieszkał tam z żoną S. S. (1) i dziećmi – H. Z., J. O. (1) i J. S. (1). W. S. (2) zmarł w 1965 r. i w/w osoby nabyły spadek po nim – w częściach równych. S. S. (1) wyprowadziła się z tej nieruchomości w 1973 r., a działkę tę objęli w posiadanie wnioskodawcy i sprawują to posiadanie nadal.

W dniu 19 lutego 2015 r. wnioskodawczyni H. Z. zmarła. Wobec tego, postanowieniem z dnia 28 stycznia 2016 r., Sąd podjął postępowanie z udziałem następców prawnych zmarłej wnioskodawczyni – Z. Z. (1), U. G. oraz A. T. (k.83).

W piśmie z dnia 18 sierpnia 2016 r. wnioskodawca Z. Z. (1) wniósł o stwierdzenie, że zasiedzenie, o którym mowa we wniosku, nastąpiło z dniem 2 lipca 2007 r. i że przedmiotowa nieruchomość nabyta została przez zasiedzenie przez

małżonków Z. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. W uzasadnieniu podał, że bieg zasiedzenia rozpoczął się w dniu 1 lipca 1977 r., tj. w dniu uzyskania pozwolenia na budowę budynku znajdującego się obecnie na nieruchomości. W związku z tym, trzydziestoletni termin zasiedzenia dobiegł końca 1 lipca 2007 r.

Wnioskodawczynie U. G. oraz A. T. wywodziły i wnosiły jak wnioskodawca Z. Z. (1) (k.136).

S. S. (1), J. S. (1) i J. O. (1) (pozostali spadkobiercy W. S. (2)) początkowo wnosili o oddalenie wniosku. Wywodzili, że nadal są współwłaścicielami nieruchomości (k.136). Następnie wnieśli o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie, wraz z wnioskodawcą i jego zmarłą żoną, przedmiotową nieruchomość na współwłasność w odpowiednich udziałach (k.194)

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2016 r. Sąd odmówił dalszego udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania I. K. i G. Ś..

Postanowieniem z dnia 23 listopada 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania J. P.. J. P. nie sprzeciwiała się wnioskowi (k.176).

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania K. Ż. i W. S. (1). Uczestniczki te nie zajęły stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 11 sierpnia 2017 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania T. S. oraz B. O.. Uczestnicy ci nie zajęli stanowiska w sprawie.

Stanowisko wnioskodawców nie uległo w dalszym toku postępowania zmianie. Sprzeciwiali się oni jednak uwzględnieniu wniosku uczestników J. S. (1), S. S. (1) i J. O. (1) o stwierdzenie zasiedzenia udziałów w przedmiotowej nieruchomości na ich rzecz.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny***

J. S. (2) i jej syn W. S. (2) nabyli, w dniu 23 lutego 1957 r., w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, udziały po 1/2 we współwłasności niezabudowanej działki gruntu nr (...), o powierzchni 1368 m<sup>2</sup>, położonej w K., dla której został następnie urządzony zbiór dokumentów nr (...)(poprzednio – nr (...)). J. S. (2) i W. S. (2) weszli w posiadanie tej nieruchomości najpóźniej w dniu zawarcia umowy sprzedaży, tj. 23 lutego 1957 r. W. S. (2) nabył swój udział za fundusze stanowiące jego majątek osobisty, mimo że od 1951 r. pozostawał już w związku małżeńskim ze S. S. (1).

(dowód: odpis umowy sprzedaży z dnia 23 lutego 1957 r. – k. 155 - 156, zaświadczenie z dnia 15 października 2014 r. – k. 22, odpis skrócony aktu małżeństwa – k. 4 akt I Ns 1548/75)

Z małżeństwa W. S. (2) i S. S. (1) urodziło się troje dzieci: J. S. (1) w dniu 8 czerwca 1952 r., H. S. w dniu 22 maja 1954 r. oraz J. O. (2) w dniu 1 sierpnia 1958 r. W. S. (2) zmarł w dniu 30 sierpnia 1965 r. Spadek po nim, na podstawie ustawy, nabyła żona S. S. (1) oraz dzieci – po 1/4 części każde z nich.

