

Sygn. akt II Ca 128/17

POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Tomasz Sobieraj |
| Sędziowie: | SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Sławomir Krajewski |
| Protokolant: | sekr. sądowy Anita Czyż |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 roku w S.

sprawy z wniosku **S. K.**

z udziałem **P. K. (1) i Gminy M. S.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 22 września 2016 roku, sygn. akt II Ns 4597/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od wnioskodawczyni S. K. na rzecz uczestnika Gminy M. S. kwotę 225 (dwieście dwadzieścia pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Sobieraj SSO Sławomir Krajewski

Uzasadnienie postanowienia z dnia 23 czerwca 2017 r.:

Postanowieniem z dnia 22 września 2016r. (sygn. II Ns 4597/14) wydanym w sprawie z wniosku S. K. z udziałem Gminy M. S. i P. K. (1) o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie: oddalił wniosek (pkt 1) i zasądził od S. K. o P. K. (1) solidarnie na rzecz Gminy M. S. kwotę 300 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt 2).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Aktem notarialnym z dnia 17 grudnia 1973 r. wnioskodawczyni wraz z mężem Z. K. nabyła od Państwa prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w S. przy ulicy (...), składającego się z działki oznaczonej numerem (...), o powierzchni 498 m2 oraz własność znajdującego się na tej działce budynku mieszkalnego. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o nr Kw (...). Zgodnie z umową, prawo użytkowania wieczystego trwać miało 99 lat, tj. do dnia 17 grudnia 2072 roku.

Z. K. zmarł w dniu 28 stycznia 2006r. i zgodnie z aktem poświadczenia dziedziczenia spadek po nim nabyła żona S. K. i dzieci P. K. (1) i M. K. w częściach po 1/3 części każdy. W wyniku podziału majątku wspólnego i działu spadku M. K. przestał być właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

W chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego przez wnioskodawczynię i jej męża, grunt objęty przedmiotowym wnioskiem o zasiedzenie, stanowiący aktualnie część działki (...) o powierzchni 18,3 m², znajdował się w obrębie ogrodzenia działki nr (...), pomimo iż z protokołu granicznego z dnia 22 lutego 1971 r. wynikało, że granica pomiędzy działkami (...) przebiega inaczej. Granice nieruchomości nie były zmieniane przez osoby użytkujące nieruchomość, ogrodzenie było jeszcze poniemieckie – znajdowało się tam jeszcze przed objęciem gruntu w użytkowanie wieczyste, w razie potrzeby było jedynie naprawiane przez użytkowników gruntu. Wnioskodawczyni początkowo nie wiedziała, że sporna część działki nie jest objęta prawem użytkowania wieczystego, zdała sobie z tego sprawę dopiero po otrzymaniu korespondencji od Gminy M. S. w roku 2013. Cała ogrodzona działka nr (...) (wraz z częścią działki o nr (...)) była traktowana i zagospodarowana przez wnioskodawczynię i jej rodzinę jednolicie, użytkowali oni sporną część działki w taki sam sposób jak resztę nieruchomości (sadzono na niej kwiaty, drzewa owocowe oraz inną roślinność), nie była ona w żaden sposób odgródzona ani nie miała znaków granicznych. Za część nieruchomości objętą wnioskiem użytkownicy nie uiszczali podatku od nieruchomości, ani żadnych innych opłat, jak za własność czy użytkowanie wieczyste. Sporna część działki do dnia dzisiejszego znajduje się na nieruchomości ogrodzonej należącej do wnioskodawczyni (ogrodzenie od frontu i lewej strony obejmujące sporną część działki jest pod kątem prostym, przez co działka użytkowana przez wnioskodawczynię tworzy kwadrat).

Właścicielem nieruchomości dz. Nr 76/3 z obrębem (...) na mocy decyzji z dnia 19 kwietnia 1991 r. (znak: (...).N. (...)) wydanej przez Wojewodę (...) w sprawie przekazania mienia ogólnonarodowego gminie, jest Gmina M. S., wcześniej działka ta należała do Państwa. Sporna część działki nr (...) (o powierzchni 18,3 m²) stanowi użytek drogowy – tj. drogę, zaś plan zagospodarowania przestrzennego zakłada, iż teren, na którym znajduje się działka nr (...) jest przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

Decyzją nr (...) z dnia 30 lipca 1999 r. Przewodniczącego Zarządu Miasta S. przekształcono odpłatnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerami działek (...) przysługujące wnioskodawczyni i jej mężowi Z. K. w prawo własności. W dniu 27 listopada 2013 r. S. K. wystąpiła do Gminy M. S. z wnioskiem o bezprzetargowe zbycie na jej rzecz spornej części gruntu, który to został rozpatrzony negatywnie z uwagi na fakt, iż jest on częścią drogi wewnętrznej i nie podlega sprzedaży. Pismem z dnia 24 kwietnia 2014 r. wnioskodawczyni została wezwana do uregulowania stanu prawnego spornej nieruchomości poprzez przystąpienie do zawarcia umowy na warunkach ustalonych przez Gminę M. S. lub usunięcia wygrozdzenia, następnie Gmina M. S. wystąpiła wobec wnioskodawczyni z wezwaniem do zapłaty z tytułu bezumownego zajmowania nieruchomości Gminy, a później z wezwaniem do wydania nieruchomości.

Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny, uznając, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy – w tym przesłuchanie wnioskodawczyni oraz P. K. (1), zeznania świadków M. M. i E. G. (sąsiadów wnioskodawczyni), jak również zgromadzone w sprawie dokumenty dają podstawę do przyjęcia, iż ani wnioskodawczyni, ani też P. K. (1) nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu art. 336 kodeksu cywilnego. Sąd ten podkreślił, że na ustalenie charakteru posiadania przedmiotowej działki miały znaczenie zwłaszcza zeznania wnioskodawczyni oraz P. K. (1), zebrana w sprawie dokumentacja, a także oględziny działki, których dokonano w dniu 11 marca 2016 roku.

Sąd Rejonowy uznał zeznania wnioskodawczyni i P. K. (1) za wiarygodne. Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były wypowiedzi ww. osób dotyczące sposobu wejścia w posiadanie spornego gruntu, świadomości co do jego stanu prawnego, a także sposobu jego zagospodarowania. Z zeznań zarówno wnioskodawczyni, jak i P. K. (1) wynikać miało, że sporna część działki od momentu uzyskania prawa użytkowania wieczystego na działkach o nr (...) faktycznie znajdowała się w granicach (wyznaczonych stojącym już ogrodzeniem) użytkowanej działki o nr (...). Wnioskodawczyni oraz jej rodzina grunt w granicach wyznaczonych ogrodzeniem traktowali jako całość, zagospodarowali go w całości i użytkowali w tożsamy sposób. Nie uiszczali od żadnej części gruntu podatku od

nieruchomości, ani żadnych innych opłat związanych z własnością, użytkowali go natomiast zgodnie z nabytym prawem użytkowania wieczystego. Dopiero w roku 2013 użytkownicy wieczystości (będący już wówczas właścicielami działek o nr (...)), uświadomili sobie, że sporna część gruntu nie należy do nich. Zeznania wnioskodawczyni oraz P. K. (1) w powyższym zakresie korespondowały z zeznaniami świadków – sąsiadów. Zdaniem Sądu nie ulega więc wątpliwości, że S. K. oraz jej mąż sporną część działki nr (...) traktowali nie jako swoją własność, lecz jako część gruntu objętego w użytkowanie wieczyste i z tą świadomością nią gospodarowali. Ich stosunek do przedmiotowego gruntu zmienił się dopiero w roku 1999, kiedy to decyzją Przewodniczącego Zarządu Miasta S. przekształcono odpłatnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerami działek (...) przysługujące wnioskodawczyni i jej mężowi Z. K. w prawo własności. Z kolei z zebranego materiału dokumentarnego (w tym również z protokołu granicznego z 1971 r.) wynika jednoznacznie, że właścicielem spornej części gruntu o powierzchni 18,3 m² było początkowo Państwo, a od 1991 r. Gmina M. S..

Sąd podkreślił, że wieczyste użytkowanie jest posiadaniem zależnym, gdyż przysługuje jedynie na określony czas, a prawo własności nadal pozostaje przy pierwotnym właścicielu. Nie sposób więc obalić tezy słusznie wskazywanej przez uczestnika postępowania, iż wnioskodawczyni traktowała sąsiadującą z użytowanym wieczystością gruntem sporną część działki o numerze (...), która to znajdowała się w obrębie ogrodzonej działki, do której nabyła prawo użytkowania wieczystego, co najwyżej jako również będące w ich wieczystym użytkowaniu. Nie można przyjąć, iż jeden grunt traktowała jako będący w jej wieczystym użytkowaniu, zaś drugi – w żaden sposób nie wyodrębniony - jako przedmiot własności. Nie wiedząc bowiem o tym, iż w ramach stojącego ogrodzenia (które znajdowało się we wskazanym miejscu jeszcze przed nabyciem użytkowania wieczystego) znajduje się część działki o nr (...), nie mogła swej świadomości rozdzielać na posiadanie każdej z nich w odmienny sposób.

W świetle okoliczności sprawy Sąd przyjął, iż wnioskodawczyni (i jej mąż) posiadała przedmiotową nieruchomość, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób. Odbywało się to jednak na zasadzie czerpania korzyści z zaniechania wykonywania tego prawa przez właściciela, który bez przerwy od samego początku widnieje w dokumentach urzędowych jako właściciel i czego wnioskodawczyni nie kwestionowała. Posiadaniu temu brakuje jednak przymiotu samoistności, będącego elementem subiektywnym posiadania.

Trudno w sposób racjonalny przyjąć, iż wnioskodawczyni traktowała część gruntu jako będącą w jej wieczystym użytkowaniu, zaś drugą jako przedmiot własności. Zaś, jako że prawo wieczystego użytkowania na spornej części działki nr (...) nie istniało, więc nie można go nabyć w drodze zasiedzenia. W tej sytuacji, wobec faktu zależnego posiadania do 1999 roku działek o numerach (...), dopiero od dnia 30 lipca 1999 roku można byłoby ewentualnie przyjąć, że sporna część działki została objęta w posiadanie samoistne przez wnioskodawczynię oraz P. K. (1) (jako następcę prawnego zmarłego męża wnioskodawczyni), co – bez czynienia ustaleń w zakresie dobrej lub złej wiary oraz ciągłości i charakteru posiadania – pozwala uznać wniosek o stwierdzenie zasiedzenia za niezasadny.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc. Mając na uwadze, że wniosek został oddalony, koszty postępowania w całości powinni ponieść wnioskodawcy.

Apelacje od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni, która zaskarżyła to orzeczenie w całości, zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak zbadania merytorycznych podstaw żądania zawartych we wniosku wskazujących na przesłanki zasiedzenia oznaczonej części nieruchomości przez samoistnego posiadacza w złej wierze,
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania w 2013 r. powzięli wiedzę, iż oznaczona część nieruchomości pozostająca w ich władaniu nie należy do nich,

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że sporna część nieruchomości stanowiła przedmiot użytkowania wieczystego, a więc pozostawała w posiadaniu zależnym,

4. naruszenie prawa materialnego art. 172 § 1 i 2 kc w ustalonych faktycznych okolicznościach sprawy wskazujących na fakt posiadania bezspornej dokumentacji obejmującej wydzielenie części nieruchomości, która jednoznacznie potwierdza zarówno wiedzę o faktycznym wydzieleniu i położeniu części nieruchomości nieobjętej umową użytkowania wieczystego z roku 1973, jak i właściciela tej części nieruchomości ówczesnie Skarbu Państwa, na rzecz którego wydzielono działek pod drogę,

5. naruszenie prawa materialnego art. 339 kc poprzez uznanie, że nastąpiło obalenie domniemania samoistnego posiadania części nieruchomości, z uwagi na obowiązywanie, co do sąsiedniego gruntu umowy o użytkowaniu wieczystym,

6. naruszenie prawa materialnego art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, przez niezastosowanie wskazanej ustawy do obliczenia okresu i daty zasiedzenia.

W oparciu o powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości i uwzględnienie wniosku w całości wraz z przyznaniem kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Gmina M. S. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz Gminy M. S. kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że orzekając co do istoty sprawy Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia ani prawa procesowego ani prawa materialnego. W sposób prawidłowy przeanalizował materiał dowody i wyciągnął z niego właściwe wnioski. Ocena ta zasługuje na aprobatę Sądu Okręgowego, który w pełni podziela argumentację prawną, która legła u podstaw zaskarżonego orzeczenia. W rezultacie zarzuty apelacji w żadnym razie nie mogły podważyć prawidłowości wydanego w sprawie rozstrzygnięcia.

Wbrew zarzutom skarżącej - nie może być mowy o nierozpoznaniu przez Sąd I instancji istoty sprawy, albowiem zaskarżone postanowienie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. Sąd Rejonowy dokonał analizy materialnej podstawy żądania, jak również odniósł się do merytorycznych zarzutów strony i podniesionych przez nią dowodów. Ponadto Sąd Rejonowy dokonał oceny materiału dowodowego, wskazując którym z dowodów dał wiarę. Fakt, że strona apelująca nie podziela ustaleń faktycznych Sądu, czy też przyjętej oceny prawnej rozstrzygnięcia nie stanowi o zasadności zarzutu nierozpoznania istoty sprawy.

W szczególności Sąd Rejonowy w sposób wszechstronny, szczegółowy i wnikliwy ocenił zeznania wnioskodawczyni oraz P. K. (2), z których wynikało, że wnioskodawczyni posiadała nieruchomość nr 64, 75 oraz część nieruchomości 76/3

i nieprzerwanie w sposób swobodny korzystała z całego terenu, który był ogrodzony starym poniemieckim płotem. Skarżąca wskazała, że do czasu ujawnienia, że sporny teren należy do Gminy M. S., ta sporna część działki była przez nią użytkowana, zajmowała się nią na identycznych zasadach, jak swoją nieruchomością. Wnioskodawczyni oraz jej syn potwierdzili, że nie czuli żadnych faktycznych ograniczeń co do korzystania i władania spornym terenem, aż do 2013 r., kiedy to otrzymali korespondencję z Urzędu Miasta w S. w sprawie opłaty za zajmowanie części tej nieruchomości jako pasa drogowego.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dostrzegł, że wnioskodawczyni korzystała ze spornej nieruchomości w taki sposób, iż wykorzystywała ją razem z pozostałym terenem podwórka, bez absolutnie żadnego wyodrębnienia tej części terenu. Należy przyjąć więc za uzasadnione stanowisko, że wnioskodawczyni była przekonana o tym, że cały ten teren jest przedmiotem użytkowania wieczystego do 30 lipca 1999 r., tym bardziej, że sporna część nieruchomości ma nieznaczną powierzchnię, około 18 m². Dlatego też podzielić należy ustalenia Sądu Rejonowego, że wnioskodawczyni posiadała przedmiotową część nieruchomości korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, lecz posiadaniu temu brakowało do tej daty przymiotu samoistności.

Słusznie Sąd Rejonowy przyjął, że trudno zaakceptować w oparciu o zaoferowane dowody twierdzenie o tym, że wnioskodawczyni traktowała część gruntu jako będącą w jej wieczystym użytkowaniu, zaś drugą część jako objętą prawem własności. Dodać przy tym należy, że prawo użytkowania wieczystego na spornej części działki nr (...) nie istniało, więc nie można było nabyć tego prawa w drodze zasiedzenia. W takiej sytuacji, wobec zależnego charakteru posiadania do 1999 r. działek o numerach (...), dopiero od dnia 30 lipca 1999r. można by ewentualnie mówić, że sporna część działki została objęta w posiadanie samoistne przez wnioskodawczynię, czy P. K. (1), jako następcę prawnego zmarłego męża wnioskodawczyni. Jednakże oznacza to, że nie upłynął jeszcze okres 20 lat posiadania, co pozwala uznać wniosek za niezasadny – bez czynienia ustaleń odnośnie dobrej lub złej wiary, czy do ciągłości posiadania.

Powyższe okoliczności związane z charakterem władztwa nad spornym terenem działki gruntu nr (...) Sąd Rejonowy poddał właściwej ocenie prawnej pod kątem materialnoprawnych przesłanek niezbędnych do stwierdzenia zasiedzenia stosownie do wniosku inicjującego postępowanie. Żądanie wniosku oparte zostało o treść art. 172 § 1 i 2 k.c. Przepis ten głosi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Dla porządku zaznaczyć należy, że zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Nabyć przez zasiedzenie można tylko prawa rzeczowe i to jedynie niektóre. Prawem podlegającym zasiedzeniu jest przede wszystkim prawo własności, zarówno nieruchomości, jak i rzeczy ruchomych. Ze sformułowania art. 172 k.c. wynika, że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek, mianowicie samoistnego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat.

Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto nią włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią. W świetle art. 336 k.c. tych cech nie ma władztwo nad nieruchomością wykonywane w zakresie treści innego prawa niż prawo własności, choćby było wykonywane przez posiadacza z zamiarem władania prawem dla siebie. Posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie takiego innego prawa niż własność, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Stan faktyczny dotyczący określonego sposobu korzystania z rzeczy należy kwalifikować jako posiadanie na podstawie elementu fizycznego (corpus) oraz elementu psychicznego (animus). Uznanie określonego władztwa faktycznego nad rzeczą za posiadanie samoistne odpowiadające treści prawa własności jest zależne od tego, czy władztwo to jest sprawowane przez określony podmiot w jego własnym imieniu (animus rem sibi habendi). Czynnikiem woli (animus) pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, z 5 września 2008 r, I CSK 54/08). Posiadacz zależny może samodzielnie zmienić swój charakter posiadania. Musi jednak zmanifestować tę zmianę w sposób widoczny dla otoczenia. Przekształcenie posiadania zależnego w posiadanie samoistne, jakkolwiek możliwe, wymaga uzewnętrznienia woli właścicielskiego władania w sposób pewny (wyrok Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, postanowienie Sądu Najwyższego z 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSP 1971, nr 11).

W uchwale z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w granicach treści tego prawa; jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Na zewnątrz, różnica sposobu posiadania może być trudna do dostrzeżenia, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza (wyroki Sądu Najwyższego z 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, z 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111; z 18 czerwca 1975 r., II CR 238/75, OSPiKA 1976, z. 7-8, poz. 150; postanowienie Sądu Najwyższego z 25 marca 2004 r., II CK 105/03). Charakterystyczne dla prawa użytkowania wieczystego posiadanie nieruchomości gruntowej i posadowionych na niej budynków jest niewątpliwie bliskie posiadaniu właścicielskiemu, ale różni się od niego w tych aspektach, które są konsekwencją powstawania i wykonywania tego prawa na rzeczy cudzej, z czym wiąże się konieczność świadczenia opłat rocznych na rzecz właściciela oraz korzystania z gruntu w sposób określony w umowie z nim, z zagrożeniem jej rozwiązania. Manifestowanie przez korzystającego z nieruchomości w stosunku do jej właściciela i osób trzecich takich aktów władania nią, które są charakterystyczne dla uprawnień i obowiązków użytkownika wieczystego świadczy o wykonywaniu przez tę osobę posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego, a nie w zakresie treści prawa własności.

Zaakcentować również należy, że do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty. Prawo użytkowania wieczystego jest bowiem prawem odmiennym niż prawo własności. Konsekwentnie nie można zatem dopuścić, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich.

Wnioskodawczynie w stosunku do spornej działki nie przejawiała świadomości i woli posiadania właścicielskiego, a więc posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia przez zasiedzenie jej własności. Skoro do 1999 r. nie czuła się właścicielem, użytkowała sporny teren tak samo jak pozostałe działki, którymi władała jako użytkownik wieczysty, trudno przyjąć, by wykonywała samoistne posiadanie właścicielskie. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2008 r. V CSK 146/08- samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel (art. 336 k.c.), korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobierając pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania nią (art. 140 k.c.). Tych cech nie można przypisać tym, którzy władają nieruchomością w zakresie innego prawa, a więc także wieczystemu użytkownikowi, który włada rzeczą cudzą. Posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można jednak utożsamiać z posiadaniem właścicielskim.

Nie odpowiada rzeczywistości twierdzenie apelującej, iż z jej zeznań i zeznań P. K. (1) wynika, to, że posiadali oni wiedzę o tym kto jest właścicielem spornej części drogi jeszcze wiele lat przed 2013 r. Należy bowiem dostrzec, że S. K., która złożyła wniosek o stwierdzenie zasiedzenia w lipcu 2014 r. nie wskazała w nim kiedy dowiedziała, że opisany grunt o numerze 76/3 z obrębu (...) jest własnością czy to Państwa, czy Gminy. O tym, że wnioskodawczynie podjęła działania zmierzające do wykupu tej działki przekonuje dopiero korespondencja z 2013 r. Z kolei P. K. (1) wprost zeznał, że „ok. roku temu do mamy przyszło pismo z zarządu dróg, że ta część działki to jest pas drogowy (...) wtedy dowiedziałem się, że ta część działki nie jest nasza” (k. 147). W podobnym tonie wypowiadała się sama wnioskodawczynie wskazując, że „o tym, że na działce jest część należąca do gminy dowiedziałem się z pisma gminy, które przyszło niedawno – może rok czy dwa lata temu” (k. 147). Okoliczności powyższe czynią zarzuty sprzeczności ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy bezpodstawnymi. Natomiast co do kwestii, że wnioskodawczynie mogła być w dyspozycji protokołu granicznego datowanego na rok 1971, z którego ma wynikać, że działka nr (...) została wydzielona wcześniej, aniżeli ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na działkach nr (...) należy wskazać, że wnioskodawczynie przedkładając ten dokument do akt sprawy nie wskazała w jaki sposób i kiedy weszła w jego posiadanie. Co więcej, samo posiadanie tego dokumentu wcale nie oznacza, że wnioskodawczynie była świadoma jego treści, albo że treść tego dokumentu była jej w ogóle znana przez 2013 r. Tym bardziej, że dokument nie był sporządzony z jej udziałem,

co może wynikać z jego treści. Zebrany materiał dowodowy wskazuje, że było inaczej, skoro korespondencja z Urzędu Miasta w 2013 r. była dla niej zaskoczeniem.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, albowiem jak wynika z akt sprawy przed datą wejścia w życie przywołanej normy - wnioskodawczyni nie była samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości. W dacie wejścia w życie ustawy nowelizującej wnioskodawczyni mogła być jedynie posiadaczem zależnym z uwagi na przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego sąsiednich nieruchomości. Termin biegu zasiedzenia nie rozpoczął wobec niej biegu, co najwcześniej mogło nastąpić w 1999 roku.

Z tych względów, w punkcie I sentencji Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji.

W punkcie 2. na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego, przyjmując że skoro wnioskodawczyni domagała się uzyskania prawa własności kosztem uczestnika Gminy M. S., to interesy stron były sporne. W takiej sytuacji Sąd Okręgowy doszedł do przekonania o konieczności zastosowania wyjątku od reguły, że każdy z uczestników ponosi koszty swojego udziału w postępowaniu we własnym zakresie. W efekcie Sąd Okręgowy nałożył na wnioskodawczynię obowiązek zwrotu kosztów jakie Gmina M. S. poniosła celem obrony swoich praw. Kwota 225 zł stanowi równowartość wynagrodzenia radcy prawnego reprezentującego uczestniczkę i został ustalona stosownie do treści § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 w zw. z 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r. poz. 1804 ze zm.).

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Sobieraj SSO Sławomir Krajewski