

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 października 2015 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił wniosek A. N. i R. N. o zasiedzenie nieruchomości w sprawie toczącej się z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych w W. oraz ustalił, że wnioskodawcy i uczestniczka postępowania pozostaną przy dotychczas poniesionych kosztach postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że nieruchomość objęta wnioskiem, stanowiąca działkę Nr (...) o pow. 4,38 ha położoną w N., dla której w Sądzie Rejonowym w Łowiczu prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), wchodziła pierwotnie w skład gospodarstwa rolnego (...), które następnie decyzją Naczelnika Gminy N. z dnia 3 grudnia 1979 r. zostało przejęte na własność Skarbu Państwa, o czym wiedzieli okoliczni mieszkańcy. Mimo tego, gospodarstwo pozostawało w posiadaniu J. F. aż do dnia jego śmierci w dniu 23 marca 1988 r., a następnie objął je we władanie R. N., przy czym wraz z żoną prowadził je od lipca 1988 r., kiedy to A. N. po zawarciu małżeństwa w tym gospodarstwie zamieszkała. Od tej pory wspólnie obrabiali tam ziemię, ale to wnioskodawczyni zajmowała się załatwianiem spraw urzędowych. W dniu 1 października 1988 r. R. N., w którego imieniu działała żona, zawarł z Naczelnikiem Gminy N. umowę dzierżawy nieruchomości składającej się z działek oznaczonych obecnie numerami 555 i 354 na okres do czasu trwałego rozdysponowania gruntów za zapłatą czynszu dzierżawnego i z obowiązkiem ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z nieruchomością; pod umową podpisała się A. N.. Od 1988 r. wnioskodawcy nieprzerwanie użytkują gospodarstwo stanowiące uprzednio własność J. F., doprowadzili zachwaszczone pole do porządku, wykarczowali drzewa, uprawiali ziemię, płacili podatki i pobierali dopłaty unijne.

W 1992 r. A. N. w imieniu swojego męża zwróciła się do Urzędu Wojewódzkiego w S. o zwrot nieruchomości objętej decyzją z dnia 3 grudnia 1979 r., jednak otrzymała odpowiedź odmowną. Decyzją Wojewody (...) z dnia 9 czerwca 2000 r. działka Nr (...) w N. została przekazana do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i przejęta przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Aneksami do umowy dzierżawy zawartymi przez wnioskodawcę z Agencją w dniu 29 września 2006 r., 29 września 2008 r., 24 września 2009 r., 14 października 2010 r. i 16 września 2011 r. stosunek dzierżawy działek Nr (...) był przedłużany na lata 2006-2012. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 18 maja 2001 r. wydanym w sprawie I Ns 9/01 ustalono, że R. N. jest jedynym spadkobiercą J. F., w tym także w zakresie wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego.

Dokonując analizy materiału dowodowego, Sąd meriti uznał, że wnioskodawca, podpisując w latach 2006-2012 kolejne aneksy do umowy dzierżawy, zatwierdził tym samym zawarcie umowy z dnia 1 października 1988 r. przez działającą w jego imieniu żonę. Nie dał też wiary gołosłownym twierdzeniom wnioskodawców, którzy twierdzili, że aneksy te zawierali pod wpływem groźby czy przymusu ze strony urzędników gminnych, i zaznaczył przy tym, iż w niniejszej sprawie drugorzędne znaczenie ma sama skuteczność umów dzierżawy, natomiast dla oceny charakteru posiadania istotna jest gotowość do zawierania tych umów. Zdaniem Sądu, małżonkowie N., obejmując we władanie przedmiotową nieruchomość, mieli rozeznanie, jaki jest jej stan prawny i godzili się na korzystanie z niej jako dzierżawcy. Wyjaśnieniom wnioskodawców w pewnym zakresie odmówiono wiary, ponieważ w ocenie Sądu zawierały one szereg sprzeczności i nieścisłości. Wskazano, że z jednej strony R. N. twierdził, że dowiedział się o tym, iż Skarb Państwa jest właścicielem przedmiotowych gruntów dopiero po 2000 r., tymczasem ze słów jego żony wynikało, że zaraz po zawarciu przez nią małżeństwa z wnioskodawcą Naczelnik Gminy N. poinformował ją, iż ziemia ta została zabrana poprzedniemu właścicielowi w związku z niepłaceniem podatków; Sąd zaznaczył, że nie jest prawdopodobne, aby A. N. nie podzieliła się tą wiedzą z mężem, a co więcej – razem z małżonkami mieszkała także matka R. N., która – jako siostra J. F. – wiedziała o kłopotach finansowych brata i związanych z tym losach nieruchomości, tym bardziej, że wiedzę taką posiadali nawet okoliczni mieszkańcy.