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu – k. 80, odpisy skrócone aktów stanu cywilnego – k. 2 – 5 akt I Ns 1548/75, odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 11 listopada 1975 r. w sprawie Ns 1548/75 – k. 28)

W. S. (2) i J. S. (2), od dnia zakupu nieruchomości, zgodnie podzielili się nią do korzystania, w ten sposób, że W. S. (2) objął w wyłączne posiadanie część tej nieruchomości – odpowiadającą obecnej działce ewidencyjnej numer (...) z obrębu nr (...). Pozostała część tej nieruchomości pozostała natomiast we władaniu J. S. (2). W. S. (2) doprowadził do wybudowania na swojej części domu mieszkalnego. W. S. (2) i J. S. (2) zamieszkali ze swoimi rodzinami na znajdujących się w ich władaniu częściach przedmiotowych nieruchomości. Zakres władania W. S. (2) i J. S. (2) wyznaczony został ogrodzeniem, postawionym niezwłocznie po zakupie nieruchomości. Od chwili postawienia ogrodzenia, nigdy nie było między J. S. (2) lub jej rodziną, a W. S. (2) lub jego rodziną, konfliktów odnoszących się do przebiegu wspólnej granicy zajmowanych przez nich posesji. Nie było również tego rodzaju sporów z właścicielami

pozostałych nieruchomości – sąsiednich w stosunku do działki ewidencyjnej numer (...). Przebieg ogrodzenia nie uległ zmianie.

(dowód: zeznania S. S. (1) – k. 152, zeznania świadka G. Ś. – k. 140-143, zeznania świadka I. K. – k. 144-148)

Po śmierci W. S. (2) (30 sierpnia 1965 r.) z nieruchomości stanowiącej obecną działkę ewidencyjną numer (...) nadal korzystali jego spadkobiercy, tj. żona S. S. (1) i dzieci – J. S. (1), H. S. i J. O. (2) (w dniu śmierci W. S. (2) najstarsze z nich miało 13 lat). Rodzina ta nadal zamieszkiwała w domu wybudowanym staraniami W. S. (2) i S. S. (1) oraz korzystała z posesji stanowiącej obecną działkę ewidencyjną numer (...).

(dowód: zeznania S. S. (1) – k. 152, okoliczności bezsporne)

21 października 1972 r. H. S. zawarła związek małżeński ze Z. Z. (1) i przyjęła nazwisko Z.. Z kolei J. S. (1) zawarł związek małżeński z T. S. (z domu F.) w dniu 22 stycznia 1976 r. Natomiast J. O. (2) zawarła związek małżeński z B. O. w dniu 27 października 1990 r. i przyjęła nazwisko O..

(dowód: skrócone odpisy aktów małżeństwa – k. 207, 208 oraz k.6 akt I Ns 1548/75)

S. S. (1) i J. S. (1) wyprowadzili się z tej nieruchomości w 1978 r., a J. O. (1) – w 1979 r. Wszyscy zamieszkali w W..

S. S. (1) przeprowadziła się do ciotki mieszkającej w W., celem opieki nad nią. W pierwszej połowie lat 80-tych XX wieku S. S. (1) wynajmowała jednak część pomieszczeń w domu, w którym dotychczas mieszkała. Decyzje odnoszące się do wynajmu podejmowała samodzielnie. W połowie lat 80-tych XX wieku podjęła decyzję o tym, aby zaprzestać tego wynajmu i usunąć najemców. Poleciała wówczas swojemu zięciowi – Z. Z. (1), aby załatwił tę sprawę. Z. Z. (1) wykonał to polecenie i doprowadził do opuszczenia domu przez lokatorów.

J. S. (1) wyprowadził się do W. z uwagi na to, że założył rodzinę. W latach 1985 – 1990 r. prowadził jednak na terenie przedmiotowej nieruchomości warsztat w budynku, w którym przed wyprowadzką zamieszkiwał. W tym celu dostosował także pomieszczenia tego budynku, wybił też studnię na posesji.

(dowód: zeznania S. S. (1) – k.152, zeznania J. O. (1) – k. 152, zeznania J. S. (1) – k. 152, zeznania Z. Z. (1) – k.152)

1 lipca 1977 r. Naczelnik Miasta K. wydał Z. i H. Z. decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego na powyższej działce. Staraniami Z. i H. Z. budynek ten został wybudowany na przedmiotowej nieruchomości do roku 1980 r. Z. i H. Z. występowali wobec osób trzecich i organów administracji publicznej jako inwestorzy tej budowy. Aby jednak inwestycja mogła zostać przeprowadzona, prosili o zgodę i podpis pod odpowiednimi dokumentami urzędowymi J. O. (1) – jako współwłaściciela nieruchomości. Ponadto, do budowy tego domu zachęcała Z. i H. Z. S. S. (1). Inwestycja ta powstała za jej zgodą. Nigdy nie sprzeciwiał się jej również J. S. (1).

