

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 9 marca 2017r., wydanym w sprawie z wniosku S. A. (1) z udziałem Spółdzielni Rolniczo- (...) w Ł. w likwidacji, E. W. P. W., Skarbu Państwa Starosty (...) i H. A. o zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Łowiczu:

1. stwierdził, że S. A. (1), syn J. i M. oraz jego żona H. A., córka F. i J. nabyli z mocy prawa przez zasiedzenie na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej z dniem 31 grudnia 2016r. własność niezbudowanej nieruchomości rolnej położonej w B., gmina N. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 0,7564ha, dla których w Sądzie Rejonowym w Łowiczu prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz jako działka nr (...) o powierzchni 0,21 ha, dla której nie jest prowadzona księgą wieczysta ani zbiór dokumentów,
2. zasądził od E. W. i P. W. na rzecz S. A. (1) kwotę 2 000 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
3. pobrać od Spółdzielni Rolniczo - (...) w Ł. w likwidacji na rzecz Skarbu państwa Sądu Rejonowego w Łowiczu kwotę 150 złotych tytułem zwrotu wydatków wyłożonych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.

Powyższe orzeczenie zapadło w stanie faktycznym, którego ustalenia były następujące:

S. A. (1) od 1982r. był właścicielem działek położonych w B. nr (...), (...) i 901 oznaczonych obecnie w ewidencji gruntów odpowiednio numerami 979/2, 979/7 (stanowiącej wcześniej część większej działki oznaczonej uprzednio numerem 979/3) oraz użytkownikiem działki nr (...), stanowiącej własność jego wuja S. A. (2).

Decyzją z dnia 16 lutego 1984r. Nr (...) Naczelnika Gminy w N. o scaleniu gruntów działki te przeszły na własność Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w Ł.. Pomimo wydania decyzji scaleniowej S. A. (1) nadal posiadał działki nr (...) i wykorzystywał je rolniczo – na działce (...) była koszona i wypasana łąka a działki (...) były obsiewane owsem, żytem, saradłą.

W związku z planowaną przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną w Ł. budową ubojni drobiu na działce oznaczonej obecnie nr 979/5, przylegającej do stanowiącej własność S. A. (1) działki oznaczonej obecnie nr (...) (stary numer (...)) i koniecznością wybudowania transformatora do zasilenia ubojni w energię elektryczną wyższej mocy oraz zapewnienia dojazdu na tyły ubojni samochodami ciężarowymi doszło do zamiany gruntów pomiędzy wnioskodawcą S. A. (1) i Spółdzielnią reprezentowaną przez ówczesnego prezesa J. P., polegającej na tym, że S. A. (1) oddał spółdzielni część zalesionej działki nr (...) (obecnie nr (...)), przylegającej do zabudowanej budynkami ubojni części działki spółdzielni nr (...) w zamian za działki rolne nr (...), przylegające do jego działki nr (...) (obecnie nr (...)). Na zamianę działek S. A. (1) wyraził zgodę podczas zebrania wiejskiego z udziałem wójta Gminy N., podczas którego poinformowano mieszkańców B. o planach budowy ubojni drobiu. Zaraz po zamianie działek, na jesieni 1986r., pracownicy Spółdzielni wycięli część drzew na przekazanej przez S. A. (1) działce nr (...) (obecnie (...)) na obszarze od granicy z działką nr (...) do linii brzoź rosnących wzdłuż drogi biegnącej środkiem działki nr (...) oraz postawili na tej działce pomieszczenie na agregat (transformator) i położyli kabel ziemny doprowadzający energię elektryczną z transformatora do ubojni. W latach 1989-1990 postawiono murowany budynek na magazyn rzeczy brudnych oraz chłodnię. Dwa metry za tymi budynkami stanęło nowe ogrodzenie ubojni.

Od 1986r. S. A. (1) samoistnie i nieprzerwanie władał działkami nr (...) decydując o rodzaju prowadzonych upraw, wynajmując ludzi do prac polowych, czerpiąc z nich pożytki, pobierając dopłaty unijne za lata 2004-2015.

Przez cały okres władania działkami objętymi wnioskiem o zasiedzenie S. A. (1) zwracał się do kolejnych prezesów (...) w Ł. o doprowadzenie do końca formalności związanych z zamianą gruntów, przypominając w treści swoich pism okoliczności, w jakich doszło do tej zamiany. O pomoc w rozwiązaniu tej sprawy wnioskodawca zwracał się

także do władz Gminy N.. Dla ostatecznego uregulowania kwestii własności zamienionych działek wnioskodawca zaproponował Spółdzielni wykupienie działek nr (...).

