

Sygn. akt II Ca 757/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Meroń-Pomarańska
Sędziowie:	SO Barbara Kursa SR (del.) Joanna Czernecka (sprawozdawca)
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 roku w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku K. B. i M. B. (1)

przy uczestnictwie G. K. i M. K. (1)

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowdrzy w Krakowie

z dnia 31 października 2013 roku, sygnatura akt I Ns 2661/12/K

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I w ten sposób, że nadać mu brzmienie:

„I. oddalić wniosek”;

2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników solidarnie kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 10 lutego 2015 roku

Wnioskodawcy K. B. i M. B. (1) we wniosku z dnia 27 grudnia 2012 roku domagali się stwierdzenia, że najpóźniej z dniem 12 lutego 2009 roku nabyli w drodze zasiedzenia na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własność niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 562 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą (...). Wnioskodawcy powołali się przy tym na zarządzenie Naczelnika Dzielnicy K. z dnia 12 lutego 1979 roku, na mocy którego rodzice jednego z wnioskodawców – A. i S. B. zostali pozbawieni prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), która została przejęta na rzecz Skarbu Państwa, na cele budownictwa

jednorodzinne osiedla (...). Z działki nr (...) została wydzielona między innymi działka nr (...), która na mocy decyzji (...) Dzielnicy K. z dnia 1 grudnia 1980 roku została oddana w użytkowanie wieczyste K. i H. P. oraz J. i K. S. (1) po 1/2 części tytułem odszkodowania za mienie pozostawione poza granicami kraju na cele budowy domu jednorodzinne. Następnie na podstawie umowy darowizny z dnia 1 grudnia 1988 roku użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości stali się G. i M. K. (1). Decyzją z dnia 15 lipca 1998 roku Prezydent Miasta K. orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tej nieruchomości. Wnioskodawcy podkreślili, że mimo opisanych zmian dotyczących prawa własności, działka nr (...) pozostawała od 12 lutego 1979 roku nieprzerwanie w ich samoistnym posiadaniu. Ich władanie przedmiotową nieruchomością wyrażało się w tym, że ogrodzili ją, kosili na niej trawę, urządzili na niej szklarnię, trzymali opał na zimę i tłuczeń do utwardzania wjazdu oraz parkowali swoje samochody.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy M. K. (1) i G. K. wnieśli o jego oddalenie. Podnieśli, że wnioskodawcy po wywłaszczeniu nigdy nie władali przedmiotową nieruchomością, gdyż nie wykonywali na niej żadnych czynności wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Uczestnicy zaznaczyli, że w oczach sąsiadów to oni są właścicielami. Podkreślili również, że uiszczali należności publicznoprawne związane z nieruchomością. Uczestniczyli również w postępowaniach administracyjnych dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Zaakcentowali, że wszelka aktywność wnioskodawców na przedmiotowej nieruchomości miała miejsce po uprzednim uzyskaniu zgody uczestników.

Postanowieniem z dnia 31 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie stwierdził, że K. B. i M. B. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli przez zasiedzenie z dniem 12 lutego 2009 roku prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0562 ha, objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie Wydział IV Ksiąg Wieczystych. W punkcie drugim przywołanego postanowienia Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie stwierdził, iż wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Za niesporne Sąd pierwszej instancji uznał okoliczności związane z powstaniem działki nr (...) w wyniku podziału działki nr (...) oraz jej przejęciem przez Skarb Państwa od A. i S. B.. Niespornym także było, że działka nr (...) na mocy decyzji (...) Dzielnicy K. z dnia 1 grudnia 1980 roku została oddana w użytkowanie wieczyste K. P. i H. P. oraz J. S. i K. S. (1) po 1/2 części tytułem odszkodowania za mienie pozostawione poza granicami kraju na cele budowy domu jednorodzinne. Na podstawie umowy darowizny z dnia 1 grudnia 1988 roku użytkownikami wieczystymi przedmiotowej nieruchomości stali się G. K. i M. K. (1). Decyzją z dnia 15 lipca 1998 roku Prezydent Miasta K. orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tej nieruchomości. Bezsporny był również fakt, że wnioskodawcy pozostają w związku małżeńskim od 1974 roku. Sąd Rejonowy ponadto ustalił, że działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 562 m<sup>2</sup> objęta jest księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie. W dziale II jako właściciele wpisani są G. K. i M. K. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Działka nr (...) sąsiaduje bezpośrednio z nieruchomością oznaczoną jako działka nr (...), na której posadowiony jest dom przy ulicy (...). W domu tym urodził się K. B., a po ślubie mieszkał w nim wspólnie z rodzicami i żoną. Sporna działka była używana w celach sadowniczych oraz hodowlanych przez ojca wnioskodawcy oraz wnioskodawcę. Po wywłaszczeniu przedmiotowej nieruchomości w dalszym ciągu wnioskodawca użytkował ją na cele ogrodnicze i rekreacyjne. W latach 80 – tych umieścił w południowej jej części klatki, w której trzymał nutrie i króliki. Część działki obsiał lucerną. Znajdowała się tam również klatka dla kur, które w ciągu dnia swobodnie chodziły po spornej działce. W połowie lat 90 – tych wnioskodawca wspólnie z sąsiadką A. T. na przedmiotowej działce zbudowali ze starych okien szklarnię, w której przez dwa lub trzy sezony uprawiali warzywa. Po tym okresie z powodu nieurodzaju zamknęli szklarnię. Przynajmniej od lat 80-tych w północnej części działki na podłożu utwardzonym przez wnioskodawcę stała buda, w której wnioskodawcy trzymali psa. Pies zdechł w 2000 roku i wówczas wnioskodawca zlikwidował budę. W północno – wschodniej części działki na obszarze 15 m<sup>2</sup> wnioskodawcy wysypali tłuczeń w celu parkowania w tym miejscu samochodów ich lokatorów. Ponadto składowali na niej węgiel i drewno na opał. Ponadto posadzili na działce nr (...) krzewy malin i porzeczek oraz krzaczki truskawek oraz uprawiali jarzyny. Działka nr (...) ogrodzona była z dwóch stron

metalową siatką przez dziadka lub ojca K. B.. Pod koniec lat 90- tych wnioskodawca zełomował pozostałości tego ogrodzenia. W 2009 roku lub w 2010 roku K. B. wybudował nowe ogrodzenie od strony północnej działki spornej, tj. siatkę na metalowych słupkach, łącząc je z istniejącym ogrodzeniem na podmurówce na działce nr (...). W ten sposób uczestnicy utracili dostęp na działkę nr (...). Na niewykorzystanej części działki nr (...) rosła trawa, którą od lat 80-tych kosili wyłącznie K. B.. Później, czasem pomagał mu syn G. B.. Nadto na nieruchomości organizowane były przez wnioskodawców imprezy i spotkania towarzyskie, urządzone były grille, na które M. i K. B. zapraszali rodzinę i sąsiadów. Dzieci wnioskodawców bawiły się na spornej nieruchomości. Sąd pierwszej instancji ustalił również, że podatek od działki nr (...) opłacają uczestnicy M. i G. K.. Przed nimi podatek płacony był przez H. P.. Najpierw państwo P. i S., a potem uczestnicy zamierzali wybudować na spornej nieruchomości dom. Z uwagi na brak dostępu do drogi uczestnicy podjęli starania, aby uzyskać służebność drogi koniecznej przez nieruchomości sąsiednie. Formalny dostęp do drogi uczestnicy uzyskali w lipcu 2012 roku. Nadto w 1999 roku uczestnicy pozwolili na budowę gazociągu na działce nr (...) na rzecz właścicieli sąsiednich nieruchomości. Sami uczestnicy na spornej działce pojawiali się sporadycznie, przechodzili przez pobliskie nieruchomości. Do listopada 2012 roku w żaden sposób nie zagospodarowywali nieruchomości. Kiedy K. B. wybudował ogrodzenie, uczestnicy utracili dostęp do działki. Odzyskali go w styczniu 2013 roku, kiedy to usunęli część tego ogrodzenia i wybudowali swoje ogrodzenie w obrębie już istniejącego. Z kolei wnioskodawcy wykorzystywali sporną nieruchomość jako naturalne przedłużenie należącej do nich działki nr (...) bez jakichkolwiek przeszkód ze strony uczestników. Nie prosili o zgodę uczestników na zagospodarowywanie działki nr (...). Uczestnicy nie sprzeciwiali się działaniom wnioskodawców. W 1994 roku wnioskodawca, jego syn oraz uczestnicy wystąpili do Urzędu Miasta K. z wnioskiem o zmianę numerów działki nr (...) oraz działki nr (...). W 2012 roku uczestnicy zlecieli geodecie wykonanie wznowienia znaków graficznych działki nr (...). Czynności geodezyjne wraz z wyznaczeniem przebiegu granicy miały miejsce w listopadzie 2012 roku. Powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał na podstawie przedłożonych dokumentów urzędowych i prywatnych oraz zeznań świadków. Autentyczność i prawdziwość dowodów z dokumentów nie była kwestionowana, ich wiarygodność i moc dowodowa nie budziła zatem wątpliwości. Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom świadków: Z. S., M. B. (2), M. B. (3), A. T., M. P., F. B., M. B. (4), M. B. (5), G. B., S. K., M. van C., B. S. w całości. Uznał, że ich zeznania były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Sąd Rejonowy obdarzył wiarygodnością także zeznania świadka R. S.. Zeznania świadków J. M. i J. H. Sąd pierwszej instancji ocenił ze szczególną ostrożnością, z uwagi na konflikt, w jakim pozostawali z wnioskodawcami. Zeznania świadka L. Z. obdarzone zostały wiarygodnością częściowo tj. w zakresie w jakim świadek potwierdził wizyty uczestników na działce. Zeznania świadka J. Ł. Sąd pierwszej instancji obdarzył wiarą w takim zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym tj. co do planowanego przyłącza gazowego po terenie spornej działki oraz co do widywania uczestników na działce. Zeznaniami świadków H. P., M. K. (2) i Z. P. Sąd Rejonowy dał wiarę jedynie w części. Zeznania świadka P. W. zostały wzięte pod uwagę jedynie w takim zakresie, w jakim świadek miał wiadomości dotyczące spornej nieruchomości sprzed 2012 rokiem. Wobec cofnięcia wniosku, Sąd pierwszej instancji pominął dowód z zeznań świadków A. P., J. K., M. S., A. B.. Za wiarygodne prawie w całości Sąd Rejonowy uznał zeznania wnioskodawców, natomiast zeznaniom uczestników dał wiarę jedynie w pewnym zakresie tj. co do okoliczności dotyczących planów budowy domu, bytności na nieruchomości oraz procesu uregulowania dojazdu do nieruchomości. Sąd uznał za niewiarygodne zeznania uczestnika M. K. (1) twierdzącego, że zagospodarowanie działki przez wnioskodawców odbywało się za zgodą uczestników.

Uwzględniając wniosek o zasiedzenie, Sąd Rejonowy stwierdził, że pomimo utraty własności przedmiotowej działki na skutek wywłaszczenia, to wnioskodawcy i ich poprzednicy byli jej posiadaczami. Przy czym w ocenie Sądu pierwszej instancji było to posiadanie samoistne. Zdaniem Sądu uczestnicy pozostawali najpierw użytkownikami wieczystymi, a następnie właścicielami przedmiotowej nieruchomości „jedynie na papierze”. Uzasadniając taką ocenę Sąd wskazał, że zarówno ich poprzednicy, jak również oni nie zmanifestowali objęcia działki w posiadanie. Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnicy byli nominalnymi uczestnikami wielu postępowań administracyjnych dotyczących spornej działki oraz interesowali się nieruchomością, jednakże swoim zachowaniem nigdy nie zniweczyli samoistnego posiadania działki przez wnioskodawców. W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawcy objęli w posiadanie sporną nieruchomość, mając świadomość, że nie są jej właścicielami, zatem dokonali tego w złej wierze. Jako początek biegu terminu zasiedzenia Sąd przyjął datę 12 luty 1979 roku. W konsekwencji uznał, że zaistniały przesłanki określone w art. 172 k.c. i wnioskodawcy zasiedzieli przedmiotową nieruchomość w dniu 12 lutego 2009 roku. Z uwagi na

fakt pozostawiania przez wnioskodawców w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej w dniu zakończenia terminu zasiedzenia, Sąd Rejonowy orzekł o nabyciu prawa własności nieruchomości na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie w zakresie punktu I zaskarżyli uczestnicy K. B. i M. B. (1). Orzeczeniu Sądu pierwszej instancji zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania oraz zasadami doświadczenia życiowego poprzez:

- przyjęcie, iż uczestnicy byli właścicielami tylko „na papierze”, podczas gdy jak wynika z dokumentów zgromadzonych w sprawie, uczestnicy aktywnie uczestniczyli we wszystkich postępowaniach administracyjnych dotyczących działki nr (...), uzyskali decyzję o warunkach zabudowy w związku z planowaną budową domu, doglądali działki, przyjeżdżali na nią w miarę możliwości, opłacali wszelkie podatki związane z nieruchomością,

- przyjęcie, iż wnioskodawcy objęli w posiadanie działkę nr (...) dnia 12 lutego 1979 roku, które w sposób nieprzerwany trwało przez 30 lat, podczas gdy z dokumentacji wynika, iż w wyniku decyzji wywłaszczeniowej posiadanie nad działką objął Skarb Państwa, który przekazał jej posiadanie K. i H. P. oraz J. i K. S. (2), a zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdza, iż wówczas wnioskodawcy używali przedmiotowej działki,

- przyjęcie, iż wnioskodawcy faktycznie władali działką jak właściciele, podczas gdy w 1994 roku wystąpili wraz z uczestnikami do Urzędu Miasta K. o zmianę działek, po piśmie uczestników sprzeciwiającym się powstaniu szklarni wnioskodawcy ją rozebrali, wnioskodawcy nie kwestionowali również zgody uczestników na przeprowadzenie przyłącza gazowego przez działkę nr (...),

- przyjęcie, iż uczestnicy „znosili” aby z działki nr (...) korzystali wyłącznie wnioskodawcy, podczas gdy uczestnicy korzystali stale z przedmiotowej działki, przyjeżdżając na nią, planując budowę, a fakt, iż wnioskodawcy okresowo z niej korzystali za ich zgodą traktowali jak sąsiedzka przysługa, która miała się zakończyć wraz z rozpoczęciem budowy domu;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, iż wnioskodawcy przez cały okres posiadali wolę zachowania rzeczy dla siebie (animus rem sibi habendi), podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności pisma do Urzędu Miasta K. z dnia 28 listopada 1994 roku wynika, że wnioskodawca K. B. wyraził wolę zamiany działek nr (...), czym jednoznacznie wykazał brak zamiaru zatrzymania nieruchomości dla siebie, bowiem właścicielem działki po zamianie miał być G. B.. Wobec powyższego jak i braku innych działań M. B. (1) i K. B. w toczących się postępowaniach administracyjnych mających na celu zmianę sposobu zagospodarowania działki nr (...) nie można przyjąć, iż przysługuje im posiadanie samoistne, albowiem nie mieli woli zatrzymania przedmiotowej działki dla siebie.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto wnieśli o zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji podnieśli, że niewłaściwe było ustalenie Sądu Rejonowego, że po wydaniu decyzji wywłaszczeniowej z dnia 12 lutego 1979 r. Skarb Państwa nie objął nieruchomości w posiadanie. Skarb Państwa w sposób jednoznaczny poinformował poprzednich właścicieli o przejściu prawa własności, a następnie podjął działania związane z nieruchomością. Z przejętej działki nr (...) wyodrębniono działkę nr (...), którą następnie przekazano w użytkowanie wieczyste poprzednikom uczestników. Podkreślili, że w umowie z dnia 16 stycznia 1981 r. zawarto stwierdzenie, że nastąpiło wydanie działki użytkownikowi wieczystemