

**Sygn. akt II Ca 375/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Protokolant: Sekretarz sądowy Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2016 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. C.

z udziałem M. C. i Gminy P.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika Gminy P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej

z dnia 23 grudnia 2015 roku, sygn. akt I Ns 3001/11

### **postanawia:**

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania

Sądowi Rejonowemu w Białej Podlaskiej w innym składzie, pozostawiając temu

Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 28 marca 2011 roku (data wpływu) wnioskodawca J. C. domagał się stwierdzenia, że nabył on poprzez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 roku własność nieruchomości położonej w H., gm. P., składającej się z działki o pow. 0,39 ha, oznaczonej nr (...).

W uzasadnieniu żądania podał, że wszedł w posiadanie wymienionej działki w 1978 roku i od tego czasu nieprzerwanie ją posiada jako posiadacz samoistny w złej wierze.

Gmina P., która jest właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, wniosła o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej stwierdził, że J. C., s. A. i A. oraz M. C., c. J. i Z. z dniem 1 stycznia 2009 roku nabyli przez zasiedzenie na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej własność części nieruchomości gruntowej położonej w H., gm. P., dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w P. nr (...) o pow. 0,39 ha (pkt I), zasądził od uczestnika Gminy P. na rzecz

wnioskodawcy J. C. kwotę 1.993 zł tytułem kosztów postępowania, w tym 1.476 zł tytułem udzielonej wnioskodawcy pomocy prawnej z urzędu przez radcę prawnego P. L. (pkt II) i obciążył uczestnika Gminę P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 1.728 zł (pkt III).

Za ustalony Sąd Rejonowy przyjął następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca jest właścicielem gospodarstwa rolnego składającego się z nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni ok. 19 ha położonych w A. i H., dzierżawi także działkę nr (...) o pow. 0,25 ha w H.. Od dnia 16 października 2004 roku pozostaje w związku małżeńskim z M. C..

Działka nr (...) o pow. 0,39 ha, położona w H., stanowiła pierwotnie własność H. W.. Decyzją Naczelnika Gminy P. z dnia 24 maja 1977 roku orzeczono przymusowy wykup gospodarstwa rolnego stanowiącego własność H. W., w tym przedmiotowej działki, zaś kolejną decyzją z dnia 21 lipca 1977 roku orzeczono wykup tego gospodarstwa na rzecz Skarbu Państwa. W wyniku powyższego H. W. na stałe opuściła działkę nr (...), natomiast J. C., którego siedlisko z domem mieszkalnym na działce nr (...) położone jest po drugiej stronie asfaltowej drogi, objął działkę nr (...) w posiadanie najpóźniej w 1979 roku i zaczął z niej korzystać przede wszystkim w celu wypasu krów, zwłaszcza młodych po wycieleniu. Wnioskodawca co najmniej do 2009 roku włącznie wypasał tam krowy, jako że była to łąka położona najbliżej domu. Krowy posiadał zawsze. Pasące się zwierzęta zjadały trawę, a wnioskodawca wykaształ pozostałe po nich „niedojadę”. Po tym jak ożenił się z obecną żoną M. C. wypasane tam były także jej krowy, które „wniosła” do małżeństwa. M. C. rwała tam też trawę kaczkom. Na działce nr (...) wnioskodawca J. C. od końca lat 70. ubiegłego wieku przechowywał sprzęty rolnicze, jak brony, talerzówki. Przejeżdżał po tej nieruchomości ciągnikiem do swojej, sąsiedniej działki, zrzucał na niej swoje drewno, nie napotykając przy tym, jak przy żadnym przejawie korzystania z działki, protestu czy reakcji osób trzecich. Naczelnik Gminy mówił J. C., by ogrodził tę działkę, żeby nie uciekały z niej zwierzęta.

Decyzją z dnia 4 czerwca 2010 roku, (...) (...) Wojewoda L. stwierdził, że Gmina P. z dniem 1 lipca 2000 roku nabyła z mocy prawa własność działki gruntu nr (...).

Wymieniona nieruchomość położona jest w terenach zabudowy mieszkalnictwo rolnicze zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Użytkowana jest jako łąka, częściowo od strony południowej porośnięta jest drobną roślinnością i drzewami samosiejkami.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów ze źródeł osobowych – zeznań świadków G. S., J. G., K. Ć., J. K. (1) i S. P., które uznał za częściowo wiarygodne, a nadto zeznań wnioskodawcy i uczestniczki M. C., które ocenił jako w pełni wiarygodne. Sąd podkreślił jednocześnie, że w sytuacji, gdy postępowanie prowadzone w okresie od dnia 15 grudnia 2011 roku do dnia 21 lutego 2013 roku zostało zniesione z uwagi na jego nieważność, postępowanie dowodowe w zakresie dowodów osobowych zostało powtórzone i nie doprowadziło do odmiennych wniosków, niż pierwotne zeznania wnioskodawcy i świadków, którzy co do zasady po odczytaniu je potwierdzali. Wskazał też, że nie były brane pod uwagę przy ustaleniach faktycznych zeznania uczestników, których udział w sprawie, według Sądu pierwszej instancji, od samego początku nie miał podstaw z uwagi na brak po ich stronie jakiegokolwiek interesu. Ubocznie natomiast, mimo powyższego stwierdzenia, Sąd Rejonowy zauważył, że zeznania I. Ł. (1) - prawdopodobnie ze względu na konflikt - były oczywiście nieprawdziwe, skoro wbrew wszelkim dowodom zeznawała ona, że zanim zaczęła się sprawa nikt na tej działce nie pasł krów i wnioskodawca też ich nigdy nie miał, zaś zeznania J. P. i J. I. niewiele wniosły do sprawy i nie były miarodajne z uwagi na dalekie sąsiedztwo bądź wieloletnią nieobecność zeznających.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wniosek jest zasadny, gdyż wnioskodawca udowodnił podstawowe przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, to jest zarówno samoistne posiadanie, jak i wystarczający okres, który przy przyjęciu złej wiary, wynosił 30 lat. W ocenie Sądu pierwszej instancji, opartej przede wszystkim na zeznaniach wnioskodawcy i jego żony, ale również zeznaniach świadków, okres posiadania działki przekraczał 30 lat.

Czyniąc rozważania na temat charakteru posiadania Sąd zważył, że dla świadków nie było wprawdzie oczywistym, iż posiadanie wnioskodawcy miało charakter właścicielski, jednak taki właśnie charakter posiadania wyłania się z zeznań wnioskodawcy i jego żony, zaś zeznań świadków nie można uznać za sprzeczne ze stanowiskiem J. C., który podawał właściwie te same co oni atrybuty posiadania, a więc to, że na działce wypasał krowy, składował maszyny i sprzęty rolnicze oraz drewno, a nadto ją kosił. Za szczególnie istotne w tym zakresie Sąd Rejonowy uznał to, że nikt nigdy nie wnosił co do przedmiotowej działki żadnych pretensji właścicielskich czy spierał się o granice, jak również nie wykazano odnośnie tej działki absolutnie żadnych działań ze strony Skarbu Państwa lub Gminy, aż do czasu gdy działka tej nie nabyła, a ściśle biorąc do daty wydania decyzji w tym przedmiocie w 2010 roku. Sąd zwrócił uwagę na fakt, iż działka nr (...), po rozebraniu zabudowań, które się na niej pierwotnie znajdowały, stała się łąką. Podkreślił, że wykorzystywanie łąki siłą rzeczy jest znacznie ograniczone i nie tak widoczne jak korzystanie z gruntu ornego, który podlega sezonowym intensywnym pracom ludzi z użyciem maszyn i jest dostrzegalny choćby przez fakt widocznych zasiewów i pozostałości zbiorów. Ponadto wnioskodawca ma też inną łąkę i korzystanie z przedmiotowej działki wynikało zarówno z tego, że dysponował już łąką, jak i z faktu bezpośredniego jej sąsiedztwa z siedliskiem. Było ono więc ograniczone do jego aktualnych doraźnych potrzeb, bo mógł on ale nie musiał z niej stale korzystać. Korzystanie to sprowadzało się do wypasania krów, które miał zawsze, lecz brak dowodów by było to stałe, liczne stado, o którym pamięć sąsiadów byłaby lepsza. Z działki tej korzystał też do przejazdu na inną ze swoich działek, czy do składowania rzeczy w miarę potrzeb, co także było czynnością okazjonalną i nie dziwi, że tak zostało to zaobserwowane przez okolicznych mieszkańców. Jednocześnie Sąd zauważył, że J. C. był jedyną osobą, która na przestrzeni ostatnich 30 lat wykonywała na tej działce jakiegokolwiek czynności i prace, a los prawny tej działki był dla świadków tyleż nieznanym, co obojętnym. Reasumując, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że posiadanie wnioskodawcy było z jednej strony wykonywane w ograniczonym faktycznie, ale obiektywnie uzasadnionym, zakresie, a jednocześnie nie spotykało się z niczym sprzeciwem, w szczególności formalnych właścicieli działki, którzy do 2009 roku nie wykazywali żadnego zainteresowania nieruchomością.

Mając to na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że ustalone tak okoliczności faktyczne, odpowiadające atrybutom posiadania samoistnego, prowadziły do zasiedzenia nieruchomości zgodnie z art. 172 k.c. W ocenie Sądu materiał dowodowy sprawy stanowi bowiem podstawę do przyjęcia, iż J. C., a od daty zawarcia związku małżeńskiego, także z M. C., faktycznie władał przedmiotową nieruchomością, wykazując przy tym wolę posiadania właścicielskiego.

Jako udowodniony uznał też Sąd okres posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Sąd podkreślił, że wnioskodawca konsekwentnie twierdził, że wszedł w posiadanie działki w dacie komasacji, to jest w latach 1975-1978. Data ta pokrywa się z utratą tytułu właścicielskiego przez rodzinę W. i ich wyprowadzką. Jako datę pewną objęcia nieruchomości w posiadanie uznał więc Sąd dzień 1 stycznia 1979 roku. Uwzględniając 30-letni okres zasiedzenia oraz wskazując na treść art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), Sąd pierwszej instancji ustalił, że do zasiedzenia doszło z dniem 1 stycznia 2009 roku.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wydane zostało w oparciu o art. 520 § 3 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wniosła Gmina P..

Skarżąca zarzuciła:

I. naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. poprzez pozbawienie stron – sąsiadów nieruchomości oznaczonej nr (...), położonej w H., możliwości obrony swoich praw, przez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że sąsiedzi nieruchomości objętej wnioskiem, tj. m. Ł., I. Ł. (1), J. P. i J. I. nie mają interesu prawnego w występowaniu w niniejszym postępowaniu jako strona i zwolnienie ich z udziału w sprawie, podczas gdy osoby te przed zniesieniem postępowania brały czynny udział w postępowaniu, zajmowały stanowisko, oraz składały wyjaśnienia dotyczące sprawy, a dodatkowo były z wnioskodawcą i jego małżonką w konflikcie, którego podłoża Sąd nie zbadał w toku sprawy, co skutkuje nieważnością postępowania;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1/ art. 172 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, iż do stwierdzenia nabycia prawa własności części nieruchomości (niewydzielonej geodezyjnie) wystarczy samo opisanie nieruchomości, bez dokładnego określenia jaka jest to część nieruchomości, gdzie część ta się znajduje (lokalizacja na gruncie) i jaki jest obszar części nieruchomości wskazywany pod zasiedzenie,

2/ art. 172 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy, polegające na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, iż okoliczności faktyczne świadczą o tym, że posiadacz samoistny nieruchomości – wnioskodawca i jego małżonka M. C. posiadali nieruchomość w złej wierze nieprzerwanie przez 30 lat, podczas gdy z zeznań wszystkich świadków wynika, że J. C. i jego żona M. C. nie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem przez okres 30 lat, zaś stan samoistności posiadania mógł istnieć co najwyżej od kilku lat, tj. od 2005 roku, a nie jak przyjął niesłusznie i niezasadnie Sąd pierwszej instancji od 1 stycznia 1979 roku, bowiem data ta nie wynika z żadnego dowodu przeprowadzonego w sprawie,

3/ art. 336 zd. 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu przez Sąd Rejonowy, iż posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, a atrybutem posiadania samoistnego jest jedynie subiektywne odczucie władającego o tym, że jest posiadaczem na zasadzie posiadania samoistnego i do „woli władania nieruchomością” definiowaną jako „animus” nie zalicza się manifestowania tej woli na zewnątrz, co w konsekwencji przywiodło Sąd do błędnego wniosku, że nie ma znaczenia postrzeganie osoby, która uznaje siebie za władającą rzeczą jak właściciel, przez otoczenie, tzn. sąsiadów nieruchomości, mieszkańców miejscowości położenia zasiadanej nieruchomości,

4/ art. 339 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż w stanie faktycznym niniejszej sprawy fakt faktycznego władania nieruchomością został wykazany, albowiem sam wnioskodawca, jak i jego żona twierdzili, że posiadali nieruchomość, podczas gdy zarówno z zeznań świadków, jak i innych dowodów przeprowadzonych w sprawie, m. in. dokumentacji fotograficznej, wynika niezbicie, w sposób niekwestionowany przez uczestników, iż przedmiotowa nieruchomość nie była przez lata w żaden sposób użytkowana,

5/ art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że wnioskodawca, aby zasiedzieć nieruchomość nie musi udowodnić faktu rzeczywistego władania rzeczą i wystarczającym dla dowiedzenia faktów przemawiających za zasiedzeniem na jego rzecz jest okoliczność, że właściciel nie wykonuje faktycznego władztwa nad rzeczą,

III. naruszenie przepisów postępowania w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

1/ art. 610 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 677 k.p.c. polegające na nieustaleniu przez Sąd pierwszej instancji w jakiej części wnioskodawca i jego żona zasiedzieli przedmiotową nieruchomość, nieprzeprowadzeniu żadnych dowodów w tym zakresie, pomimo niezwiązania Sądu wnioskami stron oraz ciężącego na Sądzie obowiązku ustalenia zakresu posiadania nieruchomości objętej wnioskiem,

2/ art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu ram swobodnej oceny dowodów poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę dowodów zgromadzonych w sprawie, co doprowadziło do wyciągnięcia przez Sąd odmiennych wniosków, niż te wynikające z treści tych dowodów, a mianowicie ustalenia, że:

a) wnioskodawca objął przedmiotową działkę najpóźniej w 1978 roku, zaczął z niej korzystać przede wszystkim poprzez czynności wypasu krów, podczas gdy z zeznań świadków wynika wyraźnie, że wypas krów na tej nieruchomości rozpoczął się dopiero w 2005 roku od czasu, gdy wnioskodawca po raz trzeci się ożenił i jego żona przywiozła zwierzęta do gospodarstwa wnioskodawcy, zaś fakt, iż wnioskodawca wcześniej miał krowy i że je wypasał na przedmiotowej nieruchomości nie został potwierdzony żadnym miarodajnym dowodem,

b) wnioskodawca faktycznie władał przedmiotową nieruchomością, albowiem przejeżdżał do niej swoim ciągnikiem, składował na niej sprzęt rolniczy i drewno, podczas gdy wnioskodawca bezpośrednio za granicą działki nr (...) miał działkę, której był właścicielem a żaden ze świadków nie potrafił dokładnie wskazać czy wnioskodawca składował

sprzęt na działce objętej wnioskiem, czy na swojej działce i w jakim to było okresie czasu, a pomimo tego Sąd pierwszej instancji bez przeprowadzenia dowodów na te okoliczności, m. in. z oględzin z udziałem geodety, uznał niejako a priori, że czynności wnioskodawcy wykonywane były na działce objętej wnioskiem o zasiedzenie,

3/ art. 299 k.p.c. w zw. z art. 302 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że dowód z przesłuchania wnioskodawcy i uczestniczki M. C., pomimo przeprowadzenia innych dowodów osobowych i dowodów z dokumentów, może stanowić jedyny obiektywny dowód uzasadniający rozstrzygnięcie w sprawie zasiedzenia nieruchomości, gdyż jak uznał Sąd pierwszej instancji „zeznania zostały złożone w sposób szczerzy i spontaniczny” – takie rozumowanie Sądu skutkowało całkowitym pominięciem pozostałych, przeprowadzonych w sprawie dowodów,

4/ art. 231 k.p.c. polegające na uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że skoro Gmina i Skarb Państwa nie wykonywały żadnych działań właścicielskich, to wnioskodawca nie musi wykazywać swojego władztwa nad przedmiotową nieruchomością, wystarczy, iż czuł się właścicielem przedmiotowej nieruchomości,

5/ art. 240 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nie przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż uczestnik za pomocą dowodów z zeznań świadków i dowodów w postaci dokumentacji fotograficznej przedmiotowej nieruchomości obalił domniemanie prawne wynikające a treści przepisu art. 339 k.c., albowiem wykazał, że nieruchomość objęta wnioskiem nie była przez nikogo użytkowana rolniczo (natomiast żaden z dowodów nie prowadzi do wniosku, iż wnioskodawca faktycznie władał nieruchomością),

6/ art. 325 k.p.c. polegające na nieprawidłowym rozstrzygnięciu o żądaniu strony wnioskującej poprzez stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości objętej wnioskiem, podczas gdy wnioskodawca we wniosku o zasiedzenie żądał zasiedzenia całości nieruchomości, zaś Sąd pierwszej instancji nie określił jaką konkretnie część nieruchomości zasiedział wnioskodawca wraz z małżonką oraz nie wskazał jej obszaru, ani położenia na gruncie,

7/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu postanowienia jaką część nieruchomości zasiedział wnioskodawca z małżonką oraz nie wskazanie na podstawie jakich dowodów uznał, iż wnioskodawca wykazał władanie częścią nieruchomości objętej wnioskiem.

Wskazując na nieważność postępowania, Gmina P. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia, zniesienie postępowania w zakresie objętym nieważnością i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje. Z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy domagała się natomiast uchylenia postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienia temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

Na wypadek nieuwzględnienia zarzutu nieważności postępowania i nierozpoznania istoty sprawy apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik wnioskodawcy domagał się jej oddalenia i zasądzenia od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja, o ile domaga się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, jest zasadna.

Na wstępie wyjaśnić jednak należy, iż nie jest trafny, podniesiony przez skarżącą w pierwszej kolejności i najdalej idący zarzut nieważności postępowania, oparty na twierdzeniu o pozbawieniu przez Sąd Rejonowy M. Ł., I. Ł. (1), J. P. i J. I. możliwości obrony swoich praw poprzez zwolnienie ich od dalszego udziału w sprawie.

Stosownie do treści art. 510 §1 k.p.c., w sprawie rozpoznawanej w trybie nieprocesowym uczestnikiem postępowania winien być ten, czyjego praw dotyczy wynik postępowania. Podmiot taki może wziąć udział w każdym stanie sprawy, aż do jej zakończenia w drugiej instancji.

W świetle przywołanego przepisu niewątpliwym również jest, że sąd może odmówić dopuszczenia do wzięcia udziału w sprawie osobie deklarującej zainteresowanie wynikiem sprawy, a także odmówić dopuszczenia do wzięcia dalszego udziału w sprawie przez dotychczasowego jej uczestnika (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2013 roku IV CZ 96/13, niepubl., LEX nr 1413598, z dnia 1 października 1999 roku II CKN 606/99, OSNC 2000/4/68).

Na postanowienie odmawiające dopuszczenia do udziału w sprawie przysługuje zażalenie (art. 510 § 1 zd. ostatnie k.p.c.).

Zasady powyższe obowiązują także w sprawie wszczętej z wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

Odmówienie dotychczasowemu uczestnikowi dalszego udziału w sprawie jest zasadne zarówno wówczas, gdy od początku postępowania uczestnik nie był zainteresowanym w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., jak też w sytuacji, gdy zainteresowanie takie utracił w trakcie postępowania. W każdym wypadku jednak decyzja procesowa sądu musi mieć oparcie w okolicznościach faktycznych konkretnej sprawy (tak Sąd Najwyższy w powołanych wyżej postanowieniach).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestię zainteresowania, o którym mowa w art. 510 § 1 k.p.c., ujmuje się szeroko, przyjmując że interes prawny decydujący o legitymacji do wzięcia udziału w sprawie może być zarówno bezpośredni, jak i pośredni (por. uchwały z dnia 11 września 1991 roku III CZP 79/91, OSNC 1992/5/69 i z dnia 18 grudnia 1974 roku III CZP 88/74, OSNC 1976/1/4, postanowienia z dnia 11 grudnia 2013 roku IV CZ 96/13, niepubl., LEX nr 1413598, z dnia 8 sierpnia 2012 roku I CZ 79/12, niepubl. LEX nr 1231463, z dnia 1 października 1999 roku II CKN 606/99, OSNC 2000/4/68, z dnia 28 czerwca 1976 roku III CRN 91/76, OSNC 1977/3/52).

W świetle tego orzecznictwa za bezpośrednio zainteresowanego w sprawie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości należy uznać dotychczasowego właściciela nieruchomości i jego spadkobierców oraz posiadacza (posiadaczy) samoistnego nieruchomości, zaś za pośrednio zainteresowanych osoby, które posiadają przedmiot zasiedzenia na zasadzie stosunków nieprowadzących do zasiedzenia, np. obligacyjnych (dzierżawcy, użytkownicy, strony stosunku użyczenia itp.) albo na innej podstawie prawnej, a także właścicieli nieruchomości sąsiednich, jeśli roszczą sobie prawa do tej nieruchomości lub do przygranicznych pasów gruntu i kwestionują przebieg granicy (w kwestii właścicieli działek sąsiednich por. także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 września 1993 roku I CRN 111/93, niepubl. LEX nr 1500929 i z dnia 5 października 1991 roku III CRN 271/71, OSNC 1972/2/41, uzasadnienie uchwały z dnia 20 kwietnia 2010 roku III CZP 112/09, OSNC 2010/7-8/98).

W rozpoznawanej sprawie uczestniczący w niej pierwotnie właściciele nieruchomości sąsiednich: M. Ł., I. Ł. (1), J. P. i J. I. nie zgłosili żadnych roszczeń w stosunku do przedmiotu zasiedzenia, w szczególności zaś nie twierdzili, że są, względnie byli kiedykolwiek, samoistnymi lub zależnymi posiadaczami działki nr (...) lub jej części, w tym przygranicznych pasów gruntu, nie podnosili również zarzutów co do przebiegu granic ich nieruchomości z działką nr (...).

Za nadużycie ze strony apelującego należy w tym zakresie uznać twierdzenie, jakoby wyjaśnienia I. Ł. (1), złożone na rozprawie w dniu 15 grudnia 2011 roku (k. 106v), kiedy oświadczyła ona, że nawet jej kury chodziły na tę działkę, miałyby uzasadniać jej interes w uczestniczeniu w niniejszym postępowaniu w charakterze uczestniczki.

Wypada też zauważyć, że uczestnicy J. P. i J. I. wprost wyrazili brak zainteresowania sprawą, w pismach procesowych z dnia 12 stycznia 2012 roku, złożonych na k. 122 i 130, w których oświadczyli, że nie są im znane szczegóły dotyczące użytkowania przedmiotowej działki i nie wyrazili zgody na ich uczestnictwo w sprawie.

Wbrew temu co twierdzi skarżący, nie wynika z akt sprawy, by pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami: J. P. i J. I. istniał jakikolwiek konflikt. Konflikt natomiast rzeczywiście istnieje między małżonkami M. i I. Ł. (1) a wnioskodawcą,

co wprost wynika z treści pism J. C., w których zarzuca on rodzinie Ł. napisać na niego. Brak jest jednakże przesłanek do wnioskowania, że źródłem tego konfliktu jest działka nr (...), zwłaszcza w sytuacji, gdy uczestniczący pierwotnie w sprawie uczestnicy M. Ł. i I. Ł. (1) nie podnosili tego rodzaju okoliczności. Na podstawie pism procesowych J. C. można jedynie wnioskować, że to J. C. zgłasza pretensje co do granicy jego działki nr (...) z działką nr (...), należąca do rodziny Ł. (pisma k. 188v, 232, 246, 268, 296v, 341). Spór ten nie ma jednak żadnego związku ze sprawą zasiedzenia działki nr (...). Nie można zatem czynić zarzutu Sądowi Rejonowemu z tego, że bliżej nie dociekał źródeł i przyczyn konfliktu istniejącego niewątpliwie między J. C. a małżonkami Ł.. Powyższa kwestia nie należy bowiem do istoty niniejszej sprawy. Mogłaby być ona przydatna natomiast przy ocenie wiarygodności zeznań wymienionych osób, o ile zeznania te stanowiłyby dowód w sprawie, co jednak nie miało miejsca z uwagi na to, że uczestnicy zeznawali w postępowaniu, które następnie zostało zniesione i ich zeznania, czy to w charakterze jeszcze uczestników, czy też świadków przesłuchanych na wniosek kogokolwiek z zainteresowanych, nie zostały powtórzone w dalszym toku sprawy.

W opisanej sytuacji należy stwierdzić, iż Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że udział w sprawie M. Ł., I. Ł. (1), J. P. i J. I. w charakterze uczestników od początku nie był uzasadniony, a w konsekwencji trafnie odmówił im dalszego udziału w sprawie. Wynik postępowania w tej sprawie nie dotyczy bowiem w żaden sposób praw wymienionych osób. W sprawie tej uzasadnione wydaje się być natomiast przypuszczenie, że jej wynik może dotyczyć praw D. Ł., syna M. i I. Ł. (2), przy czym kwestia ta wymaga jeszcze wyjaśnienia, o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia. Powyższe nie stanowi jednak o istnieniu interesu prawnego M. Ł. i I. Ł. (1) we wzięciu udziału w niniejszym postępowaniu przez te osoby w charakterze uczestników.

Jakkolwiek postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 8 lipca 2015 roku jest co do zasady prawidłowe, to jednak wypada zauważyć, że ma ono niepoprawnie sformułowaną sentencję, gdyż stosownie do treści art. 510 § 1 zd. ostatnie k.p.c. Sąd powinien odmówić uczestnikom dalszego udziału w sprawie nie zaś zwolnić ich od dalszego udziału w sprawie. Ponadto sentencja tego postanowienia powinna zostać odrębnie spisana, a nie wpisana do protokołu rozprawy, a to dlatego, że jest to postanowienie niekończące postępowania w sprawie, podlegające zaskarżeniu zażaleniem (art. 356 k.p.c.).

Powyższe, formalne uchybienia Sądu pierwszej instancji pozostają jednakże bez wpływu na ocenę prawidłowości stanowiska, iż wskazani wyżej uczestnicy nie byli i nie są osobami zainteresowanymi w sprawie, w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. To zaś oznacza, że Sąd Rejonowy nie uchybił przepisom prawa procesowego odmawiając im dalszego udziału w sprawie.

Dla odniesienia się do podniesionego w apelacji zarzutu nieważności postępowania istotne, a nawet przesądzające znaczenie ma też to, że M. Ł., I. Ł. (1), J. P. i J. I. nie wnieśli zażaleń na postanowienie z dnia 8 lipca 2015 roku. Stwierdzić zatem trzeba, że nawet gdyby wymienione postanowienie było wadliwe – co w niniejszej sprawie nie miało miejsca – to wskazani uczestnicy nie zostali pozbawieni możliwości jego weryfikacji przez sąd drugiej instancji w postępowaniu zażaleniowym, gdyż zachowali prawo do jego zaskarżenia. Mogli zatem w sposób nieskrępowany bronić swoich praw w niniejszej sprawie, z czego jednak nie skorzystali. Okoliczność ta sprzeciwia się uznaniu, że w sprawie doszło do nieważności postępowania z przyczyn określonych w art. 379 pkt 5 k.p.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych przyjmuje się jednolicie, że pozbawienie strony możliwości obrony swych praw (art. 379 pkt 5 k.p.c.) zachodzi wówczas, gdy z powodu wadliwości procesowych sądu lub czynności strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów postępowania, strona – wbrew swej woli – nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, a skutki tych wadliwości nie mogły być lub nie zostały usunięte do czasu wydania orzeczenia w instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2016 roku III UK 66/15, LEX 1977936, z dnia 20 kwietnia 2016 roku V CSK 526/15, LEX nr 2054492, z dnia 27 marca 2012 roku II UK 77/11, LEX nr 1213419, z dnia 12 lipca 2010 roku IV CSK 84/10, LEX nr 621352, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2015 roku IV CSK 101/15, LEX nr 1770891, czy też wyroki Sądów Apelacyjnych w Łodzi z dnia 29 kwietnia 2016 roku IACa 1180/15, LEX nr 2053922, w Białymstoku z dnia 27 kwietnia 2016 roku III AUa 1267/15, LEX nr 2065048). Nie zachodzi zatem nieważność postępowania w sytuacji, gdy strona wskutek własnego

działania lub zaniechania nie wykorzystwała swoich uprawnień procesowych, w tej konkretnej sprawie nie zaskarżyła postanowienia odmawiającego dalszego udziału w postępowaniu.

Z tych wszystkich względów podniesiony w apelacji zarzut nieważności postępowania należało uznać za pozbawiony uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych.

Nie są zasadne także wszystkie te zarzuty apelującej Gminy, które dotyczą rzekomego nie określenia przez Sąd Rejonowy, w sentencji zaskarżonego postanowienia, jaką część działki nr (...) małżonkowie C. nabyli w drodze zasiedzenia. Wydaje się przy tym, że usprawiedliwieniem dla postawienia tych zarzutów mogła być pewna niezręczność redakcyjna sentencji postanowienia, która przy pobieżnej lekturze mogła sugerować, że Sąd pierwszej instancji stwierdził zasiedzenie w odniesieniu do części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) (bez wskazania jednakże miejsca położenia tej części działki nr (...), jej obszaru i granic). Powyższe wynika z użycia do opisu przedmiotu zasiedzenia sformułowania: „nabyli przez zasiedzenie (...) własność części nieruchomości gruntowej położonej w H., gm. P., dla której Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej działkę gruntu. Nie mniej jednak uważna lektura dalszego fragmentu sentencji, w którym do określenia tejże części nieruchomości Sąd używa przymiotnika „oznaczoną”, nie zaś „oznaczonej” („w ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w P. nr (...) o pow. 0,39 ha”) przekonuje, że Sąd Rejonowy stwierdził zasiedzenie części nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym, a więc nieruchomości uregulowanej w jednej księdze wieczystej, lecz składającej się z więcej niż jednej działki wyodrębnionej geodezyjnie. Część ta stanowi działkę oznaczoną nr geodezyjnym 445.

Wszelkie wątpliwości, które mogą się rodzić na tle sentencji postanowienia rozwiewa jednak jej pisemne uzasadnienie, z którego bezspornie wynika, iż Sąd Rejonowy uznał, że małżonkowie C. nabyli przez zasiedzenie własność całej działki nr (...).

W opisanej sytuacji zarzuty sformułowane w pkt II.1, III.6 i 7 apelacji należało uznać za bezprzedmiotowe. Ta sama ocena odnosi się do zarzutu z pkt III.1 apelacji, o ile skarżący założył, że Sąd Rejonowy orzekł o zasiedzeniu części działki nr (...), lecz części tej nie określił.

W tym miejscu trzeba jednakże zwrócić uwagę na to, że w sentencji zaskarżonego postanowienia, wadliwie został wskazany numer księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr (...). Własność wymienionej działki jest bowiem uregulowana w KW nr (...) (wniosek o wpis k. 19-22, zawiadomienie o odłączeniu i wpisie do nowej księgi k. 24-31 akt KW nr (...), do której to księgi działka nr (...) została wpisana po odłączeniu jej w dniu 27 sierpnia 2010 roku z księgi nr (...) (zawiadomienie o odłączeniu k. 81-88 akt KW nr(...)).

Kończąc rozważania na temat zarzutów dotyczących redakcji pkt I sentencji zaskarżonego postanowienia wskazać też wypada, że nieuprawnione są twierdzenia zawarte w uzasadnieniu apelacji, jakoby z sentencji tej nie wynikało na jakiej zasadzie małżonkowie nabyli własność nieruchomości – czy na zasadzie wspólności ustawowej, czy jakiejś innej, być może wspólności umownej (uzasadnienie apelacji k. 597). Postawienie takiego zarzutu świadczy o tym, że autor apelacji niewystarczająco uważnie przyjrzał się treści rozstrzygnięcia zawartego w pkt I postanowienia.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty z pkt II.3 i 5, III.4 apelacji, w takiej postaci, jak zostały tam sformułowane, są wynikiem nadinterpretacji treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia dokonanej przez autora apelacji, nie zaś odpowiedzią na rzeczywistą treść tego uzasadnienia i przywołane w nim rozważania Sądu pierwszej instancji.

Wskazać zatem trzeba, że w żadnym miejscu tego uzasadnienia Sąd Rejonowy nie twierdził, że atrybutem posiadania samoistnego jest jedynie subiektywne odczucie władającego o tym, że jest posiadaczem na zasadzie posiadania samoistnego i do „woli władania nieruchomością” definiowaną jako „animus” nie zalicza się manifestowania tej woli na zewnątrz. Przeciwnie, przecież Sąd Rejonowy w oparciu o zeznania wnioskodawcy i jego żony oraz częściowo zeznania pozostałych uczestników, ustalił jaką formę przybrało posiadanie działki przez wnioskodawcę (wypas krów, składowanie drewna i sprzętów, przejeżdżanie do własnej działki), zaś na podstawie zeznań J. C., przyjął, że władztwo to miało charakter właścicielski. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że w jego ocenie, z zeznań świadków, którym

posiadanie J. C. nie wydawało się właścicielskim, można wywieść, że relacja samego wnioskodawcy i jego przekonanie, widoczne w zeznaniach, było również obiektywnie widoczne na zewnątrz. Na poparcie powyższego Sąd Rejonowy wskazał przykłady konkretnych zachowań wnioskodawcy zaobserwowanych przez świadków oraz podkreślił fakt braku sprzeciwu z czyjejkolwiek strony zwłaszcza zaś ze strony formalnych właścicieli (str. 8 uzasadnienia, k. 583).

Sąd pierwszej instancji, wbrew temu co podnosi skarżąca Gmina, nie twierdził też, by wnioskodawca nie miał obowiązku udowodnić faktu rzeczywistego władania rzeczą i wystarczającym dla dowiedzenia faktów przemawiających za zasiedzeniem na jego rzecz jest okoliczność, iż właściciel nie wykonuje faktycznego władztwa nad rzeczą. Element bezczynności właściciela został uwzględniony przez Sąd Rejonowy jako fakt bezsporny i jednocześnie jeden z wielu faktów, uznanych przez ten Sąd za istotne przy ocenie charakteru posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę w odniesieniu do działki nr (...). W żadnym miejscu swoich rozważań Sąd Rejonowy nie utrzymywał natomiast, że powyższa okoliczność, sama przez się świadczy o zasiedzeniu własności nieruchomości na rzecz wnioskodawcy i zwalnia go z obowiązku wykazania rzeczywistego władania rzeczą. Gdyby tak było, to Sąd Rejonowy musiałby uznać za zbędne ustalanie tego czy i w jaki sposób J. C. posiadał działkę, a tak się przecież nie stało. Przeciwnie, uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera szczegółowy opis ustaleń faktycznych, które Sąd pierwszej instancji poczynił w odniesieniu do faktu posiadania działki przez J. C. i czynności, jakich wnioskodawca dokonywał w ramach tego posiadania.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów apelacji nasuwają się następujące uwagi:

Zarzut z pkt II.2, jakkolwiek literalnie został określony tylko jako zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 172 k.c. – to zawiera w sobie jednocześnie zarzut błędnego ustalenia przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego. Skarżący, nie nazwał jednakże tego ostatniego zarzutu wprost. Odwołał się natomiast, (w części opisowej zarzutu) do zeznań świadków, wywodząc, że wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, stanowią one podstawę do ustalenia, iż wnioskodawca nie posiadał działki od 1978 roku, lecz dopiero od 2005 roku. Takie twierdzenia wyłaniają się także z treści zarzutów z pkt II.4, III.2 i 5, z ich warstwy opisowej. Powyższe przemawia za przyjęciem, że intencją autora apelacji było w pierwszej kolejności postawienie zarzutu wadliwych ustaleń faktycznych, a dopiero w dalszej kolejności zarzutu niewłaściwego zastosowania normy art. 172 k.c. Bez podniesienia zarzutu wadliwości ustaleń faktycznych nie byłoby bowiem możliwe poprawne skonstruowanie zarzutu obrazy prawa materialnego w postaci przywołanej w apelacji.

Ocena zarzutu naruszenia art. 172 k.c. wymaga w pierwszej kolejności ustosunkowania się do zarzutów obrazy przepisów prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. (pkt III.2 apelacji) oraz art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 677 k.p.c. (pkt III.1), o ile skarżący wskazuje na spoczywający na sądzie obowiązek ustalenia rzeczywistego zakresu posiadania nieruchomości, prowadzącego do zasiedzenia i niezwiązanie sądu żądaniem wniosku w części przekraczającej granice faktycznego posiadania, a nadto odniesienia się do zarzutów naruszenia prawa materialnego – art. 6 k.c. oraz art. 399 k.c.

Zacząć należy od tego, że stosownie do treści art. 610 § 1 k.p.c. w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, do orzeczenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku.

Postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia ma charakter deklaracyjny, stwierdza bowiem stan prawny, który istnieje z mocy samego prawa. Obowiązkiem sądu rozpoznającego sprawę jest zatem dokładne ustalenie okoliczności faktycznych wskazujących niewątpliwie stan prawny, o którym mowa w art. 172 k.c. i orzeczenie w zgodzie z nimi, nawet jeśli z ustaleń tych wynika inna data zasiedzenia, czy inny, ograniczony przedmiotowo, zakres nabycia własności nieruchomości. Inaczej mówiąc, niezależnie od żądania zgłoszonego przez zainteresowanego, sąd zobligowany będzie do stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności części nieruchomości (a nie jej całości) i oddalenia wniosku w pozostałym zakresie, w sytuacji gdy wyniki postępowania wskazują na to, że doszło do zasiedzenia jedynie części rzeczy (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2014 roku II CSK 666/13, LEX nr 1598684, z dnia 6 lutego 2014 roku I CSK 243/13, LEX nr 1532765, z dnia 27 marca 2013 roku V CSK 202/12, LEX nr 1347908).

Z tego punktu widzenia ważne jest w sprawie o zasiedzenie szczególnie staranne przeprowadzenie postępowania dowodowego, z wykorzystaniem możliwości przeprowadzenia przez Sąd orzekający niezbędnych dowodów z urzędu,

zwłaszcza w sytuacji, gdy Sąd czerpie o nich wiedzę z innych, dostępnych w toku sprawy źródeł dowodowych lub twierdzeń o okolicznościach mogących mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, przytaczanych w pismach procesowych.

W sprawie o nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, wobec niezwiązania sądu żądaniem wniosku w znaczeniu, o którym była mowa wyżej, istotne jest zatem ustalenie w jakich granicach faktycznych zainteresowany posiadał nieruchomość w sposób prowadzący do zasiedzenia. Do istoty sprawy należy również ocena jaki charakter miało posiadanie, a jeśli ocena ta prowadzi do wniosku, że było to posiadanie samoistne, to kolejnym elementem istotnym dla rozpoznania sprawy jest ocena, czy w chwili objęcia posiadania posiadacz był w dobrej wierze, czy w złej wierze, gdyż to wyznacza okres niezbędny do wystąpienia skutku prawnego w postaci nabycia prawa własności. W konsekwencji powyższego, co oczywiste, konieczne jest również ustalenie daty wejścia w posiadanie zasiadywanej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, postępowanie dowodowe zostało w niniejszej sprawie przeprowadzone w taki sposób, który nie dawał wystarczającej podstawy do poczynienia wszystkich niezbędnych ustaleń faktycznych, koniecznych do stanowczego rozstrzygnięcia o istocie sprawy. Postępowanie to jest niekompletne, gdyż Sąd Rejonowy nie dążył do wyjaśnienia wątpliwości, które rodziły się na tle zeznań świadków i samego wnioskodawcy w odniesieniu do faktycznych granic posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Chodzi tutaj przede wszystkim o deklarowaną przez świadków G. S. i J. G. nieznaną granicę między działką zasiadywaną nr (...) i działką własną wnioskodawcy nr(...), a nadto o opisywanie działki przez świadków J. K. (2) i K. Ć. w taki sposób, że nie jest jasnym czy opis ten dotyczy całości działki nr (...), czy tylko jej części porośniętej zaroślami i drzewami, na której w przeszłości posadzone były budynki rodziny W..

Sąd Rejonowy nie wykorzystał także możliwości wyjaśnienia, w toku przesłuchania wnioskodawcy i ewentualnie jego małżonki, niezwykle ważnych dla oceny żądania okoliczności, podawanych przez J. C. w pismach procesowych. Fakt, że w zeznaniach wnioskodawcy w ogóle nie ma o nich mowy, z jednej strony świadczy o tym, że J. C., który wszakże jest człowiekiem w podeszłym wieku, sam ich nie poruszył w trakcie przesłuchania, a z drugiej strony, że Sąd pierwszej instancji nie pytał o nie, mimo że na podstawie lektury pism procesowych winien o tych okolicznościach wiedzieć, a ze względu na ich wagę powinien uznać, że koniecznym jest przeprowadzenie w tym zakresie dowodu co najmniej z zeznań wnioskodawcy. W konsekwencji, czyniąc ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy pominął kilka ważnych dla rozstrzygnięcia sprawy informacji, pochodzących od samego wnioskodawcy, a znajdujących się w jego pismach procesowych i załącznikach do tych pism.

Rozwijając powyższe uwagi należy wskazać, co następuje:

W niniejszej sprawie, wnioskodawca J. C. domagał się stwierdzenia zasiedzenia w odniesieniu do całej działki, oznaczonej nr geodezyjnym 445, zawierającej pow. 0,39 ha, co wynika wprost z treści jego wniosku.

W świetle zgromadzonych dowodów nie budzi wątpliwości, że wymieniona działka, z punktu widzenia sposobu „zagospodarowania”, czy też za przyczyną sił natury, składa się faktycznie niejako z dwóch części. Jedną z tych części, określaną przez J. C. jako łąka, pastwisko, zaś w notatce urzędowej, sporządzonej w dniu 28 listopada 2011 roku przez Inspektora Urzędu Gminy P. H. K. (k. 99), opisana jako „niedojady” poschniętej trawy, ma powierzchnię ok. 0,20 ha. Według treści tej notatki, na drugiej część działki, od południa rosną drzewa – samosiewy (osika, olcha, wierzba) oraz zakrzaczenia. Obszar ten zajmuje, zgodnie z oceną wymienionego pracownika Gminy, niebagatelną powierzchnię ok. 0,10 ha. W zachodniej części działki widoczne jest natomiast miejsce po budynku, zarośnięte dzikimi śliwami. W pobliżu drogi rosną dwa jesiony, zaś koło jednego z nich leży złożone drzewo sosnowe. Z opisu wynika, że działka jest częściowo i w dość prymitywny sposób ogrodzona. Ogrodzenie stanowią słupki z drutem kolczastym od strony zachodniej oraz zmurszałe żerdzie od strony północnej (notatka k. 99). Dołączona do notatki dokumentacja fotograficzna (k.100-105), jak również skany fotografii składane wielokrotnie do akt sprawy przez wnioskodawcę, pokazują, że zakrzaczenia i drzewa – samosiewy są niewątpliwie roślinami rosnącymi tam od wielu lat.

Bezsporne jest, że z działką nr (...) sąsiaduje od strony wschodniej działka wnioskodawcy, oznaczona nr 446 (opis i mapa k. 59 akt KW Nr (...)).

Wniosek wszczynający niniejsze postępowanie został niezwykle lakonicznie uzasadniony.

J. C. nie przywołał w nim żadnych istotnych szczegółów, poza wskazaniem daty wejścia w posiadanie nieruchomości. Nie wyjaśnił jak doszło do objęcia przez niego działki nr (...) w posiadanie, ani też w jaki sposób to posiadanie wykonywał. Szeroko natomiast opisywał te kwestie w licznych pismach procesowych składanych w toku sprawy. Niemal w każdym z nich wyjaśniał, że w trakcie komasacji uzgodnił z geodetą (J. S. z L.), iż jego działka nr (...) od strony działki nr (...) ma sięgać do rozłożystego jesionu tak, by drzewo to było w jego działce i wyznaczało granicę. Wskazywał, że za jesionem pozostawało siedlisko W.. Na dołączanych do pism fotografiach oraz szkicach zaznaczał takie właśnie usytuowanie granicy między wymienionymi nieruchomościami. Wynika z tych przedstawień, że zdaniem wnioskodawcy granica zachodnia jego działki nr (...) winna przebiegać mniej więcej w połowie szerokości działki geodezyjnej nr (...) (fotografie i szkice k. 28, 187, 188, 189, 189v, 233, 247, 389v, 431). Podnosił, że dopiero w 2011 roku (w niektórych zaś z pism, że w 2009 roku) dowiedział się, że ta powierzchnia, tj. ok. 0,20 ha do jesionu, została odłączona od jego działki nr (...), „skradziona” i przyłączona do działki nr (...) (w wyniku czego jemu pozostało w działce nr (...) tylko 0,23 ha powierzchni) oraz, że działka nr (...) ma pow. 0,39 ha. Do kwestii „kradzieży” części działki nr (...) i „dowartościowania” tą powierzchnią działki nr (...) wnioskodawca nawiązywał niemal w każdym swoim piśmie, obarczając odpowiedzialnością za to pracowników Gminy (pisma k. 22-23, 156, 186, 188v, 193, 231, 246, 256-257, 268-269, 296-297, 320, 341, 385v, 513v).

Jedynie w pierwszym piśmie, z dnia 15 czerwca 2011 roku, wnioskodawca bliżej opisał okoliczności, w jakich wszedł w posiadanie działki po W. i jakie czynności wobec tej działki wykonał.

Po wyjaśnieniu na wstępie, jakie były uzgodnienia z geodetą w czasie komasacji (scalenia zakończonego w 1978 roku), co do granicy między działkami nr (...), J. C. wskazał w tym piśmie, że za jesionem pozostało siedlisko W., zaśmiecone, zasypane gruzem, szkłem i dachówką, ze starymi zabudowaniami w złym stanie, którego nikt nie chciał. Oświadczył, że w porozumieniu z Urzędem Gminy „zaużytkował”. Nie wskazał jednak konkretnie co, czy całą działkę nr (...), czy też jej część i którą, lub jaki jej obszar „zaużytkował”. Dalej podał, że resztki budynków poprzednicy sprzedali lub zużyli na opał, zaś on „odgrodził”, uporządkował, zniszczył chwasty – „wyrosła trawa, było takie podręczne pastwisko” (k. 22-23).

W oparciu o tak wskazane okoliczności wnioskodawca przedstawiał w kolejnych pismach swoje stanowisko i żądania odnośnie zasiedzenia. Twierdził więc, że:

- część działki nr (...) o pow. ok. 0,20-0,25 ha, od strony działki nr (...), zasiedział w dobrej wierze, a resztę w złej wierze (k. 23),
- „1/2 skradzionej, dołączonej do (...)”, zasiedział już w 1998 roku, resztę w 2009 roku, o czym dowiedział się w obecności Wójta (k. 186v),
- podświadomie, w niewiedzy zasiedział działkę nr (...), którą w połowie traktował jako własną, „reszta to ruina zaśmiecona, o pow. nie więcej jak 0,17-0,20 ha” (k. 193),
- „działkę (...) w połowie, od (...) użytkowałem jako własną, z jesionem włącznie. Od jesionu na zachód to właściwe (...) po W.” (k. 231v),
- „wyszło też na jaw, że skradzioną z mojej (...) działki o pow. +/- 0,20 ha dołączono do (...) – ale upaństwowiono dopiero 4.06.2010 tj., że całą działkę własną zasiedzi. (pisownia oryginalna) w 1999 r., po W. w 2009 r. zasiedziałem – o tym nie wiedząc” (k. 296v),

- „proszę wydać Postanowienie zatwierdzające stan faktyczny, prawny – tj. zasiedzenie działki (...), którą posiadałem jako własną (60%) i niczyją 40% powierzchni” (k. 385v),

- „zasiedzialem to co podstępnie skradziono (k. 513v).

Podobne stanowisko wnioskodawca wyraził w piśmie skierowanym do nienależycie umocowanego pełnomocnika (k. 321), stanowiącym załącznik do pisma procesowego złożonego na k. 320. Stwierdził w nim, że zgodnie z prawem zasiedział połowę działki nr (...) wraz z jesionem w dobrej wierze jako własną już w 2009 roku, a potem okazało się, że zasiedział całą działkę (...) w złej wierze w 2009 roku.

W uzupełnieniu wywodów wnioskodawcy zawartych w powyższych pismach zwrócić trzeba uwagę na adnotację poczynioną przez J. C. na skanie fotografii, złożonym na k. 188, przedstawiającym działkę nr (...) z fragmentem ogrodzenia z żerdzi. Wynika z tegoż zapisu, że wnioskodawca ogroził działkę na życzenie Gminy, aby nie zasypywano jej śmieciami. Adnotacja powyższa koresponduje z treścią zeznań J. C., złożonych na rozprawie w dniu 15 maja 2012 roku (k. 181v-182). Wprawdzie dowód ten został przeprowadzony w postępowaniu, które następnie zostało zniesione, jednakże wnioskodawca w dalszym toku sprawy, zeznania te – po ich odczytaniu – potwierdził (k. 557), co czyni z nich pełnoprawny dowód, podlegający ocenie Sądu i mogący być podstawą czynionych ustaleń.

I tak, na wspomnianej rozprawie w dniu 15 maja 2012 roku J. C. zeznał między innymi, że: „Ja miałem pilnować, żeby ludzie nie dowozili śmieci”.

Sąd Rejonowy w żaden sposób nie wyjaśnił tego wątku, podczas gdy jest to kwestia istotna dla oceny charakteru posiadania. Powinność pilnowania nieruchomości przed jej zanieczyszczeniem przez osoby trzecie, jak i postawienie ogrodzenia na życzenie Gminy wskazywałaby na co najmniej zależny charakter posiadania działki nr (...) lub jej części przez J. C.. Należało zatem zgłębić tę kwestię i zadając wnioskodawcy właściwe pytania ustalić z czyjego polecenia miał pilnować działkę, bądź w czyim imieniu, w jakim okresie obowiązek ten wypełniał, w szczególności czy przez cały czas od 1978 roku, czy też nie i czy obowiązek wykonywał w odniesieniu do całej działki, czy tylko jej części za jesionem w kierunku zachodnim. Zagadnienie to należy przecież do istoty sprawy o zasiedzenie, gdyż nie jest możliwe stwierdzenie zasiedzenia w przypadku, gdy posiadający rzecz nie jest posiadaczem samoistnym. Oczywiście, przyjmuje się za dopuszczalną zmianę przez posiadacza charakteru posiadania z zależnego na samoistne, nie mniej jednak okoliczność ta i warunki w jakich do tego doszło wymaga wykazania przez zainteresowanego i ustalenia przez Sąd jako miarodajnych dla określenia terminu zasiedzenia.

Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił, poprzez szczegółowe przesłuchanie wnioskodawcy, innych jeszcze istotnych okoliczności, które wyłaniały się z treści pism procesowych składanych przez J. C..

Uwaga ta dotyczy porozumienia, jakie miał zawrzeć wnioskodawca z Urzędem Gminy, w oparciu o które następnie „zaużytkował” działkę. Okoliczności te J. C. przywołał w piśmie złożonym na k. 22-23. Przy pewnej słabości pozostałych dowodów osobowych zgromadzonych w niniejszej sprawie, o czym będzie mowa niżej, wyjaśnienie tej kwestii mogło okazać się ważne dla oceny tak charakteru posiadania, jak jego zakresu i daty wejścia wnioskodawcy w posiadanie przedmiotowej działki.

W tym miejscu trzeba wskazać na wypływające z treści art. 339 k.c. domniemanie prawne samoistności posiadania. Domniemanie to sprawia, że osoba władająca rzeczą, która z tego faktu wywodzi dla siebie skutki prawne wynikające z art. 172 k.c., ma jedynie obowiązek udowodnienia faktu posiadania. Jeżeli to uczyni, to wówczas wobec niej ma zastosowanie domniemanie prawne z art. 339 k.c., a więc domniemanie samoistności posiadania.

Wymienione domniemanie nie jest jednak domniemaniem, które bezwzględnie wiąże, niezależnie od okoliczności faktycznych. Jest to domniemanie, które nie może być sprzeczne z istniejącym stanem faktycznym (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 maja 2014 roku IV CSK 487/13, LEX nr 1488768). Jeżeli zatem już na podstawie samych twierdzeń zainteresowanego i powoływanych przez niego okoliczności można wnioskować, że posiadanie nie miało

charakteru samoistnego, to domniemanie z art. 339 k.c. przestaje działać i zaczynają obowiązywać ogólne reguły dowodzenia, w tym art. 6. k.c.

Oczywistym jest również, że domniemanie, o którym mowa, tak jak i domniemanie ciągłości posiadania z art. 341 k.c. nie zwalniają osoby zainteresowanej stwierdzeniem zasiedzenia od obowiązku wykazania daty wejścia w posiadanie rzeczy. Swoim działaniem domniemania te nie obejmują bowiem kwestii początku biegu terminu zasiedzenia.

Wracając na grunt rozpoznawanej sprawy, to w sytuacji, gdy wnioskodawca zeznał, że miał pilnować żeby ludzie nie wyrzucali śmieci na tę działkę oraz pisał o wzniesieniu w tym celu ogrodzenia na życzenie Gminy, co sugerowałoby zależny charakter posiadania, a jednocześnie twierdził w pismach procesowych, że część działki nr (...) o pow. 0,20 ha, po scaleniu miała być częścią jego działki nr (...) i tak tę część traktował, nie można przyjąć bez zastrzeżeń, że na jego korzyść, w odniesieniu do całej działki nr (...) działa domniemanie z art. 339 k.c.

Dowody osobowe zgromadzone w tej sprawie w postaci zeznań świadków, wbrew temu co podnosi skarżący, nie mogły być w całości uznane za przemawiające przeciwko okolicznościom wskazywanym przez wnioskodawcę. Podkreślenia jednak wymaga fakt, że żaden z tych dowodów nie potwierdza w pełni wersji prezentowanej przez J. C.. Ponadto, nawet te z nich, które częściowo tę wersję potwierdzają (zeznania G. S., J. G.), wymagały weryfikacji na miejscu sporu, a to z uwagi na fakt, że świadkowie nie potrafili określić przebiegu granicy między działką własną wnioskodawcy, oznaczoną nr (...), a działką nr (...). W tym też wyraża się słabość dowodów ze źródeł osobowych. Dowody te jednakże mogły być przez Sąd Rejonowy uzupełnione poprzez szczegółowe przesłuchanie wnioskodawcy na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym podnoszone w jego licznych pismach procesowych. Zgodnie bowiem z art. 299 k.p.c. dowód z przesłuchania stron (uczestników postępowania nieprocesowego) służy właśnie wyjaśnieniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które w toku dotychczasowego postępowania dowodowego nie zostały wyjaśnione w ogóle, bądź nie zostały wyjaśnione w pełni. Przeprowadzony dwukrotnie przez Sąd Rejonowy dowód z przesłuchania J. C. w trybie powołanego przepisu pozostawia jednak wiele do życzenia, gdyż nie dotyka wielu zagadnień istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, o których istnieniu Sąd mógł ogólnie wnioskować z treści pism procesowych J. C..

Szczególnie ważnym dla oceny charakteru posiadania było więc uzyskanie zeznań wnioskodawcy co do wskazywanych w pismach faktów, związanych z posiadaniem części wschodniej działki nr (...), do granicy przebiegającej w linii wyznaczonej przez rosnący tam jesion. Z twierdzeń wnioskodawcy przedstawianych w jego pismach zdaje się bowiem wynikać, że użytkował on tę część działki jako pastwisko w przekonaniu, opartym na ustaleniach poczynionych z geodetą podczas scalenia, że jest to część jego własnej działki nr (...). Nie jest natomiast jasne czy i w jaki sposób wnioskodawca użytkował pozostałą, w znacznej mierze zakrzaczoną i gęsto zadrzewioną (co wynika z fotografii), część działki nr (...), którą sam określił w piśmie na k. 193 jako „ruinę zaśmieconą”, ani też nie jest jasne jaki animus mu w tym towarzyszył.

Podkreślenia wymaga fakt, że jakkolwiek J. C. domaga się stwierdzenia zasiedzenia całej działki nr (...), to jednak trzeba mieć na uwadze, że w swoich pismach wyraźnie różnicuje jej część wschodnią (do jesionu) i zachodnią, o ile chodzi o datę zasiedzenia i dobrą lub złą wiarę oraz świadomość posiadania tych części jako własnych. W żadnym jednak miejscu, ani w zeznaniach, ani w pismach, nie przedstawia w jaki sposób posiadał część zachodnią działki, poza wskazaniem na to, że wznosił ogrodzenie na życzenie Gminy. Znamienne przy tym jest, że w odniesieniu do zachodniej części działki, zarówno w pismach, jak i w zeznaniach złożonych przed Sądem Rejonowym wnioskodawca wskazywał na fakt zalegania tam śmieci. Na rozprawie w dniu 15 maja 2012 roku wyraźnie bowiem zeznał, że na działce nr (...), na połowie po W. są śmieci (k. 182). Powyższe mogłoby wskazywać na niepodjęcie przez niego czynności władczych wobec tej części nieruchomości w ogóle lub od jakiegoś czasu. Okoliczność ta wymagała jednak bliższego wyjaśnienia, czego Sąd Rejonowy zaniechał.

Dodać też należy, iż jego zeznania na temat użytkowania działki jako pastwiska przyległego do jego własnej posesji nie przystają w żaden sposób do obrazu części działki, w dość znacznym fragmencie zajętej – zapewne od dawna – przez gęste zarośla, w tym także dzięki śliwy porastające miejsca po dawnych budynkach. W ocenie Sądu Okręgowego, na podstawie dołączonej przez J. C. i Gminę P. dokumentacji fotograficznej nie sposób przyjąć, że ta część działki, ze

względu na jej zakrzaczenie, stanowiła również pastwisko dla krów. Brak dowodu z sądowych oględzin przedmiotowej nieruchomości czyni jednakże niemożliwym sformułowanie stanowczych wniosków w tym zakresie.

Twierdzenia wnioskodawcy zawierające opis sposobu zagospodarowania przez niego działki po wejściu w jej posiadanie w 1978 roku, podniesione w piśmie na k. 22-23, również wzbudzają wątpliwości co do tego czy dotyczą całości działki nr (...), czy tylko jej części wschodniej, wykorzystywanej następnie jako pastwisko. Opis, zgodnie z którym wnioskodawca wówczas „odgrodził”, uporządkował, zniszczył chwasty – „wyrosła trawa, było takie podręczne pastwisko” trudno jest przyporządkować do obrazu części działki nr (...), zarośniętej drzewami i krzakami, wyłaniającego się z fotografii złożonych do akt sprawy. Nie można jednakże wykluczyć tego, że fotografie w pewnym zakresie zniekształcają rzeczywisty wizerunek nieruchomości, chociażby poprzez fakt spłaszczenia perspektywy i zaburzenia odległości, a przez to zniekształcenie proporcji pomiędzy obszarem zarośniętym, a wolnym od zarośli. Koniecznym w tej sytuacji był dowód z oględzin przedmiotowej nieruchomości, który służyłby ustaleniu rzeczywistego stanu rzeczy. Wymienionego dowodu jednak Sąd Rejonowy nie przeprowadził, mimo że miał ku temu sposobność, skoro udał się celem przesłuchania wnioskodawcy do miejsca jego zamieszkania, a więc także do miejsca położenia przedmiotu zasiedzenia.

Zauważyć trzeba też, że stwierdzone w notatce urzędowej z dnia 28 listopada 2011 roku (k. 99) miejsce składowania drewna sosnowego (które, zważywszy na treść zeznań wnioskodawcy i potwierdzających je zeznań świadków G. S., S. P., niewątpliwie należy do J. C.) nie rozwiewa wątpliwości co do posiadania przez wnioskodawcę części działki nr (...) znajdującej się na zachód od jesiona. Z notatki tej wynika bowiem, że drewno jest składowane koło jesiona.

Warto też zwrócić uwagę na to, że wnioskodawca w swoich zeznaniach (k. 182), ale także w pismach, wskazywał że między jego działką, a działką W. była jeszcze w przeszłości działka P.. Obie miały mieć, według niego, powierzchnię po 20 arów. Kontynuując tę wypowiedź J. C. wskazał właśnie na to o czym była mowa wyżej, a mianowicie, że „na działce nr (...), na połowie po W. są śmieci” (k. 182).

W kontekście powyższego rodzi się pewna wątpliwość co do tego o jakiej działce zeznawali świadkowie, czy o całej działce nr (...) w jej granicach geodezyjnych, czy o jej części, zwłaszcza zaś części zachodniej, zajętej uprzednio przez siedlisko rodziny W.. Niepewność ta jest o tyle usprawiedliwiona, że świadkowie, którzy pośrednio, bądź częściowo potwierdzają okoliczności przedstawiane przez wnioskodawcę (składowanie drewna na działce, przechowywanie tam sprzętów rolniczych, przejeżdżanie po działce, wypasanie krów jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego z M. C.) – G. S. (k. 163, 526v-527), J. G. (k. 180v-181, 528) – wprost oświadczyli, że nie znają granicy między działką własną J. C., a działką nr (...). Z kolei J. K. (1) tak opisała działkę zasiadywaną: „Na tej zakrzaczonej działce, o której jest mowa nic nigdy nie robił. Kiedyś to było siedlisko.” (k. 496). Taki opis może sugerować, iż jej zeznania dotyczą zachodniej, zarośniętej części działki nr (...), z pozostałościami po budynkach. Podobnie przedstawił obraz przedmiotowej nieruchomości świadek K. C. mówiąc, że na tej działce jest kupa krzaków, gruzu, rosną samosiejki i trawa (k. 528v-529).

W ocenie Sądu Okręgowego, także z tego względu konieczne były oględziny przedmiotowej działki i to z udziałem świadków oraz biegłego geodety, tak by J. C., względnie jego małżonka, mogli okazać przedmiot żądania, zaś świadkowie przedmiot swoich zeznań, a biegły geodeta mógł to odnieść do granic geodezyjnych działki nr (...), zwłaszcza zaś do granicy z działką własną wnioskodawcy, nr (...).

W tym miejscu trzeba odnieść się do stanowiska skarżącej Gminy, wyrażonego w apelacji, jakoby żaden z przeprowadzonych dowodów nie potwierdzał posiadania działki nr (...) (lub jej części) przed zawarciem związku małżeńskiego z M. C.. Jest to stanowisko nieuprawnione w sytuacji, gdy niektórzy z przesłuchanych świadków podawali okoliczności świadczące o posiadaniu nieruchomości przez J. C. jeszcze przed tą datą. Świadek S. P., która w H. mieszka od 50 lat, zeznała, że „To była działka H. W., a że było można to on się na tej działce trzymał. On po niej jeździł do swojej działki cały czas, nie pamiętam od kiedy, czasami coś tam sobie wrzucił” (k. 527v). We wcześniejszych zeznaniach podała zaś, że leżą tam kawałki drzewa J. C. (k. 162v). Z kolei świadek J. G., który zna J. C. od 1978 roku, wskazał, że wnioskodawca, jak miał krowy, to je tam pasł. Wprawdzie oświadczył też, że przed

ślubem nie miał krów, ale zaraz dodał, że jeszcze przedtem, może w latach 90-ych wnioskodawca miał krowy oraz, że w latach 90-ych widział na tej działce ucepioną krowę. Wymieniony świadek stwierdził także, iż zawsze, jak pamięta, przy działce wnioskodawcy stał sprzęt rolniczy J. C., który był używany może 20 lat temu. W tym zakresie zastrzegł jednak, że nie jest w stanie stanowczo powiedzieć, że sprzęt stał na tej (zasiadywanej) działce, bo nie zna granicy (k. 182v, 528v). Fakt przejeżdżania wnioskodawcy do własnej działki przez działkę sporną potwierdziła też świadek G. S., zastrzegając jednocześnie, podobnie jak J. G., że nie wie gdzie jest granica i czy wnioskodawca jechał po swoim, czy po przedmiotowej działce (k. 527). Ona również podała, deklarując na rozprawie w dniu 29 marca 2012 roku, iż wie, o którą działkę chodzi wnioskodawcy, że na działce tej J. C. składa drzewo od jakichś 15 lat (k. 163).

Zeznania ostatnio wymienionego świadka w odniesieniu do wypasania krów na spornej nieruchomości wzbudzają natomiast pewne wątpliwości poprzez ich zmienność i brak stanowczości. Mianowicie G. S., która w H. mieszka od 30 lat, na rozprawie 21 października 2015 roku zeznała, że na tej działce wnioskodawca zawsze pasł krowy. Dodała, że to była łąka. Następnie jednak stwierdziła, że wcześniej ganiał krowy na inną łąkę, a co do tej działki, to pasł krowę, ale świadek nie wie od kiedy. Powyższą niekonsekwencję wyjaśniła natomiast w ten sposób, że stwierdziła, iż powiedziała „zawsze, to znaczy od kiedy przyszła pani C., ta obecna”. Zważywszy jednak, że M. C. została żoną wnioskodawcy 11 lat wcześniej, zaś świadek w H. jest od 30 lat, wyjaśnienie, że słowo „zawsze” odnosiło się do okresu przybycia M. C. nie wydaje się być przekonywujące.

Reasumując, w ocenie Sądu Okręgowego nie jest tak w rozpoznawanej sprawie, jak utrzymuje skarżący, iż brak jest w ogóle dowodów potwierdzających fakty wskazywane przez wnioskodawcę, gdyż jak powiedziano wyżej, zgromadzone zostały zeznania świadków, które przynajmniej fragmentarycznie mogły być uznane za potwierdzenie niektórych z okoliczności powoływanych przez J. C.. Ocena tychże zeznań, dokonana przez Sąd Rejonowy, nasuwa jednak wątpliwości, nie tyle co do przyznania im waloru wiarygodności, ale o ile chodzi o ich moc dowodową. Powyżej przedstawione przykłady niepełnej znajomości granic nieruchomości, czy podawanych opisów działki stanowiącej przedmiot zeznań świadków, bez zweryfikowania twierdzeń świadków na gruncie, stanowią o słabości wymienionych dowodów i ich małej mocy dowodowej w odniesieniu do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, dla których dowody te wraz z zeznaniami J. C. i M. C., były według Sądu Rejonowego podstawą poczynionych ustaleń faktycznych.

Nie można jednocześnie zasadnie czynić zarzutu Sądowi pierwszej instancji z tego, że uznał za wiarygodne zeznania wnioskodawcy i jego małżonki, gdyż zostały one złożone w sposób szczerzy i spontaniczny.

Ocena dowodów, zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. winna być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia całości materiału dowodowego, ale według przekonania sądu, które winno uwzględniać zasady logiki, wiedzy powszechnej i prawnej oraz zasady doświadczenia życiowego. Według tych reguł sąd ocenia nie tylko treść zeznań, ale również sposób ich składania i towarzyszące temu okoliczności. Tak więc, w oparciu o bezpośredni kontakt z osobą przesłuchiwaną i na podstawie obserwacji jej zachowania w trakcie składania zeznań - sposobu wyrażania myśli, mimiki, intonacji głosu, wykonywanych gestów, itp. sąd może powziąć przekonanie o tym, czy wypowiedzi tej osoby są szczerze i spontaniczne, czy też brzmi w nich niezdecydowanie, niepewność, przypuszczenia, czy w końcu fałsz. Jeżeli sąd przeprowadzający postępowanie dowodowe i rozstrzygający sprawę, na podstawie własnych spostrzeżeń dojdzie do przekonania, że zeznania zostały złożone przez stronę w sposób szczerzy i są wiarygodne, to nie można z tego tylko faktu czynić mu zarzutu, nawet jeśli pozostałe dowody stanowią jedynie częściowe potwierdzenie okoliczności przywoływanych przez stronę w jej zeznaniach. Dopuszczalne i logicznie oraz życiowo uzasadnione jest bowiem wnioskowanie, że jeśli strona mówi prawdę o niektórych faktach, znajdujących oparcie w innych dowodach, to mówi także prawdę o pozostałych faktach, dla których bądź w ogóle nie przeprowadzono dowodów, bądź przeprowadzone dowody są nie dość stanowcze, np. w wyniku niepełnej lub niepewnej wiedzy innych osób, składających zeznania.

Powyższe rozważania mają w odniesieniu do zeznań wnioskodawcy walor częściowo teoretyczny, gdyż jak już wspomniano wyżej, dowód z tych zeznań nie został przez Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadzony. Z kolei słabość postępowania dowodowego w pozostałym zakresie, tj. co do zeznań świadków, czyni rozważania na temat oceny postępowania dowodowego i jego wyników przedwczesnymi.

Podsumowując to wszystko, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zaskarżone postanowienie zostało wydane mimo, że sprawa nie dojrzała do stanowczego rozstrzygnięcia, co było konsekwencją licznych mankamentów i braków postępowania dowodowego, obciążających Sąd Rejonowy.

Stwierdzenie powyższego nie jest równoznaczne z uznaniem, że sąd pierwszej instancji, w sprawie o zasiedzenie ma obowiązek poszukiwać dowodów przemawiających na korzyść wnioskodawcy lub dowodów przeciwko jego twierdzeniom. Przedstawienie stosownych dowodów należy bowiem do zainteresowanych wynikiem sprawy uczestników, których obciąża ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. i którzy stosownie do treści art. 232 zd. pierwsze k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. są obowiązani wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Nie mniej jednak powinnością sądu jest przeprowadzenie przedstawionych mu dowodów starannie, co oznacza, że jeśli już sąd dysponuje możliwością przesłuchania świadków i stron, to winien z urzędu zadawać pytania służące, najpełniej jak to tylko możliwe, do ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, dążyć do wyjaśniania na bieżąco wewnętrznych sprzeczności w wypowiedziach przesłuchiwanym osób, bądź też do wyjaśniania sprzeczności między zeznaniami poszczególnych świadków i stron.

Przepis art. 232 k.p.c. nie stoi na przeszkodzie przeprowadzeniu przez sąd dowodu z urzędu nawet w postępowaniu procesowym. Przewiduje on bowiem wyraźnie tego rodzaju uprawnienie dla sądu, stanowiąc, że sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Realizacja powyższego uprawnienia niejednokrotnie jest pożądana właśnie w sprawach o zasiedzenie, w których sąd nie jest związany żądaniem wnioskodawcy, a wydane przez niego orzeczenie powinno stwierdzać rzeczywisty stan prawny. W tym kontekście szczegółowe przesłuchiwanie uczestników, świadków, biegłych, nawet ponad zakres określony w tezie dowodowej wnioskowanej przez stronę, jest obowiązkiem sądu, zwłaszcza w sytuacji, gdy na podstawie różnych źródeł z akt sprawy sąd może przypuszczać o istnieniu ważnych dla rozstrzygnięcia faktów, o których przesłuchiwane osoby mogą wiedzieć. Podobnie trzeba ocenić dopuszczenie z urzędu dowodu z oględzin miejsca położenia zasiadywanej nieruchomości, czy dowodu z opinii geodety, w celu określenia granic nieruchomości, w jakich doszło do zasiedzenia. Tego rodzaju dowody służą bowiem i są wręcz konieczne dla wydania orzeczenia zgodnego ze stanem prawnym.

Końcowo należy wskazać także na treść art. 212 § 1 k.p.c., który poprzez art. 13 § 2 k.p.c. znajduje zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym. Przepis ten nakłada na sąd, już na wstępnym etapie postępowania, obowiązek dążenia poprzez zadawanie pytań uczestnikom, do przytoczenia lub uzupełnienia twierdzeń lub dowodów na ich poparcie oraz do udzielenia wyjaśnień potrzebnych dla zgodnego z prawdą ustalenia podstawy faktycznej dochodzonych praw lub roszczeń. W ten sam sposób sąd dąży do wyjaśnienia, które z istotnych okoliczności są sporne.

Realizacja tego obowiązku jest szczególnie ważna, gdy – tak jak w niniejszej sprawie – we wniosku wszczynającym postępowanie, podstawa faktyczna została opisana lakonicznie, a właściwie niemal blankietowo.

Stwierdzone przez Sąd Okręgowy uchybienia Sądu pierwszej instancji w postępowaniu dowodowym, ze względu na ich rodzaj i znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, skutkować muszą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z obowiązkiem przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności przesłucha powtórnie wnioskodawcę, przy czym zadając stosowne pytania Sąd ustali ponad to, co już wynika z zeznań wnioskodawcy:

- czy działka nr (...) lub jej część, jako potencjalna część działki nr (...) po komasacji, była przedmiotem formalnych lub nieformalnych uzgodnień z geodetą podczas komasacji, jakie to były uzgodnienia oraz czy miały one i jaki wpływ na objęcie działki (...) lub jej części w posiadanie przez wnioskodawcę,

- na podstawie jakiego porozumienia (treść i forma) i kiedy zawartego z Gminą, przez kogo reprezentowaną, wnioskodawca wszedł w posiadanie działki nr (...) oraz kiedy to nastąpiło,

- czy objął w posiadanie całość działki nr (...), a więc obszar od zachodniej granicy jego działki nr (...) do linii rozłożystego jesionu, jak również na zachód od tej linii, aż do granicy z działką nr (...), w tym obszar zadrzewiony i zakrzaczony, a jeśli tak to w jaki sposób obie części użytkował i co oznacza sformułowanie „odgrodziłem” zawarte w piśmie na k. 22-23 (co od czego odgrodził), a nadto czy obie te części traktował jak własne,

- co oznacza stwierdzenie zawarte w zeznaniach wnioskodawcy na k. 181v, w odniesieniu do przedmiotowej działki, że miał on pilnować, żeby ludzie nie dowozili śmieci, oraz zapis na k. 188, z którego wynika, że wnioskodawca ogrodził na życzenie Gminy, aby nie zasypywano działki śmieciami – w szczególności zaś kto polecił mu pilnować działkę, czy polecenie to dotyczyło całej działki nr (...), czy tylko jej części, jeśli tak to, której, czy obowiązek ten wnioskodawca wykonywał i jak długo, czy przez cały okres posiadania działki, czy krócej, a jeśli krócej to do kiedy,

- kiedy i jakie ogrodzenia na działce nr (...) wykonał J. C..

Równocześnie z przeprowadzeniem tego dowodu Sąd wezwie Gminę P. do wyjaśnienia, czy działka nr (...) istotnie była przedmiotem przetargu w 2011 roku i czy w związku z tym przetarg został rozstrzygnięty i ustalono osobę nabywcy, a jeśli tak to kto nim jest.

Powyższe okoliczności wydają się wynikać z kserokopii pisma Wójty Gminy z dnia 14 kwietnia 2011 roku (k. 177), dołączonej do pisma wnioskodawcy z dnia 9 maja 2012 roku. Kserokopia tego dokumentu nie jest jednak poświadczona za zgodność z oryginałem i zawiera tak wiele różnych podkreśleń, dopisków, przekreśleń i komentarzy samego wnioskodawcy, że wobec milczenia Gminy na temat treści pisma, nie może być potraktowana formalnie jako dowód w sprawie. Jeżeli jednak okaże się, że ustalonym nabywcą nieruchomości nr (...) jest D. Ł., jakby wynikało to z treści wymienionego pisma, to koniecznym będzie jego wezwanie do udziału w sprawie, gdyż niewątpliwie jej wynik dotyczy praw tego nabywcy.

W sytuacji, gdy w oparciu o uzupełniające zeznania wnioskodawcy Sąd dojdzie do przekonania, że twierdzenia J. C. nie dają podstaw do uznania, że posiadanie działki nr (...) miało charakter zależny, względnie wykonywane było w warunkach, o których mowa w art. 338 k.c., inaczej mówiąc, jeśli Sąd dojdzie do wniosku, że już same tylko twierdzenia wnioskodawcy nie wykluczają samoistnego charakteru posiadania działki oraz okresu posiadania niezbędnego do zasiedzenia, to wówczas przeprowadzi z urzędu dowód z oględzin miejsca położenia nieruchomości, z udziałem wnioskodawcy i uczestników, połączonego z przeprowadzeniem dowodów z zeznań świadków, którzy dotychczas występowali w sprawie (z wyjątkiem Z. G., gdyż nie dysponował on wiedzą na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy), ewentualnie także innych świadków, o ile tacy zostaną zgłoszeni.

Za pomocą tych dowodów Sąd Rejonowy winien ustalić położenie i granice działki posiadanej przez wnioskodawcę, które to elementy winni wskazać na gruncie J. C. oraz uczestniczka M. C., względnie w imieniu wnioskodawcy jego pełnomocnik procesowy. Sąd ustali też sposób w jaki wnioskodawca użytkował wskazywaną działkę lub jej części, w tym miejsce wypasu bydła, składowania drewna, składowania sprzętów rolniczych i przejeżdżania do własnej działki wnioskodawcy, na które to okoliczności, oprócz małżonków C. powinni zostać przesłuchani także świadkowie. W razie ewentualnego wystąpienia znaczących sprzeczności między zeznaniami świadków, które zostaną złożone w toku ponownego rozpoznania sprawy, a zeznaniami wcześniejszymi, Sąd wyjaśni przyczyny rozbieżności. Świadkowie powinni ponadto okazać, o którym gruncie zeznawali w toku dotychczasowego postępowania, jako o działce po H. W., tak by nie było żadnych wątpliwości czy przedmiot ich zeznań w całości pokrywał się z działką wskazywaną przez wnioskodawcę do zasiedzenia. Należy także wypytać świadków o to kto i kiedy wznosił ogrodzenia na działce nr (...).

Oględziny powinny być przeprowadzone z udziałem biegłego geodety, który zidentyfikuje granice ewidencyjne działki nr (...) i odniesie do nich wskazywany przez zainteresowanych oraz świadków obszar posiadania wykonywanego przez wnioskodawcę.

Niewykluczone może okazać się też przesłuchanie w trybie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jako uczestnika, osoby wskazanej przez Gminę P., o ile wykazane zostanie, że wnioskodawcę z Gminą łączyło porozumienie w oparciu, o które

J. C. wszedł w posiadanie spornej nieruchomości i o ile treść tego porozumienia była ważna dla ustalenia okoliczności istotnych w świetle art. 172 k.c. Należy jednocześnie jednak liczyć się z tym, że przeprowadzenie tego rodzaju dowodu może być nieosiągalne z uwagi na upływ czasu, zwłaszcza jeżeli porozumienie nie zostało zawarte na piśmie.

W przypadku wezwania do udziału w sprawie nabywcy nieruchomości, ustalonego przez Gminę w przetargu, Sąd zobowiąże go do zajęcia stanowiska wobec żądania wnioskodawcy, a w razie posiadania przez tę osobę wiadomości na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, odbierze od niej zeznania.

Po zakończeniu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy ponownie oceni wiarygodność i moc wszystkich przeprowadzonych dowodów, mając na względzie zasady określone w art. 233 § 1 k.p.c. Stosownie do wyników tej oceny Sąd ustali stan faktyczny sprawy i dokona jego subsumpcji pod normę prawa materialnego, tj. art. 172 k.c., biorąc też pod uwagę przepisy art. 336 i nast. k.c., a więc ustali czy rzeczywiście J. C. był posiadaczem całej działki nr (...), czy jej części i w jakich granicach, oceni charakter tego posiadania, a jeśli dojdzie do przekonania, że było to posiadanie samoistne, oceni czy istnieją w sprawie dostateczne podstawy do przyjęcia, iż upłynął okres posiadania wystarczający do stwierdzenia zasiedzenia. Stosownie do powyższego Sąd orzeknie o istocie sprawy.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.