13 listopada 2014r. (...) w Ł. w likwidacji sprzedała działki nr (...) P. W. i E. W.. 7 listopada 2015r. nabywca P. W. zaorał i obsiał działki (...), na których wnioskodawca dokonał już wcześniej jesiennego zasiewu żyta.

Pozwem wniesionym dnia 13 listopada 2015r. S. A. (1) wystąpił do Sądu Rejonowego w Łowiczu o przywrócenie posiadania pasa gruntu o szerokości 2 metrów odrojanego 7 listopada 2015r. przez P. W. od działki nr (...) i działki nr (...). Na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016r. S. A. (1) sprecyzował żądanie pozwu wnosząc o przywrócenie posiadania działek nr (...) w B. zaoranych przez P. W. w listopadzie 2015r.

W ewidencji gruntów (...) w Ł. figurowała jako samoistny posiadacz działki nr (...) w B. o powierzchni 0,21ha. 1 marca 2016r. (...) zrzekła się dalszego użytkowania działki i przeniosła jej posiadanie na Skarb Państwa Starostę (...) protokołem przekazania – przejęcia nieruchomości.

W rejestrze wymiarowym zobowiązań pieniężnych Gminy N. za lata 2006 – 2015 (...) w Ł. figurowała jako podatnik podatku rolnego od działek (...). Działki nr (...) to grunty V i Vi klasy.

Oceniając materiał dowodowy sprawy, Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadka J. P., że nie rozmawiał nigdy z wnioskodawcą na temat zamiany działek oraz że transformator zasilający uruchamianą ubojnię drobiu stał na działce przejętej przez (...) Ł. od (...) u a nie na działce przejętej od wnioskodawcy. Przeczą temu ustalenia poczynione podczas wizji, w toku której stwierdzono, że transformator (agregat) zasilający ubojnię był zlokalizowany na działce (...). Z obecnych na oględzinach zeznań świadków D. K. i R. K. wynika, że ubojnia drobiu ruszyła w 1987r. i już wtedy funkcjonowały chłodnia i mroźnia, dla potrzeb których niezbędny był własny agregat prądotwórczy. R. K., który pracował w (...) Ł. do jesieni 1986r. potwierdził, że w czasie jego stażu ubojnia drobiu była w budowie, nie korzystała jeszcze z części działki nr (...), ale nie wykluczył, że już wtedy trwały rozmowy o przejęciu tych gruntów przez spółdzielnię. Świadek jest zarządcą spółki (...) z siedzibą w P., która dzierżawi od P. W. obiekty po byłej ubojni drobiu i przylegające do nich działki nr (...). Pozostaje więc w pewnej zależności od uczestnika P. W. i jego zeznania są tendencyjne.

Za potwierdzenie, że do zamiany działek doszło na prośbę J. P. uznane zostało pismo z 24 listopada 1988r. adresowane do Spółdzielni i przesłane do wiadomości do Urzędu Gminy w N. i do Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta w Ł. (k. 89-90). Treść tego pisma, sporządzonego w dwa lata po zamianie, porządkuje chronologię zdarzeń: zamiana gruntów z inicjatywy prezesa (...), zgoda wnioskodawcy warunkowana załatwieniem przez (...) wszystkich związanych z wymiana formalności, zamian 0,9 ha lasu na 2ha łąki, wycięcie przez spółdzielnię drzew na działce wnioskodawcy jesienią 1986r. i budowa transformatora oraz kabla doprowadzającego energię do ubojni, budowa na tej działce murowanego budynku w 1988r., pisemne interwencje S. A. (1) u lokalnych władz już od 1987r. celem doprowadzenia do załatwienia formalności związanych z zamianą gruntów.

Fakt przejęcia przez Spółdzielnię działki nr (...) w zamian za uzyskanie prawa użytkowania innych działek, pozostających we władaniu S. A. (1) co najmniej od początku lat dziewięćdziesiątych, potwierdził też świadek J. S.. Także świadek D. K. potwierdził wprost, że ten kawałek placu ubojni, na którym stał magazyn i agregat był kupiony albo wymieniony z wnioskodawcą. Podobnie zeznania świadka R. K. uznano za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy pomimo, że świadek pracował w (...) Ł. od 1982 roku do jesieni 1986 roku. Świadek ten potwierdził, że gdy odchodził ze spółdzielni ubojnia się budowała a spółdzielnia nie korzystała jeszcze z części działki nr (...), na której był las A., choć świadek nie wykluczył, że już wtedy trwały rozmowy o przejęciu tych gruntów przez spółdzielnię. Świadców przesłuchani na oględzinach potwierdzili, że ubojnia ruszyła w 1987r. a więc musiało już funkcjonować zasilanie w energię elektryczną i już wtedy potrzebny był transformator. W późniejszym czasie stanął budynek na własny agregat prądotwórczy oraz murowany magazyn rzeczy brudnych (odpadów poprodukcyjnych).