(dowód: odpis decyzji z dnia 28 sierpnia 1986 r. – k. 23, zgłoszenie – k. 26, zeznania J. O. (1) – k.152, zeznania Z. Z. (1) – k.152, zeznania J. S. (1) – k. 152)

Po co najmniej pięciu latach od zakończenia przez J. S. (1) działalności w starym budynku, został on rozebrany przez Z. Z. (1). Z. i H. Z. decyzji o rozbiórce tego budynku z nikim z rodziny nie konsultowali.

(dowód: zeznania Z. Z. (1) – k. 152, zeznania J. S. (1) – k.152, zeznania U. G. – k. 153)

S. S. (1) pozostawała, do około 2012 r., ze wszystkimi swoim dziećmi i ich rodzinami w zgodnych i przyjaznych stosunkach. Do tego czasu nie było także, między tymi osobami, sporów co do władania wspólną nieruchomością i tego kto ma z niej korzystać oraz w jakim zakresie. Decyzje o zaprzestaniu zamieszkiwania na nieruchomości lub korzystania z niej w inny sposób, nie wynikały z jakichkolwiek przeszkód w tym zakresie ze strony H. i Z. Z. (1). Wynikały one z życiowych wyborów matki H. Z. i jej rodzeństwa.

(dowód: zeznania S. S. (1) – k.152 , zeznania J. O. (1) – k. 152, zeznania J. S. (1) – k. 152, zeznania Z. Z. (1) – k.152, zeznania U. G. – k. 153, zeznania świadka G. Ś. – k. 140-143, zeznania świadka I. K. – k. 144-148)

Dopiero około 2000 r. miało miejsce zdarzenie, kiedy to J. S. (1) przyjechał do H. Z. i oświadczył jej, że chciałby pobudować dom na tej nieruchomości. H. Z. nie zgodziła się i zaproponowała J. S. (1) spłatę z jego udziału. Wobec tego J. S. (1) kupił inną działkę.

(dowód: zeznania J. S. (1) - k. 152, zeznania S. S. (1) – k. 152)

H. Z. zmarła w dniu 19 lutego 2015 r. Spadek po niej nabył mąż Z. Z. (1) i córki U. G. oraz A. T..

(dowód: odpis skrócony aktu zgonu – k. 80, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 81)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów wyżej wymienionych. Wiarygodne były w ocenie Sądu zeznania wszystkich wskazanych wyżej świadków, a także wnioskodawców i uczestników. Treść tych nie zeznań nie wykazywała sprzeczności. W zakresie konkretnych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych, zeznania te były spójne. Jedyna sprzeczność zachodziła między zeznaniami J. S. (1) i S. S. (1) w kwestii tego, kiedy odbyła się rozmowa J. S. (1) i H. Z. na temat tego, czy J. S. (1) będzie mógł pobudować się na przedmiotowej nieruchomości. S. S. (1) zeznała, że miało to miejsce w latach 80-tych, a J. S. (1), że około 2000 r. W ocenie Sądu, na wiarę zasługiwały zeznania J. S. (1), jako że był on uczestnikiem tej rozmowy i podał szczegółowe okoliczności w jakich do niej doszło, pozwalające mu umiejscowić tę rozmowę w czasie. Z tych względów Sąd uznał, że istnieją podstawy, aby sądzić, że J. S. (1), lepiej niż S. S. (1), pamięta kiedy ta rozmowa się odbyła.

### **Sąd zważył, co następuje**

Wniosek o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości (działki ewidencyjnej numer (...)) był uzasadniony, jednak w ocenie Sądu doszło do zasiedzenia udziałów we współwłasności przedmiotowej działki przez osoby wymienione w sentencji postanowienia, a nie do zasiedzenia całej działki jedynie przez małżonków Z..

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek

faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości, niebędący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Zasiedzenie jest zatem instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym, a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje z mocy prawa, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia własności. Jak już wyżej wspomniano, przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy przez zasiedzenie jest posiadanie samoistne. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel. Świadczą o tym okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające wolę wykonywania względem rzeczy prawa własności. Aby doszło do nabycia rzeczy przez zasiedzenie, posiadanie samoistne powinno trwać nieprzerwanie przez określony w ustawie czas. Podkreślić przy tym należy, iż Kodeks cywilny ustanawia domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.).

Z uwagi na to, że objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło już w latach 50-tych XX wieku, przedstawić należy także przepisy regulujące nabycie nieruchomości przez zasiedzenie obowiązujące w tym okresie. Obowiązywał wówczas dekret z dnia 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) – Prawo rzeczowe. W myśl art. 50 § 1 tego dekretu, kto posiada nieruchomość przez lat dwadzieścia, nabywa jej własność, chyba że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie był w złej wierze (zasiedzenie). Z kolei w myśl § 2 tego przepisu, temu, kto posiada nieruchomość przez lat trzydzieści, nie można zarzucać złej wiary. Zgodnie z art. 296 § 1 tego dekretu kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel, jest jej posiadaczem. Do nabycia nieruchomości w złej wierze, pod rządem dekretu –

Prawo rzeczowe wymagane było zatem, podobnie jak na gruncie obecnego brzmienia art. 172 § 1 i 2 k.c., aby faktycznie włądać nieruchomością jak właściciel przez trzydzieści lat.

Na gruncie obu powyższych kodyfikacji prawnorzeczowych przyjmowano za dopuszczalne zasiedzenie części fizycznej nieruchomości przez jej współwłaściciela. Zasiedzenie takie możliwe było w szczególności wówczas, gdy współwłaściciele dokonali definitywnego podziału nieruchomości do korzystania, w konsekwencji czego władali przez okres niezbędny do zasiedzenia, na zasadach wyłączności, w sposób samoistny, fizycznymi częściami nieruchomości w sposób rozłączny (niezależny od siebie). Taki podział nieruchomości, o ile nie zakłada konieczności korzystania, w jakimkolwiek zakresie, z wydzielonych części nieruchomości także przez drugiego współwłaściciela i nie prowadzi do wydzielienia części wspólnych, tj. objętych wspólnym korzystaniem, skutkuje samoistnym posiadaniem poszczególnych części nieruchomości przez jej współwłaścicieli. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, albowiem nabyta na współwłasność przez W. S. (2) i J. S. (2) nieruchomość, od samego początku (od chwili nabycia) została przez nich podzielona fizycznie do wyłącznego korzystania – mniej więcej po połowie powierzchni. W konsekwencji, przez kolejne lata, aż do chwili obecnej, W. S. (2) a po jego śmierci – jego spadkobiercy oraz J. S. (2) i jej spadkobiercy, władali jak właściciele, wydzielonymi częściami tej nieruchomości. Stan wyłącznego i rozłącznego władania częściami przedmiotowej nieruchomości oraz właścicielski charakter tego władania, nie były sporne w niniejszej sprawie i wynikają z każdego z przeprowadzonych w sprawie dowodów. Dlatego też zasiedzenie działki ewidencyjnej numer (...) nastąpiło z dniem 1 stycznia 1985 r. – przy uwzględnieniu, że W. S. (2), a następnie jego spadkobiercy (którym na zasadzie art. 176 § 2 k.c. dolicza się okres posiadania W. S. (2)), sprawowali posiadanie w złej wierze (wiedzieli lub powinni wiedzieć, że nie są wyłącznymi właścicielami działki nr (...)) oraz mając na uwadze długość terminu zasiedzenia nieruchomości w złej wierze wynikającej z pierwotnego brzmienia art. 172 § 1 k.c. (20 lat) w powiązaniu z uregulowaniem intertemporalnym objętym art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. nr 16, poz. 94).

