

Sygn. akt I ACa 940/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodnicząca: SSA Wiesława Kuberska**

**Sędziowie: SA Dorota Ochalska - Gola**

**del. SSO Iwona Jamróż - Zdziubany (spr.)**

**Protokolant: st. sekr. sąd. Kamila Jarosińska**

**po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa A. P.**

**przeciwko Gminie M. Ł.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji powoda**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi**

**z dnia 29 grudnia 2016 r. sygn. akt II C 1367/14**

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od A. P. na rzecz Gminy M. Ł. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt. I ACa 940/17

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 grudnia 2017 roku, wydanym w sprawie z powództwa A. P., przeciwko Gminie M. Ł. – Prezydentowi Miasta Ł. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 7.217 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.495,77 zł tytułem zwrotu wydatków.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne, z których wynikało, że powód jest właścicielem nieruchomości, położonych w Ł., przy ul. (...), o powierzchni 1.215,88 m<sup>2</sup>, stanowiących działki gruntu nr (...) oraz współwłaścicielem w 60/64 części działki gruntu nr (...). Udziały w tych nieruchomościach, które należały do różnych osób, powód kupował sukcesywnie od 2007 r. Nieruchomość ta jest niezabudowana i nieogrodzona i znajduje się na niej skwer, z którego korzystają mieszkańcy miasta. Teren jest porośnięty starymi drzewami, są na nim wytyczone ścieżki, wzdłuż których zostały posadowione ławki i kosze na śmieci. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się Centrum Handlowe Manufaktura.

Pismem z dnia 31 lipca 2012 r Prezydent Miasta Ł., w odpowiedzi na zapytanie powoda, udzielił mu informacji, że nieruchomość położona przy ul. (...), w obrębie B-46, stanowiąca działki gruntu o nr. ew. 96/23, 96,24 oraz

96/45 znajduje się w strefie centralnej, na terenach oznaczonych symbolem UH, co oznacza tereny usług handlu wielkoprzemysłowego.

Nieruchomość powyższą powód nabył licząc, że jej użytkowanie będzie przynosiło mu dochody, w związku z czym poszukiwał współników lub osób zainteresowanych nabyciem lub wynajęciem działek. Na ofertę powoda zgłosiło się kilka osób wstępnie zainteresowanych wynajęciem nieruchomości w celu urządzenia tam parkingu lub prowadzenia drobnych punktów usługowo-handlowych. Osoby te były informowane przez znajomego powoda, który zajmował się tą sprawą w imieniu powoda, że teren jest we władaniu Urzędu Miasta i odsyłał tam potencjalnych zainteresowanych. Ostatecznie nie doszło do zawarcia żadnej transakcji. Również powód myślał o zorganizowaniu na własny rachunek parkingu na tej nieruchomości, a nawet wybudowaniu tam budynku handlowo-usługowego.

Po uzyskaniu prawa własności w/w nieruchomości powód wystąpił do właściwych podmiotów o udzielenie zgody na dokonanie na nich przyłączy wody i energii elektrycznej i takie pozwolenia uzyskał.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2012 r strona pozwana wystąpiła do powoda z prośbą o wyrażenie zgody na nadanie skwerowi, znajdującemu się na, stanowiącej jego własność nieruchomości, nazwy rabina E. M., na co powód nie wyraził zgody.

Zieleniec przy zbiegu ulic (...) ma około 7000 m<sup>2</sup> powierzchni i nie jest wyodrębnione, które działki stanowią własność prywatną, a które należą do Gminy Ł.. Drzewa znajdujące się na tym terenie z wyglądu mają około 50-60 lat i rosną wzdłuż wytyczonych alejek, co wskazuje, że były sadzone mniej więcej w czasie, gdy były wytyczane alejki.

Z chwilą nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości objętych pozwem w sprawie powód opłacał należne z tego tytułu podatki od nieruchomości.

Ani powód ani nikt w jego imieniu nie występował z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy na nieruchomości, będącej przedmiotem sprawy.

Przed 1991 r. utrzymaniem tego terenu zajmowało się (...) Przedsiębiorstwo (...), które zajmowało się zielenią na terenie całego miasta. W 1991 r. Przedsiębiorstwo to przekazało wszystkie tereny zielone poszczególnym Delegaturom, które zostały ujawnione w Ewidencji Gruntów jako ich administrator .

W 2010 r. teren ten został przyjęty przez Wydział Ochrony (...) i (...). Z dniem 1 października 2012 r został utworzony Zarząd Zieleni Miejskiej jako jednostka organizacyjna Gminy Ł. . Podmiot ten zajmował się utrzymaniem zieleni zorganizowanej tj. parkami i skwerami, zieleni towarzyszącej tj. zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz innych terenów zielonych dostępnych dla ogółu mieszkańców.

Działki stanowiące własność powoda znajdują się w newralgicznym punkcie przestrzeni miasta i nie można było dopuścić, aby był on zaniedbany. Dlatego też strona pozwana na całym tym terenie wykonywała prace porządkowe takie jak pielęgnacja koron drzew, zmiatanie chodników, zbieranie śmieci, koszenie trawy, a w okresie zimowym odśnieżanie alejek i posypywanie ich piaskiem.

Na tym terenie znajdują się cztery ławki i cztery kosze na śmieci. W 2011 r. na nieruchomości w bezpośredniej bliskości w/w ulic pojawiła się duża reklama rozpięta na metalowej konstrukcji, ale jej ustawienie odbyło się bez wiedzy i zgody organów Gminy Ł.. Ponieważ reklama zasłaniała widoczność i stwarzała tym samym niebezpieczeństwo dla ruchu drogowego, urzędnicy miejscy poszukiwali podmiotu, który ją tam umieścił i w efekcie jej działań reklama została usunięta. Gmina nie umieszczała na terenie zielenca żadnych tablic informacyjnych ani porządkowych. Stelaż na posadowienie reklamy oraz samą reklamę umieścił na nieruchomości powoda Ł. S. na podstawie umowy z powodem, z którym łączyły go relacje biznesowe. Wynajmował on od powoda różne tereny w celu prowadzenia na nich parkingów, a także ściany kamienic, na których umieszczał reklamy. Teren w okolicy Manufaktury (...) wynajmował od powoda wielokrotnie w latach 2010 – 2013 i rozliczał się z nim po zakończeniu każdej kampanii reklamowej. W ciągu roku w tym miejscu Ł. S. umieszczał reklamy dwa-trzy razy, na okres miesiąca lub dwóch, płacąc za jedną 1500 zł.

Do lutego 2016 r. powód nie złożył w Wydziale Urbanistyki i Architektury (...) wniosku o wydanie warunków zabudowy, ani też żadnego zapytania odnośnie do możliwości zagospodarowania działek, będących przedmiotem sprawy.

Nieruchomość powoda znajduje się na terenie, na którym od dnia 1 stycznia 2004 r. do chwili obecnej nie opracowano planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ł.”, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Ł. nr (...), działki te znajdują się w terenie oznaczonym symbolem UC, co oznacza tereny koncentracji usługowych. Jedyną opinią, dotyczącą aktualnej możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych na działce powoda stanowią warunki zabudowy. Okres oczekiwania na ich wydanie wynosi około 3-miesiące, gdyż oprócz rozważań architektoniczno-urbanistycznych niezbędne są także ustalenia z Zarządem Dróg i (...) co do możliwości dojazdu do działek powoda. Ponadto na działkach tych znajduje się 11 zaewidencjonowanych drzew, których wycięcie wymaga zgody (...) Konserwatora Przyrody.

Możliwość przeznaczenia i sposobu użytkowania nieruchomości powoda warunkuje uzyskanie zgody na dojazd do działek od ul. (...). Uzyskanie zgody na dojazd spowoduje, że faktycznie działki powoda będą jednymi z najatrakcyjniejszych w tym rejonie miasta.

W latach 2008-2009 na tej nieruchomości została wybudowana ścieżka rowerowa, w związku z czym Miasto Ł. dokonało wykupu części nieruchomości, stanowiących własność osób fizycznych na trasie planowego przebiegu ścieżki, w tym i od powoda.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu w całości.

Sąd I instancji zwrócił uwagę na okoliczność, że nieruchomość objęta pozwem w sprawie jest terenem otwartym, zaś Miasto Ł. nigdy nie czyniło powodowi żadnych przeszkód, ażeby mógł ją objąć w posiadanie. Nie prowadziło również na tej nieruchomości żadnej działalności oraz nie osiągało z niej żadnych dochodów. Na obszarze, istniejącym przy zbiegu ulic (...), o powierzchni ok. 7000 m<sup>2</sup>, znajdują się działki gruntu, stanowiące własność prywatną, jak również i takie, które stanowią własność Gminy Ł.. Drzewa, które rosną na tym terenie mają około 50-60 lat. Sąd Okręgowy uznał, iż bezspornym jest, że powód nabył nieruchomość od osób fizycznych praktycznie w takim samym stanie, w jakim znajduje się ona obecnie, tj. jako powszechnie dostępny od co najmniej 50-60 lat zieleńiec, a nabycie to zostało ujawnione w księgach wieczystych. Wskazał również, że strona pozwana nigdy nie kwestionowała, iż powodowi przysługuje prawo własności tej nieruchomości (czego przejawem było np. to, że wystąpiła do niego z zapytaniem czy wyraża zgodę na nadanie zieleńcowi rabina E. M., czy też o wykupienie części nieruchomości w celu utworzenia na niej ścieżki rowerowej). Sąd I instancji zwrócił uwagę na okoliczność, że powód samodzielnie podjął decyzje o wydzierżawieniu nieruchomości na cele reklamowe, a posadowiona w tym celu konstrukcja została usunięta decyzją organów Gminy nie dlatego, że kwestionowane było prawo powoda do takiego dysponowania nieruchomością, ale dlatego, że konstrukcja została umieszczona w miejscu, w którym zagrażała bezpieczeństwu w ruchu drogowym.

Sąd Okręgowy uznał, że istniejący od kilkudziesięciu lat sposób wykorzystania tego terenu jako zieleńca nie może być niezgodny z wolą powoda, jako właściciela, skoro ten nigdy nie podjął ze swojej strony działań w celu ogrodzenia nieruchomości.

Według Sądu Okręgowego, okoliczność, że strona pozwana widnieje w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości jako władający tym terenem nie oznacza kwestionowania prawa własności powoda, jak również nie stanowi dowodu na to, że pozwana uważała się za posiadacza samoistnego nieruchomości. Należy w tym przypadku mówić o sprawowaniu bieżącego zarządu nad nieruchomością, w sytuacji gdy powód, jako jej właściciel, nie zarządził inaczej. Sąd Okręgowy zauważył, że nabywając własność nieruchomości objętych pozwem w sprawie, powód stał się następcą prawnym poprzednich właścicieli, którzy w sposób dorozumiany przekazali poprzednikom prawnym strony pozwanej prawo do sprawowania bieżącej pieczy nad nieruchomością. Skoro powód nie ogrodził stanowiącej jego własność nieruchomości, znajdującej się w ścisłym centrum miasta tak, aby inne osoby nie mogły z niej korzystać

przechodząc przez nią, to w sposób dorozumiany zezwalał na to, a zatem był zobowiązany do utrzymania porządku i bezpieczeństwa korzystania z niej, co oznacza obowiązek sprzątnięcia terenu, a w okresie zimowym także odśnieżania, przebiegających przez niego chodników i posypywania ich w celu likwidacji gołoledzi, koszenia trawy itp. Według Sądu Okręgowego, wykonując w/w czynności w ramach władania nieruchomością strona pozwana faktycznie wyřęcała powoda w jego obowiązkach, w związku z czym nie można uznać tego za przejaw bezumownego korzystania z nieruchomości.

Sąd I instancji zauważył, że powód nie wykazał, ażeby strona pozwana uniemożliwiła mu w jakikolwiek sposób osiągnięcie korzyści z nieruchomości poprzez jej wydzierżawienie czy dokonanie na niej inwestycji. Strona pozwana nie może bowiem ponosić odpowiedzialności za działania osób, które dobrowolnie odstąpiły od zamiaru zawarcia z powodem umów związanych z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości z uwagi na treść zapisu w Rejestrze Gruntów, z którego wynikało, że nieruchomość znajduje się we władaniu Gminy Ł..

Za nieuprawnione Sąd Okręgowy uznał twierdzenie, stosownie do którego, powód został z winy strony pozwanej pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie ze swoją wolą. Sąd ten zauważył, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, ażeby powód występował z formalnym wnioskiem o wydanie warunków zabudowy na nieruchomości będącej przedmiotem sprawy.

Również okoliczność, że strona pozwana (lub jej poprzednicy prawni) na nieruchomości umieściła kilka ławek lub koszy na śmieci, dokonywała pielęgnacji występującego tam drzewostanu, kosiła trawniki, sprzątała teren i dbała o utrzymanie go w należytym stanie w okresie zimowym, nie może być według Sądu Okręgowego uznana za działanie, w wyniku którego została wyrządzone powodowi (jako właścicielowi tej nieruchomości) szkoda.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Od powyższego wyroku apelację wniósł powód. Zaskarżył on wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., polegające na błędnej wykładni, a w konsekwencji ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że:

a. powodowi nie należy się wynagrodzenie od pozwanego za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości bowiem nie wykazał, iż strona pozwana uniemożliwiła mu osiągnięcie korzyści z nieruchomości, teren objęty roszczeniem jest przestrzenią otwartą, nieogrodzoną, a strona pozwana nigdy na tych nieruchomościach nie prowadziła żadnej działalności i nie osiągnęła z niej żadnych dochodów w sytuacji, gdy pozwana wykorzystuje grunty powoda jako tereny zielone i jest wpisana w ewidencji gruntów jako władająca, a posiadacz samoistny w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez względu na to czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy, odnosząc korzyść wymierną;

b. pozwany nie był posiadaczem samoistnym w złej wierze nieruchomości powoda a jedynie zarządcą utworzonego zieleńca na skutek braku zajmowania się nieruchomością przez powoda, co wyłącza jego odpowiedzialność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sytuacji, gdy pozwany nigdy nie zwrócił się do powoda o zgodę na zarządzanie jego własnością i utworzenie na jego własności terenów zielonych-rekreacyjnych, a fakt braku ogrodzenia nie jest uzasadnieniem do tego, aby osoby nie będące właścicielami nieruchomości korzystały z czyjegoś gruntu, stawiały ławki, kosze na śmieci i tworzyły alejki w celu umożliwienia poruszania się po nich innym osobom;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 233 k.p.c., polegające na bezzasadnym pominięciu przez Sąd pierwszej instancji dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystych, z których wynika, iż poprzednicy prawni powoda orzeczeniem Sądu zostali wprowadzeni w posiadanie nieruchomości oraz pominięcie faktu, iż pozwany w chwili nabywania nieruchomości przez powoda nie był ujawniony w ewidencji gruntów jako władająca nieruchomością.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wydanego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, a nadto o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania według norm prawem przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji powoda w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Jakkolwiek powód podnosił zarzut dotyczący naruszenia przepisu prawa procesowego art. 233 k.p.c., to uznać należy, że opisany stan faktyczny sprawy jest niewątpliwy, zaś argumenty powoda w tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w treści uzasadnienia wyroku.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Okręgowy dokonał też właściwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, mieszczącego się w ramach art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia powyższego przepisu wymaga wykazania, że przy ocenie dowodów doszło do uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176). Prawidłowość dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny materiału dowodowego mogłaby być zatem skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby wykazano, że ocena ta zawiera błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna itp., co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca.

Istota rozpoznawanej sprawy łączy się z oceną zachowania strony pozwanej względem powoda, w szczególności zaś z ustaleniem czy w realiach sprawy strona pozwana zachowywała się względem powoda (jego poprzedników prawnych) jak posiadacz (samoistny lub zależny) w złej wierze i czy z tym faktem połączone może być szczególne roszczenie o jakim mowa w art. 224 w zw. z art. 230 k.c. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może bowiem przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie faktycznie władał rzeczą i mógłby zatem być w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c.

Wyjaśniając powyższą kwestię należy zwrócić uwagę, że art. 339 k.c. ustanawia domniemanie, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest jej posiadaczem samoistnym. W celu zastosowania wobec niego domniemania przewidzianego przez art. 339 k.c. powód miał zatem obowiązek wykazać, że pozwany władał nieruchomością, co też uczynił odwołując się do stosownych dokumentów, z których w sposób nie budzący wątpliwości wynikało, że strona pozwana w ewidencji gruntów ujawniona została jako podmiot władający nieruchomością. Domniemanie przewidziane przez art. 339 k.c., ma jednak charakter wzruszalny, a zatem dopuszczalne było wykazanie okoliczności przeciwnych niż objęte treścią domniemania.

Wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie i prawidłowo ocenionego przez Sąd Okręgowy świadczą o tym, że władanie przez pozwanego nieruchomością, która została opisana u podstaw roszczenia, nie miało jednak charakteru posiadania. Strona pozwana wykazała bowiem, że przedmiotową nieruchomością w żadnej mierze nie władała w swoim imieniu i na swoją rzecz. Czynności przez nią podejmowane na nieruchomości podejmowane były za powoda, a zatem strona pozwana była w istocie jedynie ich dzierżycielem ( art. 338 k.c.).

Dla zakwalifikowania posiadania nieruchomości jako samoistnego konieczne jest bowiem nie tylko faktyczne władanie rzeczą (corpus), które treścią odpowiada faktycznemu władztwu nad rzeczą wykonywanemu przez właściciela, ale również istnienie elementu woli, czyli zamiaru posiadania rzeczy dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Element psychiczny pozwala na odróżnienie posiadania (art. 336 k.c.), zarówno samoistnego (władanie nieruchomością jak właściciel), jak i zależnego (władanie nieruchomością jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca itp.), od dzierżenia (władanie nieruchomością za kogoś innego - art. 338 k.c.). Z art. 338 k.c., wynika, że dzierżenie tym różni się od posiadania, że dzierżyciel nie ma woli posiadania rzeczy dla siebie, lecz włada faktycznie rzeczą za kogoś innego

(animus possidendi rem pro alieno, animum detendi). Również na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się faktyczne władanie rzeczą (corpus), które manifestuje się na zewnątrz tak samo jak posiadanie.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, że strona pozwana nigdy nie kwestionowała prawa powoda do przedmiotowej nieruchomości. (...) jednostki organizacyjne strony pozwanej podejmowały wprawdzie określone czynności w stosunku do tej nieruchomości i korzystających z niej osób, jednakże wynikało to z tego, że teren ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości, stanowiących własność Gminy, w istotnym dla miasta punkcie, nieruchomość jest niezabudowana i nieogrodzona, wobec czego przechodzi tamtędy znaczna ilość mieszkańców Ł., a na terenie tym powód nie wykonywał koniecznych prac porządkowych. Strona pozwana nigdy jednak nie umieszczała na nieruchomości tablic informacyjnych, czy porządkowych, a w sytuacji, gdy skwerowi chciano nadać nazwę czy w sytuacji, gdy zachodziła potrzeba zbudowania ścieżki rowerowej, w kwestii wykupu części nieruchomości zwracano się o zgodę do powoda. Trafnie także Sąd I instancji ocenił jako nieprawdziwe twierdzenia powoda co do możliwości korzystania z nieruchomości i dysponowania nią. Powód samodzielnie podejmował decyzje biznesowe związane z korzystaniem z nieruchomości, dzierżawił nieruchomość na cele reklamowe. Zwracał się też o udzielenie zgody na dokonanie przyłączy wody i energii elektrycznej i pozwolenia takie uzyskał. Nigdy natomiast nie zwracał się z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, czy z zapytaniem odnośnie możliwości zagospodarowania tych działek. W zgromadzonym materiale dowodowym brak jest również jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że powód chciał korzystać z nieruchomości, a nie mógł tego czynić. Istotne dla oceny zachowania strony pozwanej jest także i to, że potencjalni kontrahenci zainteresowani nabyciem lub wynajęciem działek nie zwracali się z taką ofertą do strony pozwanej, a do powoda. Do strony pozwanej byli natomiast odsyłani przez znajomego powoda, który działał w jego imieniu i na jego rzecz.

Nie ma też podstaw do uznania by strona pozwana była kiedykolwiek posiadaczem zależnym, a sprawowane przez nią czynności, dokonywane w istocie dla zachowania przez powoda jego praw przekształciły się z dzierżenia w posiadanie.

Władanie nieruchomością przez stronę pozwaną można by zakwalifikować jako posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c., gdyby miało ono treść przewidzianą tym przepisem, charakteryzującą się takim władztwem nad rzeczą, które związane jest z korzystaniem z niej z wyłączeniem innych osób, pobieraniem pożytków i dochodów we własnym imieniu i dla siebie, jak też swobodnym dysponowaniem nią. Rzeczywista wola posiadacza, która decyduje o charakterze posiadania wynika z manifestowania na zewnątrz aktów władania rzeczą, które w ocenie osób trzecich stanowią przejaw właścicielskiego zachowania. Istotne jest zatem postrzeżenie posiadacza przez otoczenie jako właściciela.

Skoro wyniki postępowania dowodowego świadczą natomiast o tym, że władanie przez wnioskodawcę nieruchomością, której dotyczy wnioski miało charakter władania nią za właściciela, nie zaś w swoim imieniu i na swoją rzecz, to uznać trzeba, iż domniemanie z art. 339 k.c. zostało przez stronę pozwaną obalone. Z powyższych względów za nieuzasadniony należy uznać zatem także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).