

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2019 roku, Sąd Rejonowy w Łowiczu w sprawie o sygn. akt I Ns 337/18 z wniosku G. Ł. z udziałem E. P., J. P., H. M., J. Ł. i D. W. o zasiedzenie nieruchomości:

1. oddalił wniosek,
2. nie obciążył uczestników wydatkami postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa,
3. w pozostałym zakresie ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca G. Ł., zaskarżając rozstrzygnięcie w części, tj. w zakresie pkt 1 postanowienia. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania:

a) naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść zaskarżonego postanowienia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na sprzeczności dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności:

- błędne przyjęcie, że posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem przez T. Ł. było posiadaniem zależnym, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań uczestników J. Ł., D. W., zeznań świadków i wnioskodawcy wynika, że było to posiadanie samoistne i T. Ł. uważał się (i był uważany w otoczeniu) za właściciela nieruchomości,
- błędne przyjęcie oraz że T. Ł. w niedostatecznym stopniu manifestował swoje władztwo nad nieruchomością,
- przyjęcie, że R. S. sprawował władztwo nad nieruchomością objętą wnioskiem, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie wykonywał on uprawnień właścicielskich w stosunku do części nieruchomości znajdującej się za ogrodzeniem,
- pominięcie, że R. S. wyznaczył granicę nieruchomości wykonując ogrodzenie, co wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie,
- pominięcie, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że T. Ł. nie występował do R. S. o zgodę przy budowie bramy, co stanowi przejaw samoistnego posiadania nieruchomości,
- pominięcie, że uczestnicy występowali o zgodę do wnioskodawcy na wejście na teren nieruchomości objętej wnioskiem, jak również o zgodę na budowę budynku w linii ogrodzenia,
- pominięcie, że R. S. występował o zgodę na korzystanie ze studni, zaś T. Ł. odmówił,
- pominięcie, że uczestnicy oraz R. S. wybudowali budynki w linii ogrodzenia, potwierdzając przebieg granicy,
- błędne przyjęcie, że T. Ł. chciał odkupić część nieruchomości, opierając się wyłącznie na zeznaniach uczestniczki E. P., w sytuacji gdy wnioskodawca temu zaprzeczył i nie znajduje to potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym,
- błędne przyjęcie, że uczestnicy E. i J. P. wykonywali prace porządkowe na spornej części nieruchomości, gdy nie znajduje to potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym,

- sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym polegające na przyjęciu, że po śmierci R. S. w 1993 roku uczestnicy E. i J. P. wykonywali władztwo nad nieruchomością i jednocześnie przyjęcie, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym od 1991 roku,

- błędne przyjęcie, że R. S. nigdy nie wyzbył się władztwa nad częścią nieruchomości, a jedynie pozwolił T. Ł. korzystać z części nieruchomości, gdy nie znajduje to potwierdzenia w materiale dowodowym,

b) naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c., co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na pominięciu w tej ocenie:

- dowodu z przesłuchania wnioskodawcy, z którego wynika charakter posiadania nieruchomości przez rodziców,

- dowodu z zeznań świadka E. Ł., mimo że zeznania te są zbieżne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,

- dowodu z zeznań uczestnika J. Ł., mimo że zeznania te są zbieżne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,

- dowodu z zeznań uczestnika D. W., mimo że zeznania te są zbieżne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,

- dowodu z zeznań świadka Z. B., mimo że zeznania te są zbieżne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie,

c) naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c., co miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na:

- uznaniu za wiarygodne zeznań uczestniczki postępowania E. P., co do charakteru posiadania nieruchomości, prac na nieruchomości, sprawowania władztwa nad nieruchomością w sytuacji, gdy zeznania te nie są zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym,

- uznaniu za wiarygodne zeznań uczestnika postępowania J. P., mimo że na terenie nieruchomości mieszka dopiero od 1985 roku i nie był obecny przy kopaniu studni i budowie ogrodzenia,

2. obrazę prawa materialnego:

a) naruszenie przepisu prawa materialnego polegające na błędnym niezastosowaniu art. 172 § 1 i 2 k.c., podczas gdy w ustalonym przez Sad I instancji stanie faktycznym wszelkie okoliczności wskazywały na fakt samoistnego posiadania przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych przedmiotowej nieruchomości przez okres uprawniający do jej zasiedzenia,

b) naruszenie art. 176 k.c. poprzez jego niezastosowanie i niedoliczenie od czasu posiadania wnioskodawcy czasu posiadania jego poprzednika – T. Ł.,

c) naruszenie art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że posiadanie nieruchomości przez T. Ł. było posiadaniem zależnym, a nie posiadaniem samoistnym,

d) naruszenie art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez ich niezastosowanie i przerzucenie ciężaru dowodu, że poprzedni posiadacz, władał nieruchomością samoistnie, w sytuacji gdy na wnioskodawcy ciążył jedynie obowiązek wykazania faktu, że poprzedni posiadacz władał i rozporządzał nieruchomością, co też w toku niniejszego postępowania niewątpliwie wnioskodawca udowodnił.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku o zasiedzenie w całości. Ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy E. i J. P. wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników E. i J. P. kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jako niezasadna zasługuje na oddalenie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego. Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował żądanie wnioskodawcy w oparciu o przytoczone podstawy prawno-materialne, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione ustalenia faktyczne mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest, wbrew zarzutom apelacji, logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne.

Ogólna wymowa środka odwoławczego świadczy o tym, iż G. Ł. nie aprobuje poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, nie zgadza się z dokonaną oceną materiału dowodowego oraz neguje stanowisko Sądu I instancji, wedle którego jego poprzednik prawny T. Ł. był posiadaczem zależnym spornej nieruchomości, wobec czego wnioskodawca nie posiadał przedmiotowej nieruchomości przez wymagany ustawowo okres czasu niezbędny do jej zasiedzenia. Biorąc więc pod uwagę kształt apelacji w pierwszej kolejności rozważeniu podlega zarzut obrazy przepisów postępowania, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, iż ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego.

Wbrew zarzutom apelanta Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy. Przede wszystkim Sąd II instancji nie dopatrył się żadnego uchybienia co do art. 233 § 1 k.p.c., przewidującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Na tej płaszczyźnie skarżący podniósł, iż Sąd niewłaściwie interpretował informacje i dane pozyskane z osobowych źródeł dowodowych i dokumentów oraz dawał wiarę jedynie twierdzeniom oponentów, a podobnego waloru nie nadał jego własnym twierdzeniom. Zgodnie z przywołanym unormowaniem Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ 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 i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX nr 187124. 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 to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. Zarzut ten nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych

na podstawie własnej, przychylniej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136).

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c., jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W istocie rzeczy zastrzeżenia apelującego odnośnie nieprawidłowej oceny dowodów stanowiły jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskiem Sądu Rejonowego. Bez wątplenia rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami wnioskodawcy i uczestników, którzy są ze sobą skonfliktowani. Dodatkowym utrudnieniem była też niemożność skonfrontowania twierdzeń stron z ustaleniami ich poprzedników prawnych z uwagi na ich śmierć. Ogólnie rzecz biorąc Sąd podolał swojemu zadaniu, przy czym ustalonego przebiegu wydarzeń nie sposób zdeprecjonować tylko z tych względów, że nie akceptuje go skarżący oraz dlatego, że w większej mierze opiera się on na twierdzeniach uczestników i relacjach powołanych przez nich świadków. Z kolei wnioskodawca, mimo szeregu usilnych starań, nie przedstawił wiarygodnego materiału dowodowego, który podważał ustaloną wersję zdarzeń. Zdaniem Sądu Okręgowego w toku postępowania wnioskodawca przybrał określoną metodę działania, starając się przedstawić swojego ojca T. Ł. jako posiadacza samoistnego nieruchomości. Ta próba okazała się jednak nieskuteczna właśnie w świetle zeznań strony przeciwnej, które zostały przecież poparte określonymi dowodami. Inaczej mówiąc zaprezentowana przez wnioskodawcę wersja, obciążona poważnymi niespójnościami w całości kłóciła się z konsekwentnymi i jednolitymi wypowiedziami uczestników. Wszystkie te okoliczności dostrzegł też Sąd I instancji, czemu dał wyraz w obszernej i wnikliwej ocenie materiału dowodowego. Poza tym stan faktyczny sprawy również został ujęty bardzo szeroko. Na tej płaszczyźnie Sąd dokładnie prześledził losy nieruchomości, jak również ustalił krąg funkcjonujących tam osób. Ponadto Sąd opisał przy tym jakie to czynności podejmowali oni co do nieruchomości. W pełni zrozumiałe jest to, iż na przestrzeni lat aktywność uczestników względem nieruchomości rozkładała się z różnym natężeniem. Skoro więc pisemne motywy zaskarżonego postanowienia zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnątrznie spójnym, to w pełni pozostają pod ochroną jako zgodne z wymogami statuowanymi przez art. 233 § 1 k.p.c. Poza tym wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd I instancji prawidłowo przyjął na podstawie całego materiału dowodowego, w tym również zeznań świadków, że poprzednik prawny wnioskodawcy – T. Ł. był posiadaczem zależnym przedmiotowego pasa gruntu. Powyższa okoliczność wynika przede wszystkim z zawartej przez R. S. i T. Ł. umowy, na podstawie której T. Ł. mógł korzystać z jego nieruchomości. Zatem osoby, które nie znały treści zawartej umowy mogły mylnie interpretować owe władanie nieruchomością. Nadto wnioskodawca nie wykazał, aby jego poprzednik prawny manifestował swoje władztwo nad nieruchomością w sposób widoczny. Bowiem właściciele nieruchomości korzystali wówczas z nieruchomości w nieograniczony sposób, malowali płot, przycinali drzewka, pielili czy kosili trawę. Również z zeznań świadków jak i stron postępowania wynikało, iż poprzednicy prawni stron pozostawali w przyjaznych i zgodnych stosunkach, pomagali sobie wzajemnie. Błędne jest stanowisko skarżącego, jakoby Sąd pominął okoliczność, że R. S. wyznaczył granicę nieruchomości stawiając ogrodzenie. Kwestia wzniesienia ogrodzenia pozostaje bez wpływu na przebieg granicy, co zostało szczegółowo omówione w uzasadnieniu Sądu Rejonowego. Bowiem powyższe ogrodzenie powstało po wybudowaniu studni i jej pogłębieniu, która znajdowała się na środku granicy działki. Ogrodzenie to utworzone zostało w linii prostej, omijając studnie i przesuając jego przebieg w głąb działki R. S.. Powyższe miało na celu uniknięcie budowy ogrodzenia przez środek studni, natomiast w żaden sposób nie świadczyło o chęci wyzbycia się części działki znajdującej się za ogrodzeniem. Jak już wskazano wyżej właściciele mogli nadal korzystać z części swojego gruntu, co też robili korzystając ze studni, sprząając, pieląc czy zajmując się posadzoną na tym terenie roślinnością.

Również kwestia nie występowania o zgodę na budowę bramy do R. S. przez T. Ł. nie stanowi przejawu posiadania samoistnego nieruchomości. Bowiem kluczowe znaczenie w tym zakresie ma zawarta umowa przez nich oraz istnienie bardzo dobrych stosunków. Tym samym postawienie drewnianej, łatwej do demontażu bramy nie można interpretować jako przejawu samoistnego posiadania, skoro na podstawie umowy właściciel nieruchomości udzielił zgody na korzystanie z jego pasa gruntu. Podnoszona zaś kwestia wystąpienia przez E. P. o zgodę na przebudowę sklepu wynikała z informacji uzyskanej przez nią z urzędu odnośnie konieczności otrzymania takiego oświadczenia.

Kwestia postawienie budynków przez uczestników nie ma przełożenia na przebieg granicy. Bowiem właściciel gruntu ma dowolność w wyborze lokalizacji budynku. Okoliczność ta wbrew stanowisku skarżącego nie może świadczyć o przebiegu granicy.

Kwestia rzekomej odmowy na korzystanie ze studni jest również nie zasadna, bowiem jak wynika z treści materiału dowodowego zarówno z zeznań E. P., J. P., D. W. oraz świadka A. S. wynika, że studnia została zaprojektowana i użytkowana wspólnie. T. Ł. nie odmówił zgody na korzystanie ze studni, lecz wskazał na małą ilość znajdującej się w niej wody, co skutkowało koniecznością jej pogłębienia przez R. S.. Natomiast okoliczność odkupienia przedmiotowej części nieruchomości przez T. Ł. jest trudna do wykazania, bowiem uprzedni właściciele sąsiadujących nieruchomości nie żyją. Sąd jednak uwzględnił wersję przedstawioną przez E. P. bowiem w zestawieniu z treścią zawartej umowy była ona wiarygodna.

Natomiast przedstawiana przez skarżącego kwestia sprzeczność ustaleń Sądu Rejonowego odnośnie wykonywania przez E. i J. P. władztwa nad nieruchomością i jednoczesne przyjęcie, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym od 1991 roku jest pozbawiona racji. Bowiem Sąd wskazał, że wnioskodawcę można uznać za posiadacza najwcześniej z dniem 1 czerwca 1991 roku, tj. z dniem objęcia w posiadanie od rodziców nieruchomości. Natomiast przed tą datą posiadania samoistnego nie było z uwagi na łączącą uprzednich właścicieli umowę. Nadto kluczowe znaczenie dla przyjęcia posiadania samoistnego miał fakt, iż E. i J. P. po śmierci R. S. nie wykonywali prawidłowo swojego władztwa nad nieruchomością, bowiem rzadziej korzystali z pasa gruntu znajdującego się za ogrodzeniem. W ocenie Sądu Odwoławczego, nie można przyznać skarżącemu racji, bowiem Sąd pierwszej instancji dokonał poprawnej wykładni, opierając się w tym względzie na ugruntowanych poglądach wypracowanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, a następnie zastosował przywołaną regulację prawną do ustalonego w sprawie stanu faktycznego. Efektem tego musiało być oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, złożonego przez skarżącego.

Odnoszą się zaś do zarzutu dotyczącego pominięcia dowodu z zeznań wnioskodawcy, niektórych świadków czy uczestników to należy wskazać, iż jest on bezzasadny. Analiza akt sprawy pozwala bowiem na ustalenie, że ich zeznania zostały przez Sąd Rejonowy poddane ocenie. Sąd Rejonowy bowiem w treści uzasadnienia odniósł się szczegółowo którym dowodom dał wiarę, a którym nie dał wiary z uwagi na ich nieprzydatność. To samo dotyczy kwestii uznania za wiarygodne zeznań E. i J. P.. Powyższe dowody zdaniem Sądu Rejonowego były zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Zawarta w apelacji argumentacja stanowi w istocie polemikę z oceną Sądu i nie podważa skutecznie jego toku rozumowania, ani wniosku co do zależnego charakteru posiadania przez poprzednika prawnego wnioskodawcy nieruchomości. Skutku takiego nie mogło odnieść przeciwstawienie ocenie Sądu tylko własnej, odmiennej oceny dowodów i odmiennych wniosków wyprowadzonych ze stanu faktycznego.

Natomiast w sferze stricte merytorycznej powstały spór ogniskował się wokół kwestii istnienia przesłanek zasiedzenia. Do ich grona tradycyjnie zalicza się dwa kluczowe elementy

w postaci upływu oznaczonego przez ustawę czasu oraz nieprzerwanego posiadania samoistnego podczas całego tego terminu (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania). W tym ogólnym zestawieniu naczelną przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Stawiając taki warunek, ustawodawca odsyła do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte tytułem własności, gdyż chodzi o nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego „nie będącego jej właścicielem”. Tak więc elementem stanu faktycznego, który stanowi podłoże zasiedzenia, jest samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel (art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest, zatem – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1998 r., (I CKN 430/98, opubl. OSNC Nr 11/1999 poz. 198) – wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych i prawnych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innych osób stan władztwa. Mówiąc

inaczej, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (*corpus*) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (*animus*) władania rzeczą dla siebie. W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze *animus domini* (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Wola posiadania rzeczy w zakresie własności oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie stosownym do najszerszej pojętych uprawnień do rzeczy. Przede wszystkim przejawia się to w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje rzecz jako pozostającą w jego sferze swobodnej dyspozycji, przy czym ocena podejścia uwzględnia rzeczywistą wolę władającego, ale dokonywana jest obiektywnie, z punktu widzenia otoczenia posiadającego (tak np. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, opubl. baza prawna LEX nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, opubl. baza prawna LEX nr 54474; postanowienie SN z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, opubl. baza prawna LEX nr 630169). Jednocześnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem charakterystycznym dla własności, czy też zależnym, decydują więc zewnętrzne (czyli widoczne dla otoczenia) przejawy władztwa nad rzeczą, wyrażające się jednoznacznym manifestowaniem dla otoczenia władania jak właściciel. Idąc dalej istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania. Przykładowo zawarcie umowy najmu, dzierżawy, użyczenia itp., przesądza raczej o nabyciu posiadania zależnego. Niemniej jednak zawsze przydatna jest pilna obserwacja zewnętrznych znamion posiadania (por. Kodeks cywilny. Komentarz, E. Gniewek, komentarz do art. 172, System Informacji Prawnej Lex Omega 2013). Wreszcie na koniec nie można przeoczyć dobrodziejstwa płynącego z art. 339 k.c. przepis ten wprowadza domniemanie, zgodnie z którym ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Zawarte w art. 339 k.c. domniemanie prawne ma jednak charakter usuwalny, a więc można je obalić dowodząc, że faktyczne władanie oznaczonej osoby stanowi jej posiadanie zależne lub dzierżenie. Jak powiedział zaś SN w postanowieniu z dnia 14 marca 2014 r., (III CSK 103/2013, opubl. baza prawna Lex Polonica nr 8483849) „władanie podporządkowane posiadaniu samoistnemu innej osoby, oparte na użytkowaniu, zastawie, najmie, dzierżawie lub innym prawie, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą jest posiadaniem zależnym (art. 336 in fine k.c.)”.

Przekładając powyższe uwagi natury ogólnej na realia niniejszej sprawy dla stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie niezbędnym było zatem ustalenie, czy rzeczywiście istniało posiadanie przedmiotowej części nieruchomości przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie nabycia tego prawa w drodze zasiedzenia i czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela oraz czy upłynął oznaczony w ustawie czas, aby skuteczne zasiedzenie miało miejsce. Na tak postawione pytania Sąd Rejonowy udzielił negatywnej odpowiedzi i wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącego w całej rozciągłości trzeba się zgodzić z tym stanowiskiem. Tym samym chybione okazały się zarzuty materialnoprawne skonstruowane na kanwie art. 172 k.c., art. 336 k.c. i art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. ponieważ Sąd I instancji właściwie zinterpretował oraz odpowiednio zastosował przepisy prawa, nie dopuszczając się w procesie subsumpcji żadnych błędów ani uchybień.

Sąd pierwszej instancji słusznie oddalił wniosek uznając, że nie upłynął ustawowo określony czas niezbędny do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, tj. nieprzerwany okres 30 lat. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do stwierdzenia, że władanie sporną nieruchomością przez poprzednika prawnego wnioskodawcy miało cechy posiadania samoistnego. Poprzednik prawny wnioskodawczyni, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, wyrażał wobec właścicieli nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie wolę korzystania z nieruchomości, ale nie w zakresie prawa własności, co wymagałoby odpowiedniego zmanifestowania, wymaganego od posiadacza samoistnego, niemającego uregulowanej sytuacji prawnej do rzeczy, którą włada. Dlatego też zarzut naruszenia art. 176 k.p.c. dotyczący niedoliczenia czasu posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego jest nieprawidłowy, gdyż w przedmiotowej sprawie nie ma mowy o posiadaniu samoistnym przez T. Ł..

Tym samym w świetle ustawowych przesłanek, określonych w art. 172 k.c. należy wskazać, że nie zostały spełnione warunki do nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie. Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 6 października 2004 roku, sygn. akt II CK 33/04, że

w sprawie o zasiedzenie wszelkie wątpliwości winny być tłumaczone na korzyść ochrony prawa własności, które jest konstytucyjnie gwarantowane, w przeciwieństwie do stanu faktycznego jakim jest posiadanie i jakie podlega ochronie wyłącznie na gruncie ustawy zwykłej, czyli kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu reguła ta winna mieć zastosowanie nie tylko do rozstrzygnięcia wątpliwości odnośnie do wykładni przepisów prawa, ale także w odniesieniu do elementów stanu faktycznego sprawy. Znajdzie ona w ten sposób przełożenie na rozkład ciężaru dowodu i doprowadzi do wniosku, że w sprawach o zasiedzenie obowiązek dowodzenia spoczywający na wnioskodawcy jest daleko bardziej znaczący i istotny niż obowiązek przeprowadzenia postępowania dowodowego spoczywający na właścicielu rzeczy. Inaczej rzecz ujmując, w sprawie o zasiedzenie to przede wszystkim posiadacz ma udowodnić spełnienie przesłanek określonych w art. 172 k.c., a nie właściciel ten zarzut odpierać. Właściciel jest bowiem chroniony przez zasadę nienaruszalności prawa własności, od której zasiedzenie stanowi jedynie wyjątek.

Reasumując, strona apelująca nie zdołała przedstawić jakichkolwiek merytorycznych argumentów, które podważyłyby prawidłowość ustaleń i wniosków jurydycznych wyprowadzonych przez Sąd I instancji, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.