W ocenie Sądu wpływ terminu zasiedzenia w dniu 1 stycznia 1985 r. skutkował przy tym powstaniem współwłasności działki ewidencyjnej numer (...) opisanej w sentencji postanowienia, a nie nabyciem prawa wyłącznej własności tej nieruchomości przez małżonków Z., na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Do 1 stycznia 1985 r. nie miało bowiem miejsce jakiegokolwiek zdarzenie, które wskazywałoby, że H. Z. zawładnęła i korzystała z przedmiotowej nieruchomości wbrew woli pozostałych spadkobierców W. S. (2) lub też w inny sposób – ponad uprawnienie przysługujące jej w tym zakresie w oparciu o art. 206 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. Zwrócić należy uwagę, że po śmierci W. S. (2) wszystkie osoby sprawujące posiadanie przedmiotowej działki ewidencyjnej, były współwłaścicielami całej nieruchomości, której część fizyczną stanowiła ta działka, albowiem byli spadkobiercami W. S. (2). Przy czym oczywiste jest, że do osiągnięcia pełnoletniości przez J. S. (1), H. Z. i J. O. (1), posiadanie to wykonywała w ich imieniu S. S. (1). Do ich wzajemnych stosunków wynikających z korzystania z tego przedmiotu spadkowego należy zatem, na podstawie art. 1035 k.c., stosować art. 206 k.c. Oznacza to, że jedynie w razie zaistnienia specyficznych okoliczności, można by uznać, że H. Z. z mężem zawładnęła samodzielnie przedmiotową działką ewidencyjną i że tylko ona, w okresie między osiągnięciem pełnoletniości (rok 1972), a 1 stycznia 1985 r., zaczęła sprawować samoistne posiadanie tej działki ewidencyjnej, co wykluczałoby zasiedzenie stwierdzone niniejszym postanowieniem i pozwalałoby, od daty takiego zdarzenia, liczyć nowy termin zasiedzenia tej działki ewidencyjnej wyłącznie na rzecz H. Z. i Z. Z. (1) (H. Z. może bowiem doliczyć do swojego okresu posiadania na podstawie art. 176 § 2 k.c. okres posiadania ojca, jedynie gdy chodzi o zasiedzenie udziału we współwłasności działki numer (...)). Zgodnie bowiem z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. 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 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 do współposiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia jeszcze do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne

posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest co prawda możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Co istotne, zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności (tak też Sąd Najwyższy np. w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 lutego 2016 r., sygn. I CSK 55/15). Tymczasem zakres prawa do współposiadania rzeczy wspólnej, wynikającego ze współwłasności, jest uzależniony, między innymi, od sposobu i zakresu korzystania z rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli. Wynika to z formuły uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej zastosowanej w art. 206 k.c. W szczególności może być tak, że za zgodą wszystkich współwłaścicieli tylko jeden z nich posiada całą wspólną rzecz, a pozostali w ogóle nie sprawują tego posiadania, natomiast ich korzystanie z rzeczy nie wiąże się z jej posiadaniem. Dlatego też element „corpus” współwłaściciela rzeczy władającego całą rzeczą, może nie różnić się od władztwa jedyne go właściciela. Z tego spostrzeżenia trafnie wywodzi się w orzecznictwie sądowym, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. ma w tym wypadku ograniczony zasięg (por. np. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r., sygn. IV CSK 251/14).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie sposób wskazać na takie okoliczności, które świadczyłyby o tym, że w okresie od 1972 r. do 1 stycznia 1985 r. H. Z. z mężem władali przedmiotową działką ewidencyjną wbrew woli pozostałych spadkobierców W. S. (2). Z całokształtu materiału dowodowego, w tym w szczególności ze zgodnych w tym zakresie zeznań wnioskodawcy i uczestników, wynika, że w okresie tym istniało porozumienie między wszystkimi spadkobiercami W. S. (2), co do tego kto i w jakim zakresie korzysta z nieruchomości i żaden ze spadkobierców nie był, wbrew woli, pozbawiony możliwości tego korzystania. J. S. (1) dobrowolnie zaprzestał zamieszkiwania na tej nieruchomości, gdyż wyprowadził się i ulokował centrum swoich interesów życiowych w W.. Okres od 1985 r. świadczy przy tym w jego przypadku o tym, że nigdy nie został pozbawiony możliwości korzystania z tej nieruchomości. Gdy powziął bowiem taką wolę, to nie doznawał żadnych przeszkód przy prowadzeniu działalności gospodarczej na tej nieruchomości przez okres kolejnych pięciu lat. Z kolei S. S. (1), co prawda, nie zamieszkiwała w tym okresie na przedmiotowej nieruchomości, ale korzystała z niej w inny sposób – wynajmowała pomieszczenia w starym domu w pierwszej połowie lat 80-tych. To ona zachęcała ponadto małżonków Z. do wybudowania nowego domu, więc niewątpliwie inwestycja ta powstała za jej zgodą. J. O. (1) (wówczas jeszcze S.) nie korzystała natomiast w żaden sposób z przedmiotowej nieruchomości w tym okresie, ale nie dlatego, że nie mogła tego robić, lecz z uwagi na własne wybory życiowe, które nie zakładały korzystania z tej nieruchomości. W tej sytuacji, sam fakt przeprowadzenia przez małżonków Z. inwestycji polegającej na wybudowaniu nowego domu na tej nieruchomości i zamieszkiwaniu w nim z rodziną, czemu żadne z pozostałych spadkobierców W. S. (2) się nie sprzeciwiało, a nawet wprost wyrażało na to zgodę (S. S. (1), a także J. O. (1), która podpisywała odpowiednie dokumenty urzędowe niezbędne do budowy domu), nie świadczy o tym, aby H. Z. z mężem zawładnęli przedmiotową nieruchomością ponad uprawnienia wynikające w tym zakresie z art. 206 k.c. w zw. z art. 1035 k.c.

Podkreślić w końcu należy, że instytucja zasiedzenia nie może służyć zaskakiwaniu pozostałych współwłaścicieli i pozbawianiu ich w ten sposób udziałów we współwłasności. Nie należy do rzadkich sytuacja, gdy tylko jeden ze współwłaścicieli posiada wspólną rzecz, a pozostali nawet z niej nie korzystają lub korzystają w ograniczonym zakresie. Jeśli jednak posiadanie wspólnej rzeczy przez jednego ze współwłaścicieli jest wynikiem zgodnych stosunków między współwłaścicielami, to niewykonywanie przez nich uprawnienia do współposiadania tej rzeczy, nie może stanowić okoliczności, która z biegiem czasu prowadziłyby do pozbawienia ich udziałów we współwłasności. Skutek taki sprzeczny byłby z istotą współwłasności i instytucji zasiedzenia.

W związku z powyższym Sąd stwierdził nabycie przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia jak w sentencji postanowienia, przy czym jeśli chodzi o udział nabyty przez H. Z. i J. S. (1), Sąd stwierdził, że nabycie to nastąpiło do majątku wspólnego objętego małżeńską wspólnością ustawową, jaka w dniu 1 stycznia 1985 r. łączyła ich z ich małżonkami, odpowiednio – Z. Z. (1) i T. S.. Jak stanowi bowiem art. 31 § 1 k.r.o. w skład majątku wspólnego

wchodzą przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). W związku z tym, w orzecznictwie sądowym i doktrynie prawa cywilnego trafnie przyjmuje się, że gdy zdarzeniem prawnym prowadzącym do nabycia przedmiotu majątkowego w trakcie wspólności ustawowej jest zasiedzenie, to nabycie tego przedmiotu następuje do majątku wspólnego także wówczas, gdy posiadaczem samoistnym było tylko jedno z małżonków.

Wielkość nabytych udziałów (po 1/4) wynika z tego, że udział w nieruchomości, dla której prowadzony jest zbiór dokumentów nr 3370, stanowił majątek osobisty W. S. (2). W związku z tym każdy z jego spadkobierców, z uwagi na instytucję doliczenia okresu posiadania spadkodawcy ustanowioną w art. 176 § 2 k.c., nabył równy udział w działce numer (...) – stosownie do udziałów w spadku. Żadna ze stron nie kwestionowała tego, że J. S. (1) nabył udział w nieruchomości, której częścią była działka numer (...) ze środków stanowiących jego fundusze osobiste, co zostało stwierdzone w akcie notarialnym dokumentującym umowę sprzedaży. Okoliczność ta prowadziła zaś, w świetle ówczesnych regulacji dotyczących ustawowego ustroju majątkowego małżeńskiego, do nabycia przedmiotu majątkowego do majątku osobistego. Zgodnie bowiem z art. 21 § 1 Kodeksu rodzinnego z 27 czerwca 1950 r. przedmioty majątkowe, nabyte przez któregokolwiek z małżonków w czasie trwania małżeństwa i stanowiące jego dorobek, są wspólnym majątkiem obojga małżonków (wspólność ustawowa). Na gruncie tego przepisu trafnie zwracał jednak uwagę Sąd Najwyższy, że przedmiot majątkowy nabyty w czasie trwania małżeństwa, wtedy m. in. nie stanowi dorobku małżonka, gdy zostaje nabyty w drodze surogacji w zamian za inny przedmiot, który stanowił majątek osobisty tego małżonka. W takim bowiem wypadku nie następuje przysporzenie majątkowe (dorobek), a tylko w miejsce jednego przedmiotu wchodzi inny (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 października 1961 r., sygn. 4 CR 957/60).

W punkcie 2. postanowienia Sąd zasądził od wnioskodawców po 123 zł na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wołominie tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa. Były to wydatki na koszty ogłoszeń o niniejszym postępowaniu, niezbędne z uwagi na brak możliwości poczynienia ustaleń odnośnie wszystkich osób będących spadkobiercami J. S. (2), które niewątpliwie były osobami zainteresowanymi rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. Podstawą prawną tego rozstrzygnięcia jest art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.