Zeznania świadka M. W., pracownika (...) w Ł. w latach 1988-2000, potwierdzają, że musiało być jakieś porozumienie Spółdzielni z wnioskodawcą w celu poszerzenia działki za ubojnią, gdzie był zrobiony uskok w lesie, żeby łatwiej było

zajeżdżać samochodami ciężarowymi do rozładunku. Świadek przyznała, że nie interesowała się terenami leżącymi po sąsiedzku z ubojnią, czy ta działka przed lasem była uprawiana. Twierdzenie, że świadek nie widziała, aby na spornych działkach S. A. (1) wykonywa jakieś prace nie są wystarczające dla podważenia twierdzeń wnioskodawcy, że uprawiał cały czas sporne działki. Świadek przyjeżdżała do B. jedynie raz na dwa – trzy miesiące o godzinie 7.00 rano na dwie godziny w celu oddania kurczaków do ubojni. Nie miała więc możliwości stałe obserwacji tych gruntów, tak jak mieszkająca po sąsiedzku z wnioskodawcą K. K.. Zeznania tego świadka pomimo pewnej nieporadności w precyzyjnym formułowaniu wypowiedzi są dla sądu zrozumiałe i jednoznacznie potwierdzają, że od 1982r. do 2015r. wyłącznie S. A. (1) użytkował działki za ubojnią drobiu, położone przed lasem i za lasem. Potwierdziła, że wnioskodawca 2-3 razy do roku sprzątał siano z łąki za lasem i widziała z okien swojego domu jak zwoził z niej siano.

Za nieprawdziwe uznano twierdzenia uczestnika o opłacaniu przez (...) w Ł. podatku rolnego od objętych wnioskiem działek. Były i są to nadal grunty rolne o bonitacji gruntu V i VI klasy a faktem powszechnie znanym jest, że na przestrzeni ostatnich 30 lat nieruchomości rolne o tej klasie gruntów objęte były ustawowym zwolnieniem od podatku rolnego. Okoliczność, że Spółdzielnia zgłaszała w deklaracjach na podatek rolny (k. 117 – 168) za działki nr (...) nie wpływa na samoistny charakter posiadania tych działek od 1986r. przez wnioskodawcę. Przeciwnie, powołana okoliczność przeczy twierdzeniom uczestnika o oddaniu tych działek S. A. (1) w dzierżawę, gdyż powszechnie praktykowane jest w stosunkach tego rodzaju, że to dzierżawca przejmuje obowiązek ponoszenia ciężarów publicznoprawnych, w tym opłacanie podatków od dzierżawionych gruntów.

W rozważaniach prawnych, Sąd I instancji przyjął, że zostały spełnione przesłanki z art. 172 k.c., gdyż wnioskodawca samoistnie władał przedmiotem zasiedzenia przez 30 lat. Stan posiadania współtworzą dwa elementy: fizyczny (corpus) i intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć kwalifikowany charakter, to znaczy musi być posiadaniem właścicielskim. Materiał dowodowy sprawy pozwala na stwierdzenie, iż wnioskodawca może być uznany za posiadacza samoistnego działek objętych wnioskiem. Nie stoi na przeszkodzie stwierdzeniu zasiedzenia fakt, że wymagany trzydziestoletni okres samoistnego posiadania spornych działek upłynął w czasie trwania niniejszego postępowania. Uczestnicy nie podjęli żadnych prawnie skutecznych działań w celu pozbawienia wnioskodawcy samoistnego posiadania tych działek. Posiadanie samoistne wnioskodawcy jest wzmocnione domniemaniami prawnymi z art. 339 k.c. – domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym oraz z art. 340 k.c. – domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania.

Istotne dla rozstrzygnięcia sprawy było określenie początku biegu terminu zasiedzenia wobec objęcia przedmiotowych działek postępowaniem scaleniowym w 1984r. Wnioskodawca zachował w swoim posiadaniu działki nr (...) pomimo przekazania ich w wyniku scalenia na własność (...) w Ł.. Jednak ponowną wolę posiadania dla siebie tych działek jak właściciel wnioskodawca powziął dopiero po uzgodnieniu zamiany działek jesienią 1986r.

Posiadanie przez wnioskodawcę działek nr (...) było spokojne, niezakłócone i nieprzerwane aż do listopada 2015r, gdy P. W. samowolnie naruszył posiadanie wnioskodawcy. Występując z pozwem o ochronę naruszonego posiadania w sprawie sygn. akt I C 447/15 S. A. (1) wystąpił o ochronę prawną wieloletniego stanu posiadania, dając wyraz braku zgody na samowolne wejście nabywcy nieruchomości P. W. w sferę jego objętego prawną ochroną władztwa faktycznego. Wnioskodawca przejawiał wolę dalszego samoistnego posiadania działek (...) oraz nadal władał samoistnie działką (...), którą obsiał wiosną 2016r. saradelą. Są to przejawy woli posiadania objętych wnioskiem nieruchomości dla siebie jak właściciel. Wprawdzie postępowanie w sprawie I C 447/15 do chwili zamknięcia rozprawy w niniejszej sprawie nie zostało prawomocnie zakończone, to sam fakt użycia przez S. A. (1) prawem dostępnych środków świadczy o dalszym przejawianiu przez niego woli samoistnego posiadania tych działek z wyłączeniem osób trzecich i pozwala traktować to posiadanie jako nieprzerwane.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła uczestniczka Spółdzielnia Rolniczo – (...) w Ł. w likwidacji, zaskarżając je w całości. Skarżąca zarzuciła naruszenie:

1. przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest: - art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez popełnienie szeregu błędów w ocenie dowodów, które doprowadziły do wadliwego przyjęcia, że wnioskodawca objął przedmiot zasiedzenia w posiadanie zanim potrzeba zamiany gruntów powstała po stronie skarżącej, a więc przed wykorzystaniem pasa gruntu wnioskodawcy pod budowę budynków przeznaczonych na agregat prądotwórczy i magazyn odpadów;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania przedstawiciela skarżącej bez podania przyczyny tego stanu rzeczy, a także przez wykorzystanie dowodu z przesłuchania wnioskodawcy z naruszeniem zasady subsydiarności tego dowodu;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez dowolną ocenę znaczenia składania przez skarżącą deklaracji dot. podatku rolnego także od działek objętych wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez dowolną ocenę znaczenia dokumentów z k. 89 i 90 akt;

2. prawa materialnego w postaci:

- art. 336 k.c. w zw. z art. 172 § 1 i § 2 k.c. przez błędna wykładnię oraz art. 339 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i bezzasadne przyjęcie, że wnioskodawca wykonywał posiadanie samoistne spornych działek, choć zauważalne dla otoczenia działania właścicielskie wykonywała najpierw skarżąca, a później uczestnicy W.;

- art. 337 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że skarżąca utraciła posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia, choć działki te oddała wnioskodawcy tylko w posiadanie zależne;

- art. 345 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 340 k.c. i art. 172 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i bezzasadne doliczenie do okresu posiadania wnioskodawcy czasu po 7 listopada 2015 roku, kiedy nastąpiło faktyczne przerwanie posiadania przy braku podstaw do uznania, że doszło do przywrócenia posiadania bez prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy sądowej, którą w tym przedmiocie zainicjował wnioskodawca.

Na powyższych podstawach skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz skarżącego kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja okazała się bezzasadna.

W apelacji podniesiono wiele zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., ale skarżącemu nie udało się zakwestionować ustaleń faktycznych, które poczynił Sąd I instancji. Z tej przyczyny Sąd odwoławczy uznaje te ustalenia za własne. Jednocześnie ustalenia te wymagają uzupełnienia o okoliczność, która zaistniała w toku postępowania apelacyjnego:

wyrokiem z dnia 26 października 2020 roku, wydanym w sprawie z powództwa S. A. (1) przeciwko P. W. z udziałem interwenienta ubocznego Spółdzielni Rolniczo- (...) w likwidacji w Ł. o przywrócenie posiadania, na skutek apelacji interwenienta ubocznego od wyroku Sądu Rejonowego w Łowiczu z dnia 30 stycznia 2018 roku, sygn. akt I C 447/15, Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. na następujący:

„przywraca S. A. (1) posiadanie nieruchomości rolnej położonej w obrębie (...) - B., jednostka ewidencyjna (...)_2 N., powiat (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), numerem ewidencyjnym (...) oraz pasa gruntu o szerokości 2 metrów działki oznaczonej w rejestrze gruntów numerem (...) sąsiadującego po całej długości ww działki bezpośrednio z działką oznaczoną w rejestrze gruntów numerem ewidencyjnym (...) w ten sposób, że nakazuje pozwnanemu P. W. wydanie wskazanych ww nieruchomości powodowi S. A. (1).”.

/bezsporne/

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. należy podkreślić, że zarzut błędnej oceny dowodów może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem wyznaczonych ustawowo granic swobodnego uznania sędziowskiego. Ocena ta dokonywana jest na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału dowodowego. O istotnej wadliwości tej oceny można mówić tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Wbrew stanowisku skarżącej, Sąd I instancji nie naruszył powyższych zasad oceny dowodów. Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. są bardzo rozbudowane, ale w znacznej mierze nakładają się na siebie, powielają treści. Apelujący podchodzi do zagadnienia oceny dowodów przez pryzmat szczegółów, które nie prowadzą do dostrzeżenia całości sytuacji faktycznej. Tymczasem patrząc na sprawę całościowo należy odnotować, że wnioskodawca przez dziesięciolecia władał przedmiotem zasiedzenia, choć zmieniał się tytuł i charakter tego władztwa. Spór dotyczy przede wszystkim momentu objęcia posiadania właścicielskiego po scaleniu gruntów. Rozumowanie zaprezentowane na tę okoliczność przez Sąd Rejonowy bazuje na wnioskach wyciągniętych z faktu, że skarżąca miała interes w ubieganiu się o zamianę gruntów. Działka wnioskodawcy była potrzebna do realizacji efektywnie działającej ubojni. Ostatecznie inwestycja ta rzeczywiście została zrealizowana w wykorzystaniu działki wnioskodawcy. Warto dodać, że wnioskodawca korzystał z działek objętych wnioskiem o zasiedzenie jeszcze przed wydaniem decyzji scaleniowej i, z uwagi na brak zainteresowania tymi działkami ze strony skarżącej, nigdy nie musiał wyzbyć się władztwa (zmienił się tylko charakter wykonywanego władztwa). Dla skarżącej bardziej wartościowa okazała się działka, której właścicielem był wnioskodawca. Ten układ stosunków wskazuje na to, że obie zainteresowane strony (wnioskodawca i skarżąca) widziały interes w dokonaniu zamiany gruntów. Istota zamiany polega na wyzbyciu się uprawnień do konkretnej nieruchomości i nabyciu w to miejsce prawa do innej rzeczy nieruchomości. Z tego względu wątpliwa jest koncepcja z odpowiedzi na wniosek, zgodnie z którą wnioskodawca oddał swoją nieruchomość, ale w zamian dostał tylko dzierżawę mało atrakcyjnych rolniczo działek (niska klasa gruntów), z których i tak korzystał. W tej sytuacji za bardziej wiarygodną należało uznać wersję zdarzeń, na którą powołał się wnioskodawca. Sąd I instancji zauważył tę prawidłowość i wyciągnął z niej logiczne wnioski, a rozumowania tego w żaden sposób nie można uznać za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Wnioskowanie to znajduje poparcie w uznanych za wiarygodne zeznaniach świadków, które w niezbędnym zakresie korespondują z twierdzeniami wnioskodawcy, a także z przywołaną w stanie faktycznym korespondencją nakierowaną na formalne załatwienie sprawy zamiany gruntów.

Oczywiście podniesione przed chwilą okoliczności nie przesądzają ustalenia, kiedy doszło do nieformalnej zamiany gruntów. W tym zakresie należy odwołać się, tak jak zrobił to Sąd I instancji, do potrzeb inwestycyjnych skarżącej, które stanowiły impuls do wprowadzenia zmian stanu posiadania. Skarżąca niesłusznie pomniejsza znaczenie faktu, że inwestycja budowy ubojni była prowadzona już w połowie lat 80. poprzedniego stulecia. Ówczesni przedstawiciele skarżącej musieli zauważyć, że pełna efektywność realizowanej inwestycji będzie wymagała pozyskania terenów inwestycyjnych, które znajdowały się po sąsiedzku. Wbrew zarzutom apelacji momentu objęcia przez skarżącą posiadania działki wnioskodawcy, w ramach realizacji nieformalnej umowy zamiany gruntów, nie można utożsamiać z wybudowaniem budynków na agregat prądotwórczy i magazynu odpadów. Każda inwestycja jest rozłożonym w czasie procesem, który obejmuje różne fazy poprzedzające samą budowę. Sąd Rejonowy dostrzegł tę okoliczność. Przyjął, że budowa na działce oznaczonej aktualnie nr. (...) nastąpiła kilka lat po objęciu posiadania przez skarżącą. Wskazał jednocześnie wcześniejsze zachowania świadczące o władztwie wykonywanym przez ten podmiot nad działką wnioskodawcy. Sąd ten prawidłowo określił i przekonująco omówił przyczyny odmowy przyznania waloru wiarygodności zeznaniom świadka J. P.. Nie można przyjąć, że za równie niewiarygodne uznane zostały zeznania świadków S., W., K. i K.. Przeciwnie, Sąd I instancji wskazał na czym polega wartość dowodowa tych zeznań i wyjaśnił przyczyny braku precyzji w umiejscowieniu zdarzeń w czasie czy występowania luk w wiedzy świadków.

Przy czym nie ma racji skarżąca, że Sąd Rejonowy utożsamiał zasilanie ubojni energią elektryczną z uruchomieniem agregatu prądotwórczego na działce przejętej od wnioskodawcy. Można zgodzić się, że rozważania Sądu I instancji na tę okoliczność są mało czytelne, bo rozrzucone po różnych częściach uzasadnienia i nie zawsze precyzyjne (raz mowa o transformatorze, a innym razem o agregacie prądotwórczym, choć urządzenia te niewątpliwie powstały w różnym czasie i w różnych miejscach), ale ostatecznie trafne. Nie ma przecież wątpliwości, że sam proces inwestycyjny wymagał dostępu do energii elektrycznej. Zapewnienie ubojni możliwości korzystania z własnego agregatu prądotwórczego oznaczało podwyższenie standardu komfortu energetycznego i nastąpiło kilka lat po uruchomieniu zakładu skarżącej.

Zaprezentowanej powyżej oceny nie zmienia spojrzenie na okoliczności sprawy od strony zachowania i potrzeb wnioskodawcy. W apelacji całkowicie bezpodstawnie zakwestionowano fakt władania przez wnioskodawcę przedmiotem zasiedzenia w roku 1986. Argumentacja skarżącej polega na kazuistycznym wytknięciu luk i nieścisłości w zeznaniach poszczególnych świadków oraz rozbieżności pomiędzy zeznaniami świadków i wnioskodawcy, bez wzięcia pod uwagę okoliczności, że zeznania te są częścią szerszego materiału dowodowego. Trzeba analizować je w kontekście całokształtu zebranych dowodów i bezspornych faktów. Nie można także zapominać, że zeznania dotyczą zdarzeń sprzed wielu lat, co nie sprzyja precyzji wypowiedzi, których szczegółowość i tak zależy od natężenia kontaktów poszczególnych świadków z wnioskodawcą oraz częstotliwości obserwacji przedmiotowych działek. Dokonując oceny nie sposób abstrahować od przywołanej już okoliczności, że wnioskodawca korzystał z przedmiotowych działek jeszcze przed scaleniem gruntów, a w roku 1984 nie utracił tego władztwa, tylko zmienił jego charakter. Widząc te wszystkie okoliczności trzeba dojść do przekonania, że skoro wnioskodawca wykorzystywał rolniczo przedmiotowe działkami już od 1982 roku, to trudno przykładać przesadne znaczenie do drobnych rozbieżności w zeznaniach świadków, którzy na podstawie obserwacji i tak nie mogli ocenić czy wnioskodawca, lub osoba działająca na jego zlecenie, gospodaruje działkami jako dzierżawca, czy jako właściciel.

Podsumowując tę część rozważań, dotyczącą kluczowej kwestii momentu objęcia przedmiotu zasiedzenia w posiadanie samoistne, trzeba podkreślić, że skarżący nie wykazał jakichkolwiek nielogiczności w rozumowaniu Sądu Rejonowego czy wyciągnięcia wniosków niezgodnych ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Ocena dowodów została przeprowadzona na podstawie wszechstronnego rozważenia całego zebranego materiału. Tak zrealizowane sędziowskie uznanie, jako pozostające w granicach swobodnej oceny dowodów, nie może zostać podważone, nawet jeśli z danego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Rację ma skarżąca, stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c., że Sąd I instancji nie odniósł się do dowodu z przesłuchania przedstawiciela skarżącej. Zabrakło jednak wykazania, że uchybienie to miało wpływ na treść rozstrzygnięcia. Wpływu takiego na pewno nie miało pominięcie tej kwestii w uzasadnieniu orzeczenia. Ta niewielka wadliwość uzasadnienia nie utrudnia kontroli instancyjnej, nie uniemożliwia odczytania sposobu rozumowania sądu, który ustalił fakty istotne dla rozstrzygnięcia i wyjaśnił sposób ich interpretacji w kontekście właściwego prawa materialnego. Skarżąca nie wskazała też żadnych elementów w pominiętych zeznaniach jej przedstawiciela, które mogły skutkować odmienną od przyjętej w sprawie oceną materiału dowodowego. W przypadku zeznań wnioskodawcy, który sprawami nieruchomości zajmował się przez cały czas trwania okresu zasiedzenia, a nawet jeszcze wcześniej, trudno dziwić się, że miały one istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. W wielu przypadkach stanowiły wręcz punkt odniesienia dla analizy wartości dowodowej innych dowodów. Takie znaczenie dowodu z przesłuchania uczestnika postępowania nieprocesowego nie jest naruszeniem zasady subsydiarnego charakteru tego dowodu. Sposób rozumienia tej zasady, który zaprezentowano w apelacji stanowi przejaw, niestosowanej w polskiej procedurze cywilnej, zasady formalnej oceny dowodów, zakładającej istnienie dowodów ważniejszych i mniej ważnych. Istota subsydiarności omawianego dowodu wynika wprost z art. 299 k.p.c., zgodnie z którym dowód ten ma charakter posiłkowy w takim znaczeniu, że jest dopuszczalnym tylko wtedy, gdy nie można istotnych dla sprawy okoliczności wyjaśnić innymi dowodami, a w szczególności dowodami z dokumentów i zeznaniami świadków. W sytuacji gdy wszystkie istotne dla sprawy okoliczności zostały wyjaśnione nie tylko zeznaniami świadków, ale i dokumentami, to prowadzenie przez sąd dowodu z zeznań jest zbędne, a nawet niedopuszczalne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 1982 r., I CR 258/82, L.).

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., który w apelacji sformułowano pod kątem znaczenia realizacji obowiązków podatkowych dla oceny charakteru posiadania nieruchomości, nie dotyczy oceny dowodów nakierowanej na ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Zagadnienia te wymagają omówienia w części dotyczącej sposobu zastosowania prawa materialnego.

Nie ma racji skarżący, że przejawem wadliwej oceny materiału dowodowego było powiązanie z okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia dokumentów z k. 89 i 90 akt. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W tej sytuacji już same zeznania wnioskodawcy, które słusznie uznano za wiarygodne, potwierdzają podejmowanie czynności, które wynikają z pism. Na tej podstawie można powiązać załączone do akt pismo przewodnie z konkretną korespondencją wnioskodawcy.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, zacząć należy od podkreślenia, że skarżąca niewątpliwie ma rację, że do zasiedzenia prowadzi wyłącznie posiadanie samoistne – art. 172 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Nie ma potrzeby powtarzania słusznych wywodów Sądu Rejonowego na temat aspektu rzeczowego i psychicznego tego posiadania. W apelacji słusznie podniesiono, że z punktu widzenia kwalifikacji prawnej posiadania znaczenie ma manifestowanie władztwa otoczeniu. Jednocześnie skarżąca popada w sprzeczność, gdy konkludując szereg zarzutów dotyczących oceny dowodów wskazuje, że z chwilą dokonania inwestycji na gruncie wnioskodawcy można mówić o zmianie charakteru władztwa, a później przywołuje okoliczności, które mają świadczyć o braku jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie. Stanowisko Sądu I instancji jest w pełni prawidłowe. Z chwilą nieformalnej zamiany gruntów wnioskodawca traktował działki objęte wnioskiem o zasiedzenie jako własne, gdyż jednocześnie wyzbył się władztwa nad działką nr (...). Sąd odwoławczy w pełni akceptuje stanowisko i rozważania, które na tę okoliczność przedstawił Sąd Rejonowy. Przywołane w apelacji fakty składania deklaracji podatkowych, wypłaty odszkodowania za wywłaszczenie części dawnej działki nr (...) i sprzedaż przedmiotu zasiedzenia nie zmieniają tej oceny. Posiadanie jest stanem faktycznym, a nie prawem. Istota zasiedzenia polega na tym, że przed długi czas utrzymuje się rozbieżność między stanem faktycznym, a stanem prawnym. Nie ma wątpliwości, że właścicielem spornych działek była skarżąca, która była jedynym podmiotem uprawnionym do przyjęcia odszkodowania czy zbycia nieruchomości. Realizacja tych uprawnień nie oznacza, że wnioskodawca nie władał przedmiotem zasiedzenia i nie czuł się jego właścicielem. Bardziej skomplikowana jest kwestia podatków od nieruchomości, gdyż ich uiszczanie tradycyjnie traktuje się jako jeden z przejawów zachowania właścicielskiego. Tyle że w tym przypadku podatek nie był uiszczany, a sam fakt składania deklaracji podatkowej wynikał raczej z formalnego ewidencyjnego przypisania spornych gruntów do zasobów skarżącej. Takie rozumowanie jest uzasadnione tym bardziej, gdy weźmie się pod uwagę, że okres lat 2006 – 2015, który przywołano w zarzucie apelacji, ewidentnie nastąpił po zagospodarowaniu przez skarżącą działki nr (...), co nawet apelująca wiązała ze zmianą charakteru władztwa wnioskodawcy nad przedmiotem zasiedzenia.