Rozważania dotyczące zastosowania prawa materialnego Sąd Rejonowy rozpoczął od przytoczenia treści art. 172 k.c., zarówno w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55 z 1990 r., poz. 321), jak i w aktualnej redakcji, podkreślając, że przy tożsamości przesłanki zasiedzenia w postaci samoistnego posiadania treść tych unormowań różnicuje długość koniecznego dla nabycia własności czasu

trwania tego posiadania. W dalszej kolejności Sąd zanalizował pojęcie samoistnego posiadania zdefiniowane w art. 336 k.c., zaznaczając, że stan posiadania współtworzą dwa elementy, a więc fizyczny (corpus) i intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. Wskazano, że posiadanie takie musi mieć kwalifikowany, „właścicielski” charakter, jak również, że dopuszczalne jest przekształcenie charakteru władztwa w wyniku zmiany woli samego posiadacza, jednak fakt ten musi znaleźć odzwierciedlenie w okolicznościach zewnętrznych ujawnionych wobec otoczenia. Dla przyjęcia istnienia posiadania samoistnego konieczne jest wykonywanie czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innych osób stan władania rzeczą, połączony z wyłącznym korzystaniem z niej, pobieraniem pożytków i dochodów, a także przekonanie władającego, że jest on uprawniony do rozporządzania rzeczą.

W ocenie Sądu I instancji małżonkowie N. nie byli jednak posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem, a fakty ustalone w wyniku postępowania dowodowego wskazują na to, że można im przypisać przymiot jedynie posiadaczy zależnych. Wola posiadania rzeczy jak dzierżawcy była przez nich wielokrotnie manifestowana, znajdując swój wyraz w zawarciu umowy dzierżawy, a następnie licznych aneksów do niej przedłużających czas jej trwania na kolejne okresy czasu. Zdaniem Sądu, zachowania takie wykluczają możliwość przypisania wnioskodawcom woli władania nieruchomością jak właściciele. Faktem jest, że uiszczali oni podatki od nieruchomości i pobierali z niej pożytki, jednak nie oznacza to przejawów posiadania samoistnego, ale stanowi realizację uprawnień i wykonywanie obowiązków wynikających z umowy dzierżawy; także pobieranie dopłat unijnych nie różnicuje przejawów posiadania samoistnego i zależnego, ponieważ uprawniony do tego jest nie tylko właściciel, ale i dzierżawca. W efekcie Sąd meriti uznał, że domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c. zostało skutecznie obalone, ponieważ zachowania wnioskodawców co prawda charakterystyczne mogły być również dla władania rzeczą jak właściciel, ale nie towarzyszyła im wola takiego władania, a małżonkowie N. wywodzili swoje uprawnienia do posiadania przedmiotowych gruntów z zawieranych umów dzierżawy. Stwierdzenie niespełnienia jednej z przesłanek zasiedzenia przewidzianych w art. 172 k.c. skutkowało oddaleniem wniosku, a o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Od postanowienia tego apelację złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez stwierdzenie, że A. N. nabyła własność przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie, jak również o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców solidarnie zwrotu kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Łowiczu z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego. Rozstrzygnięciu Sądu zarzucono błędy w ustaleniach faktycznych polegające na przyjęciu że wnioskodawcy dzierżawili przedmiotową nieruchomość przez wnioskodawców na podstawie umowy zawartej w dniu 1 października 1988 r., jak również że A. N. była dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości i że nie była jej samoistną posiadaczką przez okres 30 lat.

W uzasadnieniu złożonego środka zaskarżenia skarżący skupili się na argumentacji, że umowa dzierżawy z roku 1988 była nieważna, ponieważ R. N. nie udzielił żonie pełnomocnictwa do jej zawarcia, a podpisanie przez nią umowy było działaniem pozornym, na co wskazuje fakt, że przez cały okres trwania rzekomej dzierżawy nie uiszczano żadnego czynszu. Zaznaczono dodatkowo, że aneksy zawierane w latach 2006-12 podpisywał jedynie wnioskodawca, a zatem nie mogą one świadczyć o tym, iż A. N. wyzbyła się w ten sposób woli posiadania samoistnego, natomiast wszelkie jej zachowania świadczą o tym, że władała nieruchomością jak właściciel.

Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Łodzi w dniu 21 kwietnia 2016 r. pełnomocnik wnioskodawców sprostował oznaczenie uczestnika postępowania, oświadczając, że wolą jego mocodawców było to, by od początku trwania postępowania była nim Agencja Nieruchomości Rolnych jako podmiot działający na rzecz Skarbu Państwa w zakresie gospodarowania należącymi do niego nieruchomościami, jednak we wniosku została ona błędnie oznaczona jako „Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych”.

Na tejże rozprawie uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżących na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności podnieść trzeba, że we wniosku wszczynającym postępowanie strona wnioskująca istotnie nieprawidłowo oznaczyła uczestnika postępowania jako „Skarb Państwa reprezentowany przez Agencję Nieruchomości Rolnych”. Oczywiście jest na gruncie obowiązujących przepisów prawa, że Agencja Nieruchomości Rolnych w W. nie jest jednostką organizacyjną Skarbu Państwa, która mogłaby w trybie art. 67 § 2 k.p.c. podejmować czynności procesowe w toku postępowania przez Skarb Państwa; już sam fakt, że Agencja jest odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, któremu ustawa przyznała osobowość prawną (art. 33 k.c.) powoduje, iż chociażby z tego względu nie można jej przypisać statusu *stationes fisci* w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c. (tak np. w wyroku SN z 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, niepubl. odnoszącym się wprost do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W., ale z powodzeniem znajdującym zastosowanie również w sprawie niniejszej). Także żadne inne unormowanie nie daje Agencji Nieruchomości Rolnych uprawnień do działania w imieniu Skarbu Państwa przed sądami powszechnymi. Stosownie bowiem do art. 3 ust. 1 zd. II ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1014 ze zm.), Agencja Nieruchomości Rolnych jest państwową osobą prawną, a więc podmiotem odrębnym od Skarbu Państwa, a w myśl art. 5 ust. 1 i 2 tejże ustawy Skarb Państwa powierza Agencji wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości państwowych, zaś Agencja, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich. Oznacza to, mówiąc najprościej, że Agencja Nieruchomości Rolnych działa w zakresie gospodarowania mieniem jej powierzonym na rzecz Skarbu Państwa, ale we własnym imieniu, nie zaś w imieniu Skarbu Państwa. W tej sytuacji konieczne okazało się wyjaśnienie, czy wolą wnioskodawców było nadanie roli uczestnika postępowania Skarbowi Państwa czy Agencji Nieruchomości Rolnych, skoro drugi z tych podmiotów nie jest w rzeczywistości uprawniony do reprezentowania pierwszego z nich. Wyznaczenie podmiotowego zakresu postępowania jest aktem woli podmiotu je wszczynającego, wciągnięcie do postępowania niewłaściwej osoby wynika więc z wady aktu woli powoda, a taka wola - jako wada czynności procesowej - może być usunięta tylko w sposób przewidziany w ustawie procesowej. Z tego zaś punktu widzenia należy odróżnić niewłaściwe oznaczenie uczestnika od niewłaściwego doboru podmiotów postępowania. W sytuacji pierwszej - czyli również wtedy, gdy nie orientując się dokładnie, kto według przyjętej konstrukcji prawnej powinien być uczestnikiem, strona wnioskująca niewłaściwie wskazała nazwę uczestnika, z udziałem którego, jej zdaniem, postępowanie winno się toczyć, niekiedy w sposób, który *prima facie* mógłby wskazywać na zamiar wciągnięcia do postępowania innego podmiotu - naprawienie wady następuje w drodze sprostowania jego oznaczenia. Polega ono na uzupełnieniu lub konkretyzacji pierwotnego oznaczenia uczestnika i - w konsekwencji tego - wyeliminowaniu przez Sąd oznaczenia osoby niewłaściwej, odpowiednio do woli wnioskodawcy. Tam natomiast, gdzie wnioskodawca prawidłowo oznaczył podmiot, który według jego intencji miał być uczestnikiem, ale - z punktu widzenia prawa materialnego - dokonał doboru tego podmiotu w sposób niewłaściwy, do usunięcia aktu jego woli może dojść już tylko przez odwołanie wadliwej czynności procesowej albo w drodze podmiotowego przekształcenia postępowania (art. 510 § 1 i 2 k.p.c.). Podmiotowe przekształcenie postępowania staje się aktualne dopiero wówczas, gdy wady w wyznaczeniu przez wnioskodawcę podmiotowych jego granic nie można naprawić w drodze sprostowania oznaczenia uczestnika (tak np. w postanowieniu SN z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 126/10, niepubl. i w wielu innych orzeczeniach), przy czym kluczowe jest tu ustalenie rzeczywistego zamiaru wnioskodawcy, a Sąd powinien mieć na uwadze nie użyte przez wnioskodawcę oznaczenie uczestnika, ale to, jaki podmiot chciał on faktycznie wskazać w takiej roli.

W rozpoznawanej sprawie na etapie postępowania apelacyjnego wyjaśniono ostatecznie, że intencją wnioskodawców było w rzeczywistości to, by postępowanie niniejsze toczyło się z udziałem Agencji Nieruchomości Rolnych w W. jako podmiotu gospodarującego nieruchomościami należącymi do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, do którego należy także nieruchomość objęta wnioskiem. W praktyce nie miała co do tego wątpliwości także sama Agencja, która aktywnie działała w dotychczasowym postępowaniu w imieniu własnym, dokonując czynności procesowych zarówno w pismach procesowych, jak i na rozprawach toczących się przed Sądem. Omyłkowe oznaczenie uczestnika we wniosku nie miało jakiegokolwiek wpływu na przebieg postępowania. W konsekwencji uznać trzeba, że zaistniała wadliwość może zostać usunięta w drodze zwykłego sprostowania, ponieważ była ona wynikiem - jak to najczęściej bywa - nieporadności wnioskodawców lub ich nieznamomości przepisów prawa; sytuacja taka zdarza się rzadziej,

jeśli strona reprezentowana jest przez profesjonalnego pełnomocnika, ale – jak widać na przykładzie rozpoznawanej sprawy – także i w takim wypadku nie zawsze da się tego uniknąć. Sprostowaniu nie stoi na przeszkodzie fakt równie nieprawidłowego oznaczenia uczestnika w zaskarżonym orzeczeniu Sądu I instancji, ponieważ tego rodzaju omyłki mogą zostać sprostowane przez Sąd odwoławczy w trybie art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (tak np. w wyroku SN z dnia 18 czerwca 1998 r., II CKN 817/97, OSNC Nr 1 z 1999 r., poz. 16), czego też dokonano. Jednocześnie Sąd II instancji stanął na stanowisku, że nie jest konieczne wzywanie z urzędu do udziału w postępowaniu Skarbu Państwa jako właściciela przedmiotowej nieruchomości i osoby zainteresowanej w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., skoro jego interesów broni w sprawie niniejszej – w ramach ustanowionego ustawowo zarządu mieniem wchodzącym w skład (...) Skarbu Państwa – będąca już uczestnikiem i działająca na jego rzecz Agencja.

Przechodząc do meritum apelacji, stwierdzić trzeba, że okazała się ona niezasadna, a podniesione w niej zarzuty – chybione. Skarżący skoncentrowali się przede wszystkim na wykazaniu, że R. N. nie zawarł w rzeczywistości w 1988 r. umowy dzierżawy, ponieważ podpisała się pod nią jego żona, która nie legitymowała się wówczas żadnym udzielonym przez niego pełnomocnictwem. Nawet gdyby tak było, fakt ten miałby wpływ jedynie na ważność zawartej umowy, rację ma jednak Sąd I instancji, że okoliczność ta w żadnym razie nie jest decydująca w świetle przesłanek zasiedzenia wynikających z art. 172 k.c. Istotne jest natomiast to, czy A. N., złożwszy – co bezsporne – podpis pod przedmiotowym dokumentem, uczyniła to z wolą wydzierżawienia nieruchomości i czy podobny zamiar miał również jej mąż – ponieważ świadczyłoby to o istnieniu po ich stronie animi possidendi charakterystycznego dla posiadania zależnego, a więc zamiaru władania rzeczą jak dzierżawca. Zdaniem Sądu odwoławczego, materiał dowodowy sprawy niniejszej i możliwe do ustalenia na jego podstawie fakty nie dają jakiegokolwiek sensownej odpowiedzi na pytanie, dlaczego wnioskodawczynie miałyby tę umowę podpisać, jeśli nie miałyby zamiaru wydzierżawić nieruchomości. Do tej kwestii odniosła się jedynie A. N., oświadczając, że „(...) pan naczelnik Gminy N. (...) podpowiedział, że trzeba podpisać, bo kiedyś ta ziemia była zabrana za podatki (...)” (k. 122) i że „(...) Pan Naczelnik powiedział, że ziemia jest po wuju i aby wziąć pod dzierżawę. Ja chciałam, aby ziemia była nasza (...)”. Nie oznacza to nic innego jak to, że władze gminne oświadczyły jej, iż nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, a jeśli wnioskodawczynie chce nią władać, to może to czynić jako dzierżawca po zawarciu stosownej umowy. Przez podpisanie umowy A. N. dała z kolei wyraz temu, że takie warunki zaakceptowała. Nie ma powodu kwestionować tego, że wnioskodawcy chcieliby, aby ta ziemia należała do nich, jednak bezspornie przez podpisanie umowy w 1988 r. wnioskodawczynie ujawniła wobec władz gminnych reprezentujących właściciela gruntu wolę władania rzeczą właśnie jak dzierżawca. Zdaniem Sądu, w sprzeczności w zasadami doświadczenia życiowego pozostaje zawarte w apelacji twierdzenie, że wnioskodawca nic nie wiedział o działaniach swojej żony dotyczących kwestii tak istotnej dla ich spraw majątkowych i nie orientował się, na jakich zasadach korzystają z nieruchomości stanowiącej istotny składnik posiadanego przez nich gospodarstwa rolnego, z których czerpią środki bieżącego utrzymania. Twierdzenia R. N. wygłaszane przed Sądem I instancji są w tym zakresie zupełnie niewiarygodne i również w ocenie Sądu odwoławczego powołane były jedynie w celu uzyskania korzystnego dla wnioskodawców wyniku postępowania. Sąd II instancji jest zdania, że A. N. nie mogła podjąć decyzji tak ważnej dla zarządu majątkiem małżonków bez jakiegokolwiek porozumienia z mężem i – jeśli nawet przed zawarciem umowy nie miała okazji z nim się konsultować, to z pewnością w ciągu następnych lat, a najprawdopodobniej niezwłocznie, poinformowała go o zawarciu przedmiotowej umowy dzierżawy. O akceptacji R. N. dla tej decyzji świadczy fakt, że nigdy tej umowy nie wypowiedział, ani nie powołał się – tak jak w sprawie niniejszej – na jej nieważność.

Wnioskodawcy nie wykazali też w żaden sposób swoich twierdzeń, iż umowa dzierżawy z 1988 r. została zawarta jedynie dla pozorów, a wobec tego rzeczywistą, choć ukrytą, wolą stron było to, by żaden stosunek prawny nie został pomiędzy nimi nawiązany, a w konsekwencji fakt podpisania tej umowy nie obala domniemania samoistnego posiadania rzeczy. Pozorność umowy – polegająca na tym, że jej strony składają zgodne oświadczenia woli, przy czym ich rzeczywistym zamiarem jest to, by żadna umowa nie została zawarta – stanowi okoliczność faktyczną, którą należy udowodnić, tymczasem skarżący żadnych dowodów w tym zakresie nie przedstawili, ograniczając się jedynie do skonstruowania domniemania faktycznego, w myśl którego nieuiszczenie przez nich czynszu dzierżawnego prowadzi do wniosku o pozorności zawartej umowy. Nawet jeśli istotnie czynsz ten nie był płacony, bez odpowiedzi pozostaje pytanie, w jakim celu i z jakich przyczyn Naczelnik Gminy N. w ramach gospodarowania mieniem Skarbu Państwa miałby zawierać pozorną umowę dzierżawy i dlaczego składałby oświadczenie o zamiarze wydzierżawienia gruntu

na określonych warunkach, jeśli w istocie ziemi tej wydzierżawiać nie zamierzał. W przekonaniu Sądu Okręgowego, wobec faktu, że ta kwestia nie została przekonywująco wyjaśniona w toku postępowania, przeprowadzone w ramach domniemania faktycznego wnioski nie zasługują na pozytywną ocenę ze względu na sprzeczność z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji fakt pozorności umowy nie może stać się elementem stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Oczywiście – jak już powiedziano wyżej – możliwe, a nawet prawdopodobne, jest to, że małżonkowie N., obejmując nieruchomości we władanie na podstawie zawartej umowy dzierżawy, życzyli sobie, aby ta nieruchomości, należąca w przeszłości do krewnego wnioskodawcy, była ich własnością, jednak tego rodzaju wola samoistnego posiadania jest relewantna prawnie dopiero od momentu, w którym władający rzeczą ujawnią wobec otoczenia tego rodzaju zachowania, które pozwolą osobom trzecim, w szczególności właścicielowi, uznać, że zmienili oni tytuł swojego posiadania i od tej pory chcą już władać rzeczą jak właściciele, a nie jak dzierżawcy. Takimi różnicującymi zachowaniami nie są z pewnością fakt uprawiania gruntu rolnego, włączenie tego gruntu w skład gospodarstwa jako całości gospodarczej, decydowanie o sposobie jego zagospodarowania czy uiszczanie podatków, ponieważ wszystkie te zachowania są charakterystyczne także dla dzierżawców. Również z zeznań świadków nie wynika, aby małżonkowie N. zmienili w sposób jawny dla otoczenia tytuł swojego posiadania; świadkowie ci podkreślają raczej fakt posiadania przez wnioskodawcę przymiotu spadkobiercy poprzedniego właściciela rzeczy i swoje przekonanie, że nieruchomości „(...) jemu się należy po dziadach, ojcach (...)” albo, że ziemia mu się należy, bo „(...) on tam tyrał (...)”. Podkreślić należy, że w sytuacji, kiedy osoby ubiegające się o stwierdzenie zasiedzenia objęły nieruchomości we władanie na zasadach posiadania zależnego, kluczowe dla możliwości stwierdzenia zasiedzenia jest nie tylko to, czy otoczenie uważa ich za właścicieli nieruchomości, ale – czy i kiedy ujawnili wobec osób trzecich wolę zmiany charakteru posiadania.

Odnosząc się – po przeprowadzeniu powyższych rozważań – wprost do postawionych w apelacji zarzutów, stwierdzić trzeba, że podniesione tam rzekome uchybienie Sądu I instancji polegające na ustaleniu, iż wnioskodawcy byli dzierżawcami przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy z dnia 1 października 1988 r. nie mogłoby mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia, nawet gdyby Sąd rzeczywiście je popełnił. Powtórzyć trzeba bowiem, że kwestia ważności tej umowy i to, czy w wyniku jej zawarcia małżonkowie N. stali się stroną stosunku prawnego dzierżawy, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, jeśli inne jej okoliczności wskazują na to, iż dokonaniu tej czynności towarzyszyła – kluczowa dla istnienia przesłanek zasiedzenia – wola wnioskodawców władania rzeczą jak dzierżawca. Podobnie bez znaczenia pozostaje to, czy A. N. była stroną umów dzierżawy podpisywanych przez jej męża w latach 2006-2012, ponieważ o posiadaniu zależnym nie świadczy tylko pozostawanie w stosunku prawnym dzierżawy, ale zakres tego pojęcia jest szerszy i obejmuje wszelkie sytuacje, kiedy dana osoba włada rzeczą jak dzierżawca, choćby nawet faktycznie nim nie była. Po pierwsze, wnioskodawczyni nie wykazała – jak już powiedziano wyżej – aby kiedykolwiek zmieniła pierwotny tytuł swojego władania na posiadanie samoistne i z pewnością nie świadczy o tym fakt niezłożenia przez nią podpisów pod później zawierany przez jej męża umowami. Po drugie, tak jak i w przypadku zawierania umowy z 1988 r., trudno przypuścić w świetle zasad doświadczenia życiowego, że mąż A. N. zawierał kolejne umowy dzierżawy bez jakiegokolwiek porozumienia z żoną oraz bez jej wiedzy i akceptacji; żadne wykazane okoliczności sprawy nie świadczą o zaistnieniu takiej – nietypowej w świetle normalnych zasad zarządzania majątkiem wspólnym małżonków – sytuacji. Skoro więc wnioskodawczyni w latach zawierania przedmiotowych umów przez R. N. władała gruntami jak dzierżawca, nie modyfikując uprzednio w sposób jawny dla otoczenia swojego tytułu posiadania, to niczego w tej mierze nie zmienił fakt niezłożenia przez nią podpisu pod tymi umowami; nawet zresztą gdyby – z powodów, których Sąd odwoławczy nie dostrzega – uznać to zaniechanie za manifestację jej woli posiadania rzeczy jak właściciel, to doszłoby do tego najwcześniej w roku 2006, a zatem nie sposób przyjąć, że do chwili obecnej upłynął wymagany przez ustawę termin zasiedzenia.

Ostatni z podniesionych zarzutów zmierza do wykazania, że Sąd I instancji winien był ustalić, iż A. N. była posiadaczką przedmiotowej nieruchomości od co najmniej 30 lat. Brak jakiegokolwiek uzasadnienia tego zarzutu, jak również diametralna sprzeczność takiej tezy z twierdzeniami samych wnioskodawców przedstawionych przed Sądem Rejonowym, skłonił Sąd odwoławczy do indagacji na rozprawie reprezentującego małżonków N. pełnomocnika, w jaki

sposób ten termin został obliczony i od kiedy, zdaniem strony wnioskującej, A. N. jest posiadaczką nieruchomości. W odpowiedzi na to pytanie pełnomocnik wnioskodawców stwierdził, że termin ten należy liczyć od 1986 r., kiedy to wnioskodawcy zaczęli na tej nieruchomości gospodarować, a następnie powołał się na możliwość doliczenia do ich okresu władania w trybie art. 176 § 1 k.c. okresu samoistnego posiadania rzeczy przez J. F., ponieważ ten przekazał im przed śmiercią posiadanie nieruchomości, co, zdaniem pełnomocnika, wynikało z zeznań świadków przesłuchanych w toku postępowania przed Sądem I instancji. Wypowiedź pełnomocnika świadczy w ocenie Sądu odwoławczego co najmniej o nieznanym materiału dowodowego, ponieważ z zeznań świadków nie wynika w żadnym razie, aby wnioskodawcy – a już w szczególności A. N., której dotyczy zawarty w apelacji wniosek o zasiedzenie – władali przedmiotową nieruchomością przed śmiercią J. F.. Przeciwnie – świadek J. G. twierdzi, że „(...) Pan F. do końca życia gospodarzył na tej nieruchomości. Po jego śmierci uważam, że przejęli to jego spadkobiercy państwo N. A. i R. (...)”, świadek W. G. – „(...) po śmierci J. F. tę działkę użytkuje N. R. (...)”, świadek M. Ł. – „(...) Ta ziemia była do końca życia uprawiana przez F. (...) Po śmierci J. F. ziemię przejął R. N. (...)”, świadek A. J. – „(...) Najprawdopodobniej on (J. F.) się do końca życia zajmował tą ziemią. Po śmierci J. tą ziemią zajmował się R. N. (...)”, świadek H. K. – „(...) J. F. do końca życia uprawiał tę działkę (...) po śmierci J. F. tę ziemię uprawiała pana N. mama R. (...) a później pan N. (...)”. Wreszcie sam R. N. wyraźnie stwierdził: „(...) W. na tym gospodarstwie był do śmierci, do 23 marca 1988 roku. Miał to gospodarstwo do końca w posiadaniu (...)” – zaznaczyć tu trzeba, że podanie w pisemnym protokole daty 23 marca 1982 r. jest oczywistą omyłką, ponieważ z protokołu sporządzonego w formie elektronicznej wynika data prawidłowa, podobnie zresztą jak z odpisu postanowienia spadkowego – zaś wnioskodawczynie zaznaczyła, że: „(...) W. J. F. do śmierci zajmował się tą ziemią (...)”. Odnosząc się więc do twierdzeń pełnomocnika wnioskodawców wygłoszonych na rozprawie przed Sądem odwoławczym, powiedzieć trzeba przede wszystkim, że powoływane przez niego fakty – a więc posiadanie nieruchomości przez A. N. od 1986 r., jak również przekazanie jej władania rzeczą przez J. F. przed jego śmiercią, a tym samym przed zawarciem przez nią małżeństwa z R. N. – są przede wszystkim okolicznościami nowymi, które nie były wskazywane przed Sądem I instancji jako podstawa faktyczna roszczenia objętego wnioskiem, a w konsekwencji Sąd odwoławczy może je ze spokojem pominąć, korzystając z uprawnienia zawartego w art. 381 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., ponieważ wnioskodawcy mogli bez przeszkód te fakty powołać w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Niezależnie od tego stwierdzić trzeba, że na poparcie tych okoliczności nie powołano żadnych dowodów, a ponadto – co w praktyce zdarza się równie rzadko jak nieprawidłowe oznaczenie uczestnika postępowania przez wnioskodawców reprezentowanych przez profesjonalnego pełnomocnika – do odmiennych ustaleń, polegających na przyjęciu, że nieruchomością władał jednak aż do swojej śmierci J. F., prowadzi w zasadzie cały zebrany dotąd materiał dowodowy, w tym także wyjaśnienia samych małżonków N. ubiegających się o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz. W tej sytuacji trudno dojść do innego wniosku niż ten, że Sąd meriti prawidłowo postąpił, ustalając, że wnioskodawczynie nie była samoistną posiadaczką przedmiotowej nieruchomości przez okres 30 lat.

Ostatecznie Sąd II instancji uważa, że zarzuty apelacji dotyczące błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy okazały się niezasadne, a w konsekwencji uznaje okoliczności istotne dla treści rozstrzygnięcia ustalone przez Sąd Rejonowy za poczynione w pełni prawidłowe i przyjmuje je za własne. W złożonym środku zaskarżenia nie wskazano na jakiegokolwiek uchybienia popełnione przez Sąd I instancji w zakresie zastosowania przepisów prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego, a także Sąd odwoławczy, badając tę problematykę z urzędu w granicach zaskarżenia, tego rodzaju uchybień nie dostrzegł. W konsekwencji prawidłowego osądzenia sprawy przez Sąd meriti apelacja musi zostać oddalona, a podstawą prawnoprosesową takiej decyzji jest art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.