

Sygn. akt I Ca 60/13

## POSTANOWIENIE

***Dnia 10 kwietnia 2013 r.***

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Zawistowska

Sędziowie: SO Dorota Twardowska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiowska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku I. G. i J. G.

z udziałem A. N. R. w W. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością W.

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 22 stycznia 2013 r., sygn. akt I Ns 416/12

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. nie obciążać wnioskodawców kosztami postępowania za drugą instancję.

***Sygn. akt I Ca 60/13***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w O. w sprawie sygn. akt (...) z wniosku J. G. i I. G. z udziałem A. N. R. w (...) Sp. z o.o. w W. o stwierdzenie zasiedzenia, oddalił wniosek (punkt I), zasądził do wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestnika A. N. R. kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt II) oraz zwrócił wnioskodawcom kwotę 600 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na opinię biegłego (punkt III).

W uzasadnieniu przedmiotowego postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał, iż wnioskodawcy domagali się stwierdzenia, iż nabyli przez zasiedzenie prawo własności do części nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,50 ha oznaczonej nr ewidencyjnym (...), położonej w M.. Podali, że są właścicielami części dworu położonego w M. na działce numer (...). Działka ta graniczy z działką o numerze (...)(park), które razem tworzą zespół dworsko – parkowy. Wyjaśnili, że od 1981 roku są posiadaczami samoistnymi części działki o numerze (...), bezpośrednio przylegającej do dworu, o powierzchni 0,50 ha, a posiadanie przejęli od (...) M., w którym ojciec wnioskodawczyni E. P. był dyrektorem. Wskazali również, że w 1981 roku na działce tej wybudowali szopę drewnianą pokrytą blachą, która istnieje w

tym samym miejscu do chwili obecnej. Zagospodarowali park i dbają o niego systematycznie dokonując zabiegów pielęgnacyjnych w postaci: strzyżenia trawników, sadzenia krzewów, grabienia liści, przycinania żywopłotów.

Uczestnik postępowania A. N. R. w W. wniosła o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania, nie dzieląc argumentacji wnioskodawców wywodzonej w przedmiocie ich samoistnego posiadania przedmiotowej części nieruchomości. Postanowieniem z dnia 24 października 2012 r. wezwana do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania została (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W., która również wniosła o oddalenie wniosku.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż do 30 stycznia 1993 roku istniało Państwowe Przedsiębiorstwo (...)w M., w skład którego wchodziły nieruchomości rolne zabudowane położone we wsiach : G., S., P., M., R., G., W., R., M., M. wraz z opisaną we wniosku nieruchomością. Z dniem 13 stycznia 1993 roku ww. Państwowe Przedsiębiorstwo (...)w M. zostało zlikwidowane. Wszystkie nieruchomości wchodzące w jego skład zostały przekazane A. N. R., która w 1993 roku przeznaczyła je do sprzedaży lub dzierżawy. W dniu 11 sierpnia 1993 r. nieruchomości zabudowane pochodzące ze zlikwidowanego Państwowego Przedsiębiorstwa (...)w M. położone w M., w tym i przedmiotowa działka, o ogólnej powierzchni 649,28 ha zostały wydzierżawione J. O., który w dniu 28 lipca 1997 r. prawa i obowiązki wynikające z tej umowy przekazał A. W. i M. K.. W trakcie trwania umowy dzierżawy dokonano podziału geodezyjnego i część gruntów wyłączono z przedmiotu dzierżawy. Nie dotyczyło to jednak działki o numerze ewidencyjnym (...), na której znajdował się między innymi park, którego część jest objęta niniejszym wnioskiem.

Dalej ustalił Sąd, że w dniu 26 września 1994 r. wnioskodawcy nabyli od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), położony na parterze budynku pałacu o łącznej powierzchni 72,60 metrów kwadratowych wraz z udziałem w elementach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali i udziałem we współwłasności działki gruntu, na której znajduje się budynek mieszkalny, a także udział w wysokości 50/100 części w działce gruntu nr (...), zabudowanej budynkiem gospodarczym oraz działkę numer (...), stanowiącą ogródek przydomowy. W marcu 1997 r. dwór, wykorzystywany jako budynek mieszkalny, w którym znajdowało się kilka lokali mieszkalnych w tym i lokal mieszkalny wnioskodawców, położony na działce nr (...) został wpisany do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem A- (...).

W dniu 24 sierpnia 1999 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z zgodą A. W. R. S. P. przejęła od A. W. i M. K. prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy z dnia 11 sierpnia 1993 roku. W maju 2005 roku A. N. R. dokonała podziału działki o dotychczasowym numerze ewidencyjnym (...), na której znajdowała się część przedmiotowego parku. W wyniku tego podziału został wydzielony park o powierzchni 3,2502 ha i działce tej nadano numer (...). Pomimo podziału działka ta pozostała w dalszym ciągu w dzierżawie.

Ustalono przez Sąd a quo, iż wnioskodawcy od chwili wprowadzenia się do lokalu mieszkalnego położonego w dawnym budynku dworu korzystali z części parku przylegającego bezpośrednio do ich mieszkania. Przez park prowadziła droga do ich lokalu mieszkalnego. Bezpośrednio na stronę parku wychodziły okna ich mieszkania. Z tego powodu wnioskodawcy dbali o czystość i porządek wokół domu. Kosili trawę, sadzili kwiaty, wycinali krzaki, grabili liście, zbierali suche gałęzie, nie pozwolili obcym śmiecić pod swoimi oknami. Przed domem w 1981 r. wnioskodawca wybudował szopę na drewno. W późniejszym okresie zbudował piaskownicę. Wnioskodawcy w parku przed domem podejmowali również gości. Z parku korzystali nie tylko mieszkańcy dworu, ale także mieszkańcy wsi. W parku bawiły się dzieci, biegały psy, spacerowali mieszkańcy. Park był tylko częściowo ogrodzony. Ogrodzenie było stare i mocno zniszczone. Ponieważ park nie przedstawiał dla dzierżawcy dużego znaczenia rolniczego, pozwalał aby okoliczni mieszkańcy korzystali z tego terenu. W żaden sposób nie uniemożliwiał wnioskodawcom ani innym mieszkańcom korzystania z parku. Sam zaś opłacał stosowne świadczenia i wykonywał niezbędną pielęgnację.

W dniu 11 grudnia 2008 roku wnioskodawcy zwrócili się do A. N. R. z prośbą o wydzierżawienie parku wskazując, iż od 15 lat opiekują się prawie całym parkiem. Prośbę swoją ponowili we wrześniu 2010 roku. Między wnioskodawcami, a obecnym dzierżawcą od kilku lat trwa konflikt. Dzierżawca w trakcie trwania umowy dzierżawy nabył na własność część dzierżawionych nieruchomości, a następnie przystąpił do wznowienia granic i grodzenia swojej posesji. W

trakcie tych prac chciał usunąć z nieruchomości wnioskodawców, czym doprowadził do zaostrzenia konfliktu. Na prośbę wnioskodawców Gmina M. podjęła starania o nieodpłatne przekazanie na jej rzecz działki nr (...) w celu utworzenia ogólnodostępnego parku gminnego.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż istotnym elementem stanu faktycznego, który stanowi podłoże zasiedzenia jest posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą w zakresie prawa własności lub innego prawa, z którym łączy się to władztwo (art. 336 k.c.). Faktyczne władztwo nad rzeczą, warunkujące istnienie posiadania obejmuje dwa elementy: element fizyczny, określony jako corpus i element psychiczny – animus. Zawarte w przepisie art. 336 k.c. stwierdzenie o faktycznym władaniu rzeczą wskazuje na element fizycznego władztwa, natomiast słowa: „jak właściciel” uwypuklają element psychiczny. Posiadanie jako faktyczne władztwo może być zgodne z określonym prawem, jakie posiadacz ma wobec rzeczy będącej w jego władaniu. Brak jednak tej zgodności nie pozbawia faktycznego władztwa cech posiadania. Podkreślona została okoliczność, iż posiadanie jako przesłanka nabycia własności przez zasiedzenie musi mieć charakter samoistny, a więc posiadaczem samoistnym może być jedynie osoba, która włada rzeczą jak właściciel. Wszelkie stany faktycznego władztwa, odpowiadające innemu prawu niż prawo własności, nie kwalifikują się jako posiadanie samoistne i nie stanowią przesłanki zasiedzenia. Zakres faktycznego władztwa przy posiadaniu samoistnym odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z rzeczą jak właściciel.

Mając na uwadze wskazywanie okoliczności, Sąd a quo czynności przedsięwziętych przez wnioskodawców, a przejawiających się w zbieraniu przez nich suchych liści czy połamanych gałęzi, koszeniu trawy, sadzeniu kwiatów, dbaniu o porządek przed wejściem do mieszkania i pod oknami, nie zakwalifikował jako przesłanki świadczącej o samoistnym charakterze ich posiadania, a tym samym nie wskazywało to na istnienie po stronie wnioskodawców faktycznego władztwa nad częścią przedmiotowej nieruchomości.

Sąd a quo wskazał także, że konieczną przesłanką faktycznego władztwa, oprócz samego zachowania się posiadacza, jest odpowiednie zachowanie się osób trzecich, wyrażające się w tym, że władztwo posiadacza nie spotyka się z ich strony ze skutecznym oporem, w wyniku którego nastąpiłaby utrata władztwa przez posiadacza. W tym kontekście podniesione zostało, iż zachowanie wnioskodawców związane z ich „opieką” nad parkiem, w ocenie dzierżawcy parku, nie zagrażało jego prawu i nie wymagało żadnych interwencji. Wnioskodawcy korzystali z parku nie jak właściciele, lecz jak każdy obywatel i dlatego ich zachowanie było tolerowane i nie napotkało żadnego oporu ze strony dzierżawcy. Za odmienną konstatacją w tym zakresie, nie przemawiała okoliczność posadowienia przez wnioskodawców szopy na drewno na terenie tej nieruchomości, gdyż miało to miejsce kiedy park pozostawał jeszcze w gestii zarządu (...)u. Ówczesny zarządca o tym wiedział i godził się na takie wykorzystywanie jego terenu, tym bardziej, że szopa ta w żaden sposób mu nie przeszkadzała. Stan taki został przejęty przez aktualnego zarządcę, który początkowo akceptował ten stan niekolidujący z prowadzoną przez niego działalnością rolniczą. Kiedy jednak dzierżawca stał się właścicielem okolicznych nieruchomości zdecydował się na zagospodarowanie posiadanego terenu jako całości. Przystąpił do jego grodzenia i porządkowania. W trakcie tych czynności okazało się, że przeszkadza mu szopa wnioskodawców i nakazał jej usunięcie. W ocenie Sądu pierwszej instancji opór wnioskodawcy w tym zakresie nie świadczył o istnieniu po jego stronie elementu psychicznego (animus), gdyż korzystał z terenu pod szopą jak posiadacz zależny za wiedzą i zgodą dotychczasowych dzierżawców.

W ocenie Sądu a quo analiza zachowania wnioskodawców w okresie objętym wnioskiem nie przemawiała za uznaniem, iż ich zewnętrzne, widoczne dla otoczenia zachowania, uzasadniały wniosek, że wnioskodawcy przy władaniu parkiem wyrażali wolę korzystania z niego we własnym zakresie. Wnioskodawcy przez cały okres zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości, korzystali z parku z innymi osobami: mieszkańcami dworu i wsi, nie ogrodzili tego terenu, jako swojego, żeby uniemożliwić osobom trzecim korzystanie z niego i zademonstrować na zewnątrz do niego swój stosunek. Nie płacili również należności publicznoprawnych, choć wiedzieli, że obowiązkiem właściciela jest uiszczanie podatków.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy I. G. i J. G., zaskarżając je w całości. Zarzucili, że Sąd pierwszej instancji czyniąc kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia dokonał błędnej oceny zebranego w

sprawie materiału dowodowego, co w szczególności miało przejawiać się pominięciem zeznań świadka w osobie M. C., uznaniem za wiarygodne zeznań świadka M. B., jak również abstrahowaniem przez Sąd pierwszej instancji od przedłożonej przez skarżących dokumentacji fotograficznej, mającej przemawiać za zasadnością ich stanowiska, co do samoistnego posiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Podkreślona przez skarżących została także okoliczność, iż czynienie przez Sąd pierwszej instancji ustaleń na podstawie zeznań przesłuchanych w toku postępowania świadków nie było uzasadnione, z uwagi na stres tych osób, a tym samym nieprecyzyjne przekazywanie przez nich informacji. Zdaniem apelujących Sąd a quo również błędnie ocenił okoliczność, iż władanie przez wnioskodawców nieruchomością przez okres około 30 lat mogło być zakwalifikowane jako „opieka nad cudzą rzeczą”. Zdaniem skarżących czynności przez nich podejmowane na nieruchomości objętej wnioskiem były wystarczającą przesłanką dla uznania, że ich posiadanie miało charakter samoistny i wynikała z niego wola władania tą nieruchomością z wyłączeniem osób trzecich.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podnieśli, iż czynności przez nich przedsięwzięte na nieruchomości (parku) polegające na wybudowaniu szopy z przeznaczeniem na przechowywanie drewna, zasadzeniu żywopłotu, drzew, krzewów oraz późniejszej ich pielęgnacji, a także czynności związane z koszeniem trawy, grabieniem liści, zbieraniem gałęzi w sposób nie mogący budzić wątpliwości świadczą o samoistnym charakterze ich posiadania. Podnieśli również, iż taki sam zakres posiadania dotyczył poprzednika prawnego wnioskodawcy, tj. E. P., który zajmował się przedmiotową działką jak właściciel. Wnioskodawcy przez cały czas posiadania czuli się „fizycznie i psychicznie” jak właściciele nieruchomości, a ich wniosek o dzierżawę parku odnosił się do innej jego części, położonej z tyłu zabudowania pałacowego – w istocie odmiennej od nieruchomości objętej ich wnioskiem o zasiedzenie. Nie podzielili skarżący konstatacji Sądu pierwszej instancji co do okoliczności, iż nie podejmowali żadnych działań związanych z „wyganianiem” innych mieszkańców z zajmowanej przez nich części działki. Zaznaczyli również, iż ich wniosek o zasiedzenie w istocie ograniczał się jedynie do części działki z przodu budynku (pałacu), natomiast przejawiana przez nich aktywność co do uzyskania dzierżawy, a także nieodpłatnego przekazania gminie, dotyczyła tylko tej części, która położona była z tyłu pałacu.

Wskazali, iż o część nieruchomości, której dotyczy ich wniosek o zasiedzenie, dbają „jak o swoje” i nikomu nie pozwalają obecnie przebywać na „ich” działce. Zdaniem skarżących nie można było podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, iż z przedmiotowej działki korzystali za wiedzą i zgodą dotychczasowych dzierżawców, co nie zostało w sprawie w żadnej mierze udowodnione. Ze zgromadzonych w sprawie dokumentów w postaci umowy dzierżawy z dnia 11 sierpnia 1993 r. oraz jej późniejszych aneksów nie wynika okoliczność, aby dzierżawą objęta była także część parku, objęta wnioskiem o zasiedzenie. Skarżący – na równi z ogrodzeniem działki – interpretowali dokonane przez siebie zasadzenie żywopłotu, co miało w ich ocenie uniemożliwiać wejście na „ich” działkę osobom trzecim. Fakt niepłacenia przez skarżących należności publicznoprawnych miał wynikać z tego, iż klasa gruntów występujących w parku była z podatku zwolniona. W ocenie apelujących logicznym było, że skoro wnioskodawcy od przeszło trzydziestu lat angażują swój czas i środki na zajmowanie się „nie swoją działką”, to musieli nią władać samodzielnie jako właściciele i nie byli od nikogo zależni. Świadców, których zeznania były kluczowe dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd pierwszej instancji, w ocenie skarżących, „zjadł stres” podczas ich składania, a zatem konieczna była korekta rozstrzygnięcia wydanego w takich okolicznościach – poprzez uwzględnienie ich wniosku o zasiedzenie.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania A. N. R. w W. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jej rzecz solidarnie od wnioskodawców kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, obejmujących również koszty zastępstwa procesowego. Podkreślił uczestnik, iż ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji doprowadziły do słusznego merytorycznego rozstrzygnięcia o żądaniach wniosku, a w tych okolicznościach zarzuty podnoszone przez wnioskodawców mają jedynie polemiczny charakter, nie przemawiający za ich uwzględnieniem.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców, jako bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji co do okoliczności stanu faktycznego sprawy oraz późniejsza merytoryczna ocena zasadności żądania wywodzonego przez skarżących była słuszna, przez co Sąd odwoławczy aprobując ją, przyjmując za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności wskazania wymaga, iż zarzuty podnoszone przez skarżących w apelacji zasadniczo zmierzały do podważenia oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, czego przejawem miało być danie wiary zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków, którzy „zeznavali w stresie”, a tym samym na ich podstawie Sąd pierwszej instancji wyciągnął błędne wnioski, co do tego, iż charakter posiadania wnioskodawców nie miał przymiotu samoistności. Jednocześnie skarżący podnieśli, iż Sąd pierwszej instancji, pominał część materiału dowodowego zebranego w toku postępowania, jak choćby dokumentację fotograficzną, z której miało wynikać, że czynności podejmowane przez nich na części nieruchomości – działki nr (...) – uzasadniały wniosek, iż skarżący wykonywali władztwo właścicielskie, przemawiające tym samym za uwzględnieniem ich żądania w przedmiocie zasiedzenia.

Należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Z kolei z § 2 tego przepisu wynika, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Pierwszy z elementów budujących samoistne posiadanie występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo własności, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana jako możliwość używania tej rzeczy, pobierania z niej pożytków, przekształcenia lub nawet zniszczenia. Władztwo nad rzeczą musi być stanem trwałym (choć przejściowo posiadacz może nie wykonywać władztwa bez utraty posiadania), nie napotykałym skutecznego oporu osób trzecich. Wola władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) przejawia się 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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, (...) Prawnej Lex (...) nr (...)). Podkreślenia wymaga, iż wola posiadacza władania rzeczą dla siebie przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Przedsięwzięta w taki sposób dyspozycja posiadacza powinna odpowiadać dyspozycjom właściciela, chociażby posiadacz nie miał przekonania, że jest właścicielem. Świadomość "właścicielska" lub jej brak rzutuje wówczas na dobrą albo złą wiarę posiadania i w konsekwencji oddziałuje tylko na długość okresów zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 17/10, (...) Prawnej Lex nr 852594). Uwagę zwrócić należy także, iż posiadanie samoistne może występować nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że właścicielem nie jest, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07 lipca 2011 r., II CSK 644/10, (...) Prawnej Lex (...) nr (...)).

Dalej należy wyjaśnić, że możliwe jest zasiedzenie części nieruchomości gruntowej: rolnej, leśnej, czy innej. Niezbędnym warunkiem jest posiadanie samoistne (z dalszymi przesłankami) ograniczone do oznaczonej części nieruchomości. Na skutek zasiedzenia następuje tutaj nabycie nieruchomości nowej, stanowiącej wydzieloną część poprzedniej nieruchomości macierzystej. Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Praktycznie zaś należy kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno *corpus* jak też *animus possidendi*. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania. Współ z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania. Z drugiej strony, 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).

Odnosząc powyższe uwagi i poglądy do stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy w E. stwierdza, że podziela argumentację Sądu a quo, iż posiadania wnioskodawców nie można postrzegać przez pryzmat jego samoistności. Jak już zostało wskazane wyżej, aby posiadanie miało cechy samoistności wnioskodawcy musieliby znajdować się w sytuacji pozwalającej im na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo własności, a także musiałaby być uzewnętrzniona ich wola władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*), przejawiająca się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Tymczasem w okolicznościach sprawy istnieje podstawa do podzielenia argumentacji, iż posiadanie wnioskodawców charakteryzowało się jedynie faktycznym władztwem (element fizyczny posiadania) nad częścią nieruchomości, której zasiedzenia dochodzą w przedmiotowym postępowaniu, tj. części działki nr (...)położonej w miejscowości M.. Skarżący już na etapie formułowania żądań wniosku powoływali się na okoliczność, iż od roku 1981 samodzielnie gospodarują na części działki nr (...)stanowiącej fragment parku przylegającego do pałacyku, w którym skarżący posiadają lokal mieszkalny. Te czynności apelujących miały przejawiać się samodzielnym utrzymywaniem wskazywanego terenu, przeprowadzaniem zabiegów pielęgnacyjnych roślinności – strzyżenia trawnika, sadzenia krzewów, grabienia liści, przycinania żywopłotu, itp. Okoliczności podnoszone przez wnioskodawców znalazły potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Na podstawie zeznań świadka K. W.możliwym było ustalenie, iż wnioskodawcy od strony parku mieli wejście do mieszkania, wnioskodawczyni dbała o park i jego estetykę, wykonywane były przez nich czynności związane z koszeniem trawy, grabieniem liści, wycinką krzaków i chwastów, a czynności te wnioskodawcy wykonywali „od kiedy świadek pamięta i robią to do chwili obecnej” (zeznania świadka - k.154). Analogiczny wydzźwięk miały zeznania świadka W. S., z których wynikało, iż od trzydziestu lat wnioskodawcy „zawsze dbali o park”, park przed domem był wykoszony, zadbane, czysty, wnioskodawczyni wieszła tam pranie, wraz z mężem porządkowali liście, zbierali suche gałęzie, wnioskodawca na terenie tej działki posadził również szopę z jej przeznaczeniem na składowanie drewna (zeznania - k.154). Również zeznania świadka M. C.pozwoliły na ustalenie, iż wnioskodawcy na części działki, której zasiedzenia dochodzą, koszą trawę, chodzą po niej bez ograniczeń, wieszają ubrania, postawili śmietnik, a także „składzik” w którym trzymają swoje rzeczy, na tej nieruchomości obok szopy na drewno składują cegły, dachówki, opał, ustawione są wieszaki na pranie (zeznania świadka - k.219).

Wyżej przedstawiane okoliczności pozwalają na wyciągnięcie wniosku, iż skarżący faktycznie władali częścią działki nr (...) (parku) położonej w miejscowości M., przedsiębrali czynności związane z jej pielęgnacją i zachowaniem należytego stanu estetyki.

Jak już wskazano wcześniej posiadanie samoistne może występować nie tylko w sytuacji, gdy posiadacz jest przekonany o swoich uprawnieniach właściciela, lecz także wówczas gdy wie, że właścicielem nie jest, ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem. Jednak w ocenie Sądu odwoławczego nie został spełniony przez wnioskodawców warunek posiadania nieruchomości uzewnętrzniany ich wolą władania tą częścią działki dla siebie, akcentowany poprzez samodzielny i niezależny od woli innych osób stan władztwa (*animus*). Podkreślenia wymaga, iż sama okoliczność podnoszona przez wnioskodawców, iż władają przedmiotową działką od roku 1981 r. nie miała priorytetowego znaczenia przy merytorycznej ocenie zasadności wywodzonych przez nich żądań. Zaznaczyć trzeba z całą stanowczością, iż wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi działki, której części zasiedzenia o powierzchni około 0,5 ha się domagają, a co do tej okoliczności mieli pełną świadomość. Skarżący już na etapie formułowania żądań wniosku podnosili, iż są posiadaczami samoistnymi części nieruchomości od roku 1981r., a wcześniej taki status posiadania charakteryzował władztwo ojca wnioskodawczyni – E. P., który w ówczesnym okresie zajmował kierownicze stanowisko w Państwowym Gospodarstwie Rolnym. Godzi się jednak w tym miejscu zauważyć, iż ojciec wnioskodawczyni, a teść wnioskodawcy zajmował lokal mieszkalny w pałacyku w M. na podstawie umowy najmu zawartej z Państwowym Gospodarstwem Rolnym, w takim razie – w myśl art. 336 k.c. – charakteryzował go status posiadacza zależnego. Taki sam status przysługiwał ojcu wnioskodawczyni w odniesieniu do części parku, a więc gruntu stanowiącego przedmiot wniosku w niniejszej sprawie. Materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przemawia za taką konstatacją, co więcej – wskazuje na to sama wnioskodawczyni. Na podstawie treści zeznań złożonych przez nią w charakterze strony ustalono, że kiedy skarżąca otrzymała pracę w PGR pozytywnie rozpatrzonej jej prośbę o przyznanie mieszkania w pałacu, wydzielono jej w tej nieruchomości lokal mieszkalny, niemniej jednak

skarżąca nie „dostała umowy, bo nikt w tych czasach umowy najmu nie dostawał”, ale płaciła czynsz najmu do PGR. Poza tym apelująca miała pełną świadomość, iż zarówno mieszkanie zajmowane przez nią, jak i jej ojca oraz grunt (część parku) przez nich „gospodarowany” stanowiły własność państwową („pałac wraz z parkiem należał do PGR, w tych czasach wszystko należało do PGR... nie mi nie wiadomo na temat ziemi prywatnej, wiem że w tamtych czasach wszystko należało do państwa i PGR... wiedziałam, że to nie jest moje i żadnej umowy z właścicielem nie zawierałam – zeznania wnioskodawczyni, por. zeznania - k.156-157). Wskazać także trzeba, iż nastawienia psychicznego skarżących co do władztwa nad tą częścią działki nie może zmienić okoliczność posadowienia przez wnioskodawców w latach 80 – tych XX wieku zabudowań gospodarczych (garaż, szopa na drewno), gdyż w istocie pozostawało to bez wpływu na stan ich wiedzy o tym, iż nie mają do tej części nieruchomości prawa.

Znaczny stopień dowolności charakteryzował też twierdzenia wnioskodawczyni, iż przy wykupywaniu mieszkania od PGR pozostawała ona w przeświadczeniu, iż kupuje również park, stąd też w dalszym ciągu „gospodarzyła w nim jak na swoim”. Podkreślenia w tym kontekście wymaga, iż w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...)z dnia 26 września 1994 r. wnioskodawcy zawarli z A. N. R. S. P.jako T. Z. G. R. S. P. w M.umowę sprzedaży, na mocy której nabyli dotychczas przez siebie najmowany lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, łazienki, kuchni i komórki o łącznej powierzchni 72,60 m<sup>2</sup>, wraz ze związanymi z tym lokalem udziałami wynoszącymi (...)wszelkich części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udział wynoszący (...)części we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek mieszkalny. Na mocy tej samej umowy sprzedaży wnioskodawcy nabyli udział wynoszący 50/100 części w działce gruntu nr (...)zabudowanej budynkiem gospodarczym oraz działkę gruntu nr (...)stanowiącą ogródek przydomowy (akt notarialny, k. 85-87).

W tym stanie rzeczy zasadna jest konstatacja, iż wnioskodawcy mogli czuć się właścicielami jedynie w odniesieniu do nieruchomości enumeratywnie w akcie notarialnym z dnia 26 września 1994 r. wymienionych. Bezpodstawne jest zatem zapatrywanie skarżącej, iż była ona właścicielem również tej części parku o obszarze około 0,5 ha znajdującego się na działce ewidencyjnej nr (...), której dotyczy wnioski o zasiedzenie, a okoliczność ta nie znalazła jedynie „odzwierciedlenia” w treści aktu notarialnego. Twierdzenie wnioskodawczyni, iż kupując mieszkanie w roku 1994 nie starała się o wykup parku, gdyż uważała, iż jest to „jej podwórko” może być jedynie postrzegane jako przejaw braku jej aktywności w kwestii uregulowania sytuacji prawnej „gospodarowanej” przez nią części parku – a nie jako okoliczność świadcząca o konieczności uznania wniosku o zasiedzenie. Z drugiej strony skarżąca podkreśla, iż „nie wie co kupowała razem z mieszkaniem, a jedynie myślała, iż kupuje również park, dlatego w dalszym ciągu gospodarzyła jak na swoim” – co było konstatacją zupełnie dowolną, gdyż udział w działce o numerze ewidencyjnym (...) oraz działka nr (...) określały w sposób wyczerpujący prawo własności wnioskodawców co do nieruchomości gruntowych nabywanych wraz z lokalem mieszkalnym i nie obejmował on swoim zasięgiem części parku na działce o numerze ewidencyjnym (...). Zaakcentować w tym miejscu również trzeba, iż z zeznań świadka K. W. wynikało, że skarżący wiedzieli, iż park jest państwowy, a wykonując na jego części akcentowane przez niech czynności mieli świadomość, iż „dbają o nieswoje” (k.154). Nawet podzielenie argumentacji skarżącej, iż ta „czuła”, że w roku 1994 nabyła także część parku, której zasiedzenia dotyczy wnioski – i od tej daty doszłoby do zmiany posiadania na samoistne – nie mogło przemawiać za uwzględnieniem żądań wnioskodawców z uwagi na brak spełnienia przesłanki z art. 172 § 1 k.c., tj. brak upływu terminu niezbędnego dla zasiedzenia (i to bez względu na ich dobrą lub złą wiarę).

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, iż brak woli (animus) wnioskodawców co do władania częścią działki, objętej wnioskiem o zasiedzenie, w sposób samodzielny, „dla siebie”, niezależnie od innych osób, wynika z faktu, iż nieograniczony dostęp do tej części parku posiadały osoby postronne dla skarżących. Wniosek taki wynikał z zeznań świadków K. W., W. S. oraz M. C., którzy akcentowali okoliczność, iż wnioskodawcy – pomimo starań o utrzymanie parku w należyтым stanie – „pozwolali tam wchodzić wszystkim i nikogo nie wyganiali”, „park był dostępny dla wszystkich mieszkańców”, „do parku można było wejść, był niczyj”, „park był atrakcją dla mieszkańców i wnioskodawców”, bawiły się w nim nie tylko dzieci wnioskodawców, ale również innych okolicznych mieszkańców, „ten park był i jest ogólnie dostępny dla wszystkich mieszkańców M., nie jest ogrodzony, tam można przechodzić” (por. zeznania świadków - k.154, 155, 219). W tym kontekście Sąd odwoławczy nie dał wiary zeznaniom wnioskodawczyni, która twierdziła, iż nie wpuszczała do tego parku nikogo, ponieważ wyrzucano tam butelki i śmieciono, a zatem skarżący

podjęli decyzję, iż „kto nie sprząta ten nie może z parku korzystać”. Niemniej jednak w takim stanie rzeczy skarżący nie podejmowali żadnych czynności związanych z próbą ogrodzenia części parku przez nich wykorzystywanej, podnosząc iż było to związane jedynie z wysokimi kosztami posadowienia ogrodzenia. Nie przemawia do Sąd odwoławczego zarzut skarżących podnoszony w apelacji, iż na równi z ogrodzeniem części parku traktować należało zasadzenie przez skarżących żywopłotu. Wbrew ocenie skarżących nie uzasadnia takiej konstatacji dowód w postaci dokumentacji fotograficznej, kiedy tylko na jednej fotografii (oznaczonej numerem porządkowym „25”) jest dostrzegalny rosnący żywopłot, niemniej jednak w żadnym wypadku nie można uznać, iż ma on formę jakiegokolwiek ogrodzenia okalającego działkę, uniemożliwiającego w istocie dostęp do niej dla osób trzecich (pomijając nawet okoliczność, czy ta fotografia rzeczywiście obrazuje nieruchomość będącą przedmiotem sprawy). Wnioskodawcy nie uiszczali także danin publicznych w postaci podatku od nieruchomości, pozostając jedynie we własnym subiektywnym przekonaniu, iż do gruntu przez nich zajmowanego podatek nie jest pobierany, a jednocześnie „i tak dużo pieniędzy włożyli w pielęgnację parku”.

O świadomości wnioskodawców co do okoliczności związanych z prawem własności parku świadczy także to, iż w piśmie sygnowanym datą 11 grudnia 2008 r. skarżący zwrócili się do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa z prośbą o wydzierżawienie parku lub ustanowienie „wieczystej opieki nad nim” (k.133). Co prawda wnioskodawca w dalszym toku postępowania wyjaśnił, iż pismo dnia 11 grudnia 2008 r. w jego zamierzeniu dotyczyło uzyskania dzierżawy jedynie „tylnej” części parku, tj. z wyłączeniem części powierzchni działki nr (...) stanowiącej przedmiot wniosku o zasiedzenie, niemniej jednak skarżący nie potrafił podać logicznego wytłumaczenia pozwalającego na aprobatę jego argumentacji w tym kontekście, podnosząc, iż „pisał to w stresie i źle sformułował swoje myśli” (k.158). W ocenie Sądu odwoławczego jednak podzielenie takiego stanowiska nie byłoby uzasadnione, o czym świadczy choćby treść kolejnego pisma wnioskodawcy z dnia 01 września 2010 r. kierowanego do Wojewody (...) w O., w którym wnioskodawcy domagali się „przekazania” parku na ich rzecz, z uwagi na to, iż jest to kompleks parkowo – dworkowy, którego się „nie rozdziela”. W tych okolicznościach trudno jest dać wiarę apelującym, iż ich działania zmierzające do uzyskania dzierżawy, czy też „nieodpłatnego przekazania” parku miały odnosić się do całej jego powierzchni – aczkolwiek z wyłączeniem tej, objętej wnioskiem o zasiedzenie.

Sąd Okręgowy zwraca również uwagę, że w apelacji wnioskodawcy podnieśli zarzut nieuwzględnienia zeznań świadka M. C., „które świadczyły po naszej stronie”. Tymczasem świadek ten zeznał, że wnioskodawcy faktycznie na posesji koszą trawę, wieszają ubrania, postawili śmietnik, składzik, w którym trzymają swoje rzeczy, grabią liście na kawałku tej nieruchomości na wprost ich wejścia do mieszkania „...może to być jakieś 10 arów, nie więcej” (zeznania świadka – k. 219). Wobec tego nijak się to ma do twierdzenia, że korzystali jako posiadacze samoistni z ok. 50 arów działki nr (...), co również musiałoby skutkować oddaleniem wniosku o zasiedzenie.

Reasumując, zarzuty podnoszone przez wnioskodawców w apelacji, mające przemawiać za dokonaniem przez Sąd pierwszej instancji dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie zasługiwały na podzielenie. Sama powoływana przez skarżących okoliczność, iż świadkowie przesłuchani w sprawie zeznawali „w stresie”, a zatem nie można było na ich podstawie czynić kluczowych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, była całkowicie dowolna. Godzi się zauważyć, iż o braku samoistności posiadania wnioskodawców co do części działki nr (...) świadczyły głównie informacje podawane w zeznaniach świadków K. W. i W. S. – a zatem osób, o których przesłuchanie wnioskowali sami skarżący. Innymi słowy, skarżący dla ochrony własnego interesu prawnego powinni powoływać takie dowody, które by przemawiały za zasadnością żądań przez nich wywodzonych. Skoro wymienieni świadkowie w istocie przedstawili okoliczności z punktu widzenia skarżących niekorzystne, to nie uzasadnia to jeszcze konstatacji, iż nie można było dać tym zeznaniom wiary i czynić na ich podstawie ustaleń. Sąd pierwszej instancji przy analizie tych zeznań nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., a podnoszone przez skarżących „działanie świadków w stresie” nie ma wpływu na ocenę ich wiarygodności.

Świadomość wnioskodawców w dacie wejścia w posiadanie części działki nr (...) nie mogła usprawiedliwiać ich mniemania o samoistnym charakterze tego posiadania. To z kolei stanowiło przeszkodę dla uznania, iż nabyli oni własność części wskazywanej działki w drodze zasiedzenia.



Mając powyższe okoliczności na uwadze, apelacja wnioskodawców jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O odstąpieniu od obciążania wnioskodawców kosztami postępowania za drugą instancję, orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., mając na uwadze zasady słuszności wynikające z charakteru rozpoznawanej sprawy i przy uwzględnieniu trudnej sytuacji majątkowej skarżących.