Zarzut naruszenia art. 337 k.c. jest w okolicznościach niniejszej sprawy całkowicie bezzasadny. Nie ma żadnych dowodów na to, że w ramach ustaleń dotyczących zamiany gruntów wnioskodawcy przekazano przedmiot zasiedzenia wyłącznie w posiadanie zależne. Omówione już wcześniej okoliczności jednoznacznie wskazują na to, że po scaleniu gruntów sporne działki pozostały we władaniu wnioskodawcy, ale z chwilą ustalenia zamiany, wnioskodawca zaczął traktować je jako swoje i żaden element stanu faktycznego nie wskazuje na przyjęcie ich w dzierżawę.

Nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 345 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 340 k.p.c. Nie ma wątpliwości, że posiadanie wnioskodawcy zostało zakłócone, ale zainteresowany podjął skuteczne i legalne działania prawne, które muszą być traktowane jako przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.p.c. W orzecznictwie słusznie podniesiono, że legalne przywrócenie posiadania umożliwia uznawanie go za nieprzerwane (tak: Sąd Najwyższy w postanowieniu z 2 kwietnia 1998 r., III CKN 402/97, L.). Wprawdzie przywrócenie posiadania nie następuje wskutek samego uprawomocnienia się orzeczenia nakazującego przywrócenie posiadania (tak, zasadnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 11 października 2005 r., V CK 197/05, L.). Ale do uznania posiadania za przywrócone wystarcza co najmniej rzeczywista możliwość jego sprawowania (tak: E. Skowrońska-

Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz, 2015, t. I, art. 345, Nb 3; por. także wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2004 r., IV CK 21/04, Legalis). Zasada ta znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. W okolicznościach tego przypadku nie doszło przecież do żadnych trwałych zmian (typu przesunięcie ogrodzenia czy wykopanie rowu), ale do zaorania pasu gruntu. W takiej sytuacji już samo uprawomocnienie się wyroku posesoryjnego zapewnia wnioskodawcy rzeczywistą możliwość kontynuowania wcześniej realizowanego rolniczego korzystania z nieruchomości w pełnym zakresie. W każdym razie skarżąca nie tylko nie wskazała, ale nawet nie podjęła żadnej próby wykazania, zaistnienia okoliczności świadczących o wykluczeniu faktycznego władztwa wnioskodawcy bez przymusowego wykonania wyroku przywracającego posiadanie.

Podsumowując, wnioskodawca udowodnił, że najpóźniej z końcem 1986 roku objął przedmiot zasiedzenia w samoistne posiadanie, przy czym objęcie posiadania nastąpiło w złej wierze, bo po stronie zasiadającego istniała pełna świadomość braku tytułu prawnego do spornych działek. Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c., w jego brzmieniu nadanym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw (Dz. U. z 1990 r., Nr 55, poz.321), upływ trzydziestu lat posiadania spowodował nabycie własności rzeczy w drodze zasiedzenia przez wnioskodawcę i jego żonę, która pozostaje z nim we wspólności ustawowej. Posiadanie zostało wprawdzie zakłócone w listopadzie 2015 roku, ale jako przywrócone, traktowane jest jako nieprzerwane.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.