

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 6 lipca 2017 roku Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej stwierdził, że J. S. nabyła przez zasiedzenie, z dniem 16.01.2006 roku własność nieruchomości położonej w B. o łącznej pow. 0,0119 ha oznaczonej jako działki nr (...) na mapie stanowiącej integralną część orzeczenia, sporządzonej w dniu 19.04.2016 r. przez uprawnionego geodetę A. B. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w R. pod numerem P. (...)2016.757, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej jest prowadzona księga wieczysta (...) oraz udział 1/2 części we własności nieruchomości położonej w B. o łącznej pow. 0,0161 ha oznaczonej jako działki nr (...) na mapie opisanej powyżej oraz objętej tą samą księgą wieczystą, a w pozostałej części oddalił wniossek.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło po ustaleniu, że działka geodezyjna nr (...) o pow. 4048 m<sup>2</sup> położona jest w B. przy ulicy (...). Na nieruchomości znajdują się dwa budynki: po lewej stronie - patrząc od ulicy (...), obok działki numer (...) - znajduje się budynek mieszkalny w odległości ok. 20 m od ulicy (...). Obok budynku mieszkalnego jest komórka i kurnik. Drugi budynek murowany znajduje się nieco dalej od ulicy (...), po prawej stronie działki, przy granicy z działką numer (...). Większą część działki zajmują użytki rolne. Aktualnie dla tej działki (nr (...)) prowadzona jest księga wieczysta (...).

Budynek mieszkalny znajdujący się po lewej stronie działki istnieje co najmniej od czasów I wojny światowej. Zajmuje, łącznie z komórką i kurnikiem, obszar działki wydzielony przez biegłego A. B. (2) jako działka nr (...) o pow. 78 m<sup>2</sup>.

Co najmniej od końca drugiej wojny światowej ten budynek mieszkalny zamieszkiwała matka wnioskodawczyni – J. W. (z drugiego męża Ś.) wraz z dziećmi, w tym wnioskodawczynią. Ojciec wnioskodawczyni -S. W. - zmarł 7 listopada 1939 roku. J. S. wyszła za mąż za A. S. w dniu 2 listopada 1948 roku. Małżonkowie zamieszkali na nieruchomości wspólnie z matką wnioskodawczyni. Tam zamieszkały po urodzeniu również ich dzieci. Mąż wnioskodawczyni zmarł 10 lutego 2001 roku. Po jego śmierci wnioskodawczyni zamieszkiwała na nieruchomości wspólnie z synem S. S. (1), który zmarł 26 października 2011 roku.

W dniu 4 listopada 1971 r. własność działki geodezyjnej nr (...), położonej w B. przy ul. (...) nabyła R. F. w trybie uwłaszczenia. W dniu 9 stycznia 1974 r. uzyskała ona akt własności ziemi dotyczący między innymi tej nieruchomości. 14 października 1991 r. R. F. podarowała przedmiotową nieruchomość swojemu synowi K. F.. W dniu 10 marca 1995 r. K. F. sprzedał nieruchomość J. G. i M. G. (1). Pomimo sprzedaży K. F. zamieszkiwał na nieruchomości do swojej śmierci w dniu 14 kwietnia 1998 roku. W dniu 12 czerwca 2014 roku J. G. i M. G. (1) podarowali nieruchomość będącą przedmiotem postępowania swoim dzieciom – K. G. i M. G..

W latach 50-ch XX wieku na działce nr (...) rodziny S. oraz F. wbudowały studnię. Korzystali z niej wszyscy mieszkańcy działki nr (...), a nawet sąsiedzi (B., S.). Ze studni korzystała zamieszkująca na działce w budynku po prawej stronie rodzina F.. Studnia wraz z sąsiedztwem zajmuje obszar działki wydzielonej przez biegłego A. B. (2) jak działka (...) o pow. 12 m<sup>2</sup>.

Za budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez wnioskodawczynię znajdował się ogródek, z którego wyłącznie ona korzystała. Wnioskodawczyni uprawiała tam kwiaty i warzywa. Od około 1958 roku na końcu ogródka znajdował się maszt z anteną telewizyjną, z której korzystała wnioskodawczyni i jej rodzina. Ogródek wraz z sąsiedztwem zajmuje obszar działki wydzielonej przez biegłego A. B. (2) jak działka (...) o pow. 41 m<sup>2</sup>.

Rodzina S. do swojego domu chodziła przez część działki nr (...) od ulicy (...). Obecnie są to działki nr (...), wyodrębnione przez biegłego A. B. (2). Z tej samej części działki (...) - jako dojścia - korzystała R. F. i K. F., którzy jednak idąc do swojego domu znajdującego się po prawej stronie w jej głębi, szli trochę na ukos w prawo. Z tej samej części działki nr (...), jako posiadacze zaleźni, korzystali również posiadacze działki nr (...) (mieli tamtędy wyjście z domu - pani L.) oraz - za zgodą właściciela działki nr (...) - państwo B. (mieli tam wjazd na nieruchomość).

Mimo uzyskania aktu własności przez R. F. na całą działkę numer (...), wnioskodawczyni i jej rodzina nadal posiadali część działki z budynkiem mieszkalnym, komórką i kurnikiem oraz korzystali z dojścia do tego domu, ze studni oraz dojścia do niej. Wnioskodawczyni korzystała również wyłącznie z ogródka za domem. Taki stan trwa do chwili obecnej.

W dniu 15 stycznia 1976 roku zmarła matka wnioskodawczyni J. Ś. z domu K. (poprzednio W.). Mimo, że matka wnioskodawczyni wyprowadziła się z nieruchomości kilka lat przed śmiercią, do jej śmierci J. S. uważała ją za posiadacza samoistnego nieruchomości.

J. S. ubezpieczała swój dom w (...) SA w W.. Wnioskodawczyni wykonywała również remonty budynku mieszkalnego, w którym zamieszkiwała. Opłacała podatki od nieruchomości: za budynek mieszkalny o pow. 24 m<sup>2</sup> oraz grunty o pow. 100 m<sup>2</sup>. Podatek opłacali również właściciele działki numer (...).

Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd Rejonowy podkreślił, że nie dał wiary zeznaniom M. B. i T. S. (1) w charakterze strony w części, w jakiej twierdzili oni, iż R. F. oraz inne osoby nie przechodziły przez część działki między ul. (...) a domem zamieszkiwanym przez wnioskodawczynię. Twierdzenia te są odosobnione. Sama wnioskodawczyni przyznaje, iż rodzina F., a także niektórzy sąsiedzi, korzystali z tej części działki nr (...) przechodząc przez nią. Twierdzenia T. S. (2) są wewnętrznie sprzeczne: gdyby R. F. schodziła z ul. (...) dalej niż wnioskodawczyni, to nie mogłaby chodzić do swojego domu pod kontem 45 stopni patrząc od ul. (...).

Sąd Rejonowy nie dał wiary J. G., K. G. i M. G. co do tego, że wnioskodawczyni miała ogródek za domem stosunkowo krótko. Fakt długotrwałości istnienia ogródka potwierdzony jest zeznaniami świadków obcych dla stron, a więc bardziej wiarygodnych niż strony zainteresowane rozstrzygnięciem. Niektóre twierdzenia wskazanych wyżej uczestników są w sposób oczywisty nieprawdziwe, np. że 30 lat temu nie było telewizorów.

Sąd I instancji wskazał na przepis art. 172 k.c. jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia. Przypomniał, że do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia wymagane są łącznie do spełnienia dwie przesłanki: posiadanie nieruchomości nieprzerwanie, jako posiadacz samoistny oraz wykazanie odpowiednio długiego ustawowo określonego terminu tego posiadania. Instytucja zasiedzenia stanowi, zatem instrument korekty stanu prawnorzeczonego w związku z długotrwałą niezgodnością pomiędzy rzeczywistym stanem posiadania a formalnym stanem własności. Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości, że współposiadanie samoistne może doprowadzić do nabycia przez współposiadaczy prawa własności gruntu w wyniku jego zasiedzenia. Takie zasiedzenie może obejmować całą nieruchomość oznaczoną w księdze wieczystej oraz część nieruchomości, jeżeli władztwo faktyczne określonego kręgu współposiadaczy ograniczyło się jedynie do tej części. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego uznał, że fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie oznaczonej części nieruchomości dającej się wydzielić. Istnieje również możliwość nabycia przez zasiedzenie udziału w działce gruntowej w sytuacji, gdy dwie lub więcej osób samoistnie posiadają działkę przez czas prowadzący do zasiedzenia i wtedy stwierdza się, że te osoby nabyły tę działkę w określonym ułamku.

W przekonaniu Sądu pierwszej instancji taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, tzn. mamy do czynienia zarówno z zasiedzeniem części nieruchomości na wyłączną własność zasiadających, jak i z zasiedzeniem jedynie udziału we własności w innej części nieruchomości. Z akt sprawy wynika bowiem, iż wnioskodawczyni samoistnie posiadała dwie części działki nr (...) – działkę z budynkiem mieszkalnym i działkę z ogródkiem oraz - wspólnie w właścicielami przedmiotowej działki - posiadała inne części działki: dojście do swojego domu, dojście do studni i z samej studni. Stan faktyczny sprawy wskazuje, że J. S. nie była wyłącznym posiadaczem działek wyodrębnionych przez biegłego między ulicą (...) a domem mieszkalnym. Z tej części działki korzystali również właściciele działki nr (...), którzy tamtędy dochodzili do swojego domu po prawej stronie działki. Z tej części działki korzystali za zgodą właścicieli działki również sąsiedzi, w szczególności państwo B., którzy mieli tam wjazd na swoją działkę. Nie ma żadnych okoliczności wskazujących, iż faktycznie władanie przez wnioskodawczynię miało charakter posiadania zależnego. Na korzyść wnioskodawczyni działa również domniemanie o którym mowa w art. 339 k.c.

Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że wnioskodawczyni była posiadaczem i współposiadaczem nieruchomości najpóźniej od chwili śmierci swojej matki. Co prawda okoliczności sprawy wskazują, że władła nieruchomości również wcześniej, ale mimo to początek biegu zasiedzenia należy liczyć dopiero od śmierci matki wnioskodawczyni. Istotne znaczenie w sprawie ma to, że R. F. uzyskała akt własności ziemi na całą działkę nr (...), w tym również zabudowania, w których zamieszkiwała rodzina S.. Ostateczny akt własności ziemi kwalifikować należy bowiem jako zdarzenie wywołujące skutki cywilnoprawne nie tylko w zakresie deklaratywnego stwierdzenia nabycia prawa własności, dokonanego z mocy ustawy, ale także jako potwierdzenia posiadania samoistnego osoby uwłaszczonej. Konsekwentnie prowadzi to do wniosku, że w dacie 4 listopada 1971 r. dotychczasowi posiadacze zostali pozbawieni tego przymiotu. Nie jest trafna ocena wskazanego zdarzenia jako przejściowej utraty lub przemijającej przeszkody wykonywania posiadania w rozumieniu art. 340 i art. 345 k.c., która prowadziłaby do zachowania ciągłości posiadania po stronie władających, gdyż w kategoriach logiki formalnej zwiera ono sprzeczność. Z tych przyczyn należy uznać, że wobec osób, które nadal władły nieruchomości w sposób odpowiadający posiadaniu samoistnemu, rozpoczął bieg nowy termin zasiedzenia z tym, że kierowanego przeciwko osobie wskazanej w akcie własności ziemi. Tym samym dla oceny wniosku o zasiedzenie należy pominąć stan posiadania rodziny S. sprzed 4 listopada 1971 r., a ewentualne posiadanie samoistne prowadzące do zasiedzenia nie może rozpocząć się wcześniej niż 5 listopada 1971 r. W ocenie Sądu I instancji, na konieczność przyjęcia biegu zasiedzenia od 15 stycznia 1976 r. wskazuje stanowisko samej wnioskodawczyni, która do chwili śmierci matki to ją, a nie siebie, uważała za posiadacza samoistnego nieruchomości. Do czasu śmierci matki, wnioskodawczyni z rodziną korzystała z nieruchomości niejako w jej imieniu.

Wejście wnioskodawczyni w posiadanie nieruchomości miało miejsce bez żadnej podstawy prawnej i nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że J. S. była posiadaczem samoistnym w złej wierze. Okoliczności sprawy wyraźnie wskazują, że właściciele przedmiotowej nieruchomości, również po 4 listopada 1971 r., faktycznie ustąpili z posiadania części działki nr (...), na której znajdował się budynek mieszkalny i ogródek rodziny S. oraz dopuścili do współposiadania przez wnioskodawczynię i jej rodzinę innych części działki (terenów dojścia, studni). Nie podejmowali jakichkolwiek działań zmierzających do odzyskania władztwa na tym terenie, które przysługiwało im zgodnie z aktem własności ziemi.

Reasumując: Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczyni co najmniej od 16 stycznia 1976 r. fizycznie władła całością terenu pod domem i ogródkiem oraz łącznie z właścicielami działki współposiadała teren działki nr (...), stanowiący obecnie działki nr (...). Nie udało się obalić domniemania z art. 339 k.c., dlatego Sąd I instancji przyjął, że posiadanie miało charakter posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia. Z uwagi na złą wiarę wnioskodawczyni, do zasiedzenia doszło z upływem 30 lat, tj. 16 stycznia 2006 roku. Z braku podstaw do ustalenia innych udziałów we własności (tj. podstaw do przyjęcia, że wnioskodawczyni posiadała działki nr (...) w udziale wyższym niż właściciele nieruchomości), na podstawie art. 197 k.c. Sąd Rejonowy przyjął, że są one równe. W konsekwencji stwierdził zasiedzenie przez wnioskodawczynię udziału 1/2 w działkach numer (...). Co do działek numer (...) wnioskodawczyni nabyła je jako wyłączny właściciel. Dalej idący wniosek Sąd Rejonowy oddalił.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli uczestnicy postępowania J. G. i M. G. (2).

Zaskarżyli powyższe postanowienie w części dotyczącej zasiedzenia:

nieruchomości położonej w B., oznaczonej jako działka nr (...) na mapie stanowiącej integralną część orzeczenia, sporządzonej w dniu 19.04.2016 r. przez uprawnionego geodetę A. B. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w R. pod numerem P. (...).2016.757, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej jest prowadzona księga wieczysta (...)

oraz

zasiedzenia udziału 1/2 części we własności nieruchomości położonej w B. o łącznej pow. 0,0161 ha oznaczonej jako działki nr (...) na mapie stanowiącej integralną część orzeczenia, sporządzonej w dniu 19.04.2016 r. przez

uprawnionego geodetę A. B. (1) i zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w R. pod numerem P. (...)2016.757, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Rawie Mazowieckiej jest prowadzona księga wieczysta (...).

Skarżący zarzucili naruszenie:

1. prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez uchylenie się przez Sąd od dokonania wszechstronnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu i tym samym całkowicie dowolną, a nie swobodną ocenę tego materiału, polegającą m.in. na bezkrytycznym przyjęciu, że dowody w postaci zeznań S. P. i E. K. nie doprowadziły do zanegowania wersji przedstawionej przez wnioskodawcę, w szczególności przez niedanie wiary tym zeznaniom w zakresie zasiedzenia działki nr (...) oraz ciągu komunikacyjnego;

2. prawa materialnego, tj.:

a. art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do niewłaściwego zastosowania polegającego na stwierdzeniu zasiedzenia nieruchomości w sytuacji, gdy nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia w postaci samoistnego posiadania działki nr (...) i udziału 1/2 we własności nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...);

b. art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 i 339 k.c. przez przyjęcie, że władztwo wnioskodawczyni w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) miało charakter właścicielski, samoistny, prowadzący do zasiedzenia i uzewnętrzniało się wobec wszystkich, podczas gdy materiał dowodowy pozwala jedynie na ustalenie, że wnioskodawczyni była postrzegana tylko jako właścicielka zabudowań będących na tym gruncie;

a nadto sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie, polegającą na niewłaściwym ustaleniu, że posiadanie nieruchomości oznaczonej jako działki (...) było posiadaniem samoistnym, prowadzącym do zasiedzenia.

Apelujący wnieśli o:

- zmianę zaskarżonego orzeczenia przez oddalenie wniosku o zasiedzenie działki nr (...) i udziału 1/2 części w prawie własności nieruchomości oznaczonej jako działki (...)

ewentualnie o:

- uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestników na jej rzecz kosztów postępowania przed sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelujący zarzucili Sądowi pierwszej instancji zarówno naruszenie prawa procesowego, jak i prawa materialnego. W pierwszej kolejności – jako dalej idący - omówienia wymaga zarzut naruszenia prawa procesowego, ponieważ niewadliwie przeprowadzone postępowanie dowodowe oraz ocena materiału dowodowego zgodna z wymogami przepisu art. 233 § 1 k.p.c. są warunkiem prawidłowego ustalenia stanu faktycznego w sprawie, bez czego nie jest możliwe prawidłowe zastosowanie przepisów prawa materialnego.

Przypomnieć zatem należy, że w myśl przyjętej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów sąd ocenia ich wiarygodność i moc według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Zadaniem sądu jest dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania,

wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków, jak i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to taka ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, ocena dowodów może być skutecznie podważona. Strona, która zgłasza zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może poprzestać na przedstawieniu własnej oceny dowodów i polemice z sądem pierwszej instancji. Musi – posługując się argumentami jurydycznymi – wykazać na czym polega brak logiki lub przekroczenie reguł swobodnej oceny dowodów przez sąd.

W rozpoznawanej sprawie istnieją dowody potwierdzające wersję przedstawianą przez J. S., wedle której za budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez nią i jej rodzinę znajdował się ogródek, z którego korzystała wyłącznie wnioskodawczyni. Oprócz zeznań wnioskodawczyni, potwierdzają to zeznania świadków A. D. (k. 98), T. T. (k. 335 v – 336), J. B. (k. 336). Świadkowie ci zeznali, że za domem zajmowanym przez J. S. był niewielki ogródek, z którego korzystała wyłącznie wnioskodawczyni. Z zeznań J. B. wynika ponadto, że wnioskodawczyni za domem suszyła pranie. Te okoliczności potwierdzili w swoich zeznaniach uczestnicy M. B. i T. S. (1).

Natomiast z zeznań świadków S. P. (k. 97, 334 v – 335) i A. K. (k. 97 v) wynikają okoliczności przeciwne, tj. że wnioskodawczyni nie miała ogródka, a korzystała wyłącznie z domu i komórek. Istnieniu ogródka zaprzeczyli w swych zeznaniach uczestnicy J. G., K. G. i M. G. (2).

Wnioskodawczyni i uczestnicy – co oczywiste – są zainteresowani korzystnym rozstrzygnięciem sprawy dla siebie, dlatego ich zeznania powinny być oceniane krytycznie, z uwzględnieniem pozycji procesowej. Natomiast z zeznań świadków można wyciągnąć różne wnioski, wzajemnie przeciwne. Zatem ze zgromadzonego materiału dowodowego można wyciągnąć różne wnioski, a kwestią zasadniczą jest ocena zebranych dowodów. Wprawdzie Sąd Rejonowy dokonał dość pobieżnej oceny materiału dowodowego, ale i argumentacja przedstawiona w uzasadnieniu apelacji jest nieprzekonująca.

Z doświadczenia życiowego wynika, że możliwe było korzystanie przez wnioskodawczynię z niewielkiej części gruntu, położonego tuż przy budynku mieszkalnym jako ogródka przydomowego. Obserwacja sposobu zagospodarowania nieruchomości zabudowanych wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi wskazuje, że ich mieszkańcy, jeżeli pozwala na to obszar nieruchomości, chętnie urządzą ogródki przydomowe z kwiatami i warzywami. Korzystają również z możliwości suszenia na podwórzach bielizny, pościeli itp. Dzieje się tak nie tylko na obszarach wiejskich, ale i w mniejszych miastach. Z tego punktu widzenia zeznania wnioskodawczyni i tej części świadków oraz uczestników, którzy o korzystaniu z ogródka zeznawali, są wiarygodne. Świadek M. P. konsekwentnie zeznawała, że wnioskodawczyni nie miała ogródka. Jednak należy zwrócić uwagę, że świadek wyprowadziła się z ul. (...) w latach 60 – tych ubiegłego wieku, a w późniejszym okresie odwiedzała tam jedynie swoją matkę. Jej zeznania wskazują, że przy okazji odwiedzin bliskich miała możliwość obserwacji sąsiedniej nieruchomości, ale nie odwiedzała wnioskodawczyni, a jej obserwacje były pobieżne. Świadek wprawdzie kategorycznie twierdziła, że wnioskodawczyni nie miała ogródka, ale już np. co do inwentarza żywego jej zeznania tak kategoryczne nie są. W tym zakresie zeznania M. P. i A. K. różnią się. A. K. zeznała bowiem, że wnioskodawczyni nie miała ani ogródka, ani zwierząt, podczas gdy wszyscy pozostali świadkowie zeznali odmiennie.

Okoliczność, że ogródek nie został ogrodzony nie ma znaczenia. Zauważyć bowiem należy, że pomimo jednoczesnego korzystania z działki nr (...) zarówno przez wnioskodawczynię, jak i jej kolejnych właścicieli, nigdy nie doszło do jakiegось podziału gruntu. Nie tylko dom i ogródek, z którego korzystała wnioskodawczyni, nie zostały ogrodzone. Nie były i nie są ogrodzone te części działki, z których wyłącznie korzystali jej właściciele. Zagrodzona jest tylko część gruntu przed kurnikiem, bo stanowi wybieg dla zwierząt i zapobiega zniszczeniu przez nich pozostałej części podwórza, w tym ogródka.

Wbrew twierdzeniom apelujących, podczas oględzin nieruchomości, przeprowadzonych w dniu 23 maja 2013 roku, wnioskodawczyni podała, że korzysta z terenu za domem. Znalazło to odzwierciedlenie w protokole oględzin na karcie 131 i 131 v. Ponadto w protokole znalazł się również zapis o wykoszeniu trawy za domem, co następnie było punktem odniesienia dla biegłego geodety sporządzającego mapę z wydzieleniem m.in. działki nr (...). Z treści protokołu oględzin Sąd Rejonowy wyciągnął zatem poprawne wnioski.

Nie wiadomo również, z jakich przyczyn nie byłoby możliwe jednoczesne uprawianie ogródka i suszenia w tym samym miejscu prania. Wszak wnioskodawczyni twierdziła, że suszy pranie na sznurze rozwieszonym w górze a nie, że układa mokrą bieliznę na grządkach.

Podsumowując tę część rozważań: dokonane przez sąd I instancji ustalenia faktyczne i ocenę dowodów należy uznać za prawidłowe, odpowiadające wymaganiom przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Apelujący nie zdołał podważyć prawidłowości oceny materiału dowodowego, dokonanej przez Sąd Rejonowy. Nie wykazał, aby we wnioskowaniu sądu I instancji brak było logiki, lub by było ono sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Ograniczył się jedynie do odwołania do dowodów z zeznań świadków korzystnych dla niego i w istocie poprzestał na przedstawieniu własnej wersji stanu faktycznego, pomijając okoliczności dla niego niekorzystne. W tym zakresie apelacja stanowi jedynie niedopuszczalną polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi i oceną dowodów sądu I instancji, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne.

Trafne okazały się natomiast pozostałe zarzuty, ponieważ z prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy częściowo wyciągnął błędne wnioski jurystyczne, co w efekcie doprowadziło do naruszenia przepisów prawa materialnego.

Nie ulega wątpliwości, że przedmiotem zasiedzenia może być udział we współwłasności nieruchomości. Pominąć należy rozważania dotyczące zasiedzenia udziałów przez współwłaścicieli. W niniejszej sprawie chodzi bowiem o posiadanie tych samych części nieruchomości z jednej strony przez ich właścicieli, a z drugiej strony przez wnioskodawczynię nie mającą żadnego tytułu do korzystania z nieruchomości. Możliwość zasiedzenia w takich okolicznościach udziału we współwłasności dopuszcza judykatura. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 stycznia 2009 r. (IV CSK 341/08, Legalis nr 236876) stwierdzając, że „samoistne posiadanie nieruchomości może być wykonywane przez więcej niż jedną osobę również w sytuacji, gdy wykonują je wspólnie zarówno właściciel, jak i osoby, wobec których właściciel ustąpił z woli władania co do całości prawa, w wyniku czego osoby niebędące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych posiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów we współwłasności”. Analizując okoliczności faktyczne, ustalone w niniejszej sprawie, warto jednak zwrócić uwagę również na inne orzeczenie Sądu Najwyższego. Mianowicie w postanowieniu z dnia 24 czerwca 2009 r. (I CSK 453/08, Legalis nr 216829) Sąd Najwyższy podkreślił, że „zamieszkiwanie na nieruchomości przez jej właściciela lub jednego ze współwłaścicieli wyklucza stwierdzenie zasiedzenia własności przez korzystającego z tej samej nieruchomości posiadacza, jeśli zostanie wykazane, że właściciel lub współwłaściciel nie ustąpił ze swego animus co do całości prawa a zmanifestowane przez posiadacza czynności faktyczne nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą”.

Z niekwestionowanych ustaleń faktycznych, poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że z części nieruchomości oznaczonej aktualnie jako działki nr (...) korzystali zarówno kolejni właściciele nieruchomości, wnioskodawczyni, jak i osoby trzecie. Przy tym inne osoby korzystały za zgodą właścicieli nieruchomości. Sąd pierwszej instancji wywiódł stąd, że jeżeli chodzi o sąsiadów korzystających z dojazdu przez działkę nr (...), można ich uznać za posiadaczy zależnych. Swojego stanowiska nie uzasadnił, jednak nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia. Dla rozstrzygnięcia sprawy istotna jest bowiem ocena charakteru władania przez wnioskodawczynię omawianą częścią nieruchomości. Nie wiadomo na jakiej podstawie Sąd Rejonowy uznał, że w odniesieniu do powyższych działek wnioskodawczyni była ich współposiadaczem samoistnym. Ocena władztwa wykonywanego przez wnioskodawczynię nad tą częścią nieruchomości powinna uwzględniać element woli władania rzeczą dla siebie, prowadzący do ustalenia samoistnego charakteru posiadania. Wnioskodawczyni na tę okoliczność nie zaferowała żadnych dowodów, a w konsekwencji brak

w sprawie materiału dowodowego pozwalającego na ustalenie, że wnioskodawczyni zmanifestowała w dostateczny sposób chęć posiadania działek nr (...) dla siebie. Czynnikiem woli składającym się na posiadanie samoistne (art. 336 k.c.), to wola wykonywania władztwa nad rzeczą dla siebie, przejawiającą się w podejmowaniu czynności faktycznych wskazujących na samodzielny i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Tymczasem wnioskodawczyni, podobnie jak inne osoby jedynie korzystała z możliwości przechodu do zajmowanego przez siebie budynku i korzystała ze studni. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, że wnioskodawczyni korzystała ze studni i ciągu komunikacyjnego na innych zasadach niż jej sąsiedzi. Nie ma dowodów na to, by na tę część nieruchomości robiła jakieś nakłady, wykonywała remonty studni lub przejazdu. Co więcej, nie ma podstaw do uznania, że w odniesieniu działek nr (...) właściciele nieruchomości ustąpili ze swojego władztwa. Przeciwnie, tylko właściciele nieruchomości osoby trzecie pytały o zgodę na przejazd. Z kolei ze studni korzystały osoby postronne bez pytania o zgodę kogokolwiek, również wnioskodawczyni. W okolicznościach niniejszej sprawy korzystanie z działek nr (...) przez wnioskodawczynię mogło świadczyć nie tylko o ich posiadaniu samoistnym, prowadzącym do zasiedzenia własności, ale i o zależnym, prowadzącym do zasiedzenia służebności odpowiedniej treści, na co przed Sądem I instancji wskazywali uczestnicy. Przyjęcie, że wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym ww działek wymagało poczynienia szczegółowych ustaleń co do jej zachowania w odniesieniu do omawianej części nieruchomości i istnienia woli manifestowanej otoczeniu. Dowody zaferowane przez wnioskodawczynię nie pozwalają na poczynienie takich ustaleń. Powyższe przemawia przeciwko dopuszczalności powołania się na domniemanie z art. 339 k.p.c.

Reasumując: przedstawione rezultaty kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia skutkowały jego zmianą w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. w sposób określony w pkt 1 postanowienia. W pozostałym zakresie (w odniesieniu do stwierdzenia zasiedzenia przez wnioskodawczynię działki nr (...)) podlegała oddaleniu stosownie do art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą, iż w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Jakkolwiek interesy wnioskodawczyni i uczestników postępowania, który wnieśli apelację były sprzeczne, to nie obligowało to Sądu Okręgowego do uwzględnienia wniosku J. S. do zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego od uczestników.

Generalnie rzecz ujmując, włożenie obowiązku zwrotu kosztów na jednego uczestnika postępowania powinno mieć miejsce wtedy, kiedy odpowiada to względem słuszności, a spełnione zostały przesłanki przewidziane w art. 520 § 2 k.p.c. W realiach niniejszej sprawy, jedyny koszt po stronie wnioskodawczyni, poniesiony na etapie postępowania apelacyjnego to koszt zastępstwa procesowego. Jego poniesienie zależało wyłącznie od zainteresowanej, która zdecydowała o korzystaniu z pomocy prawnej na etapie postępowania drugoinstancyjnego. Przy tym zaangażowanie pełnomocnika nie było nadmierne i ograniczało się do złożenia odpowiedzi na apelację i udziału w rozprawie apelacyjnej. W tych okolicznościach nie ma dostatecznych podstaw do odstąpienia od zasady ponoszenia przez uczestników kosztów związanych z ich udziałem w sprawie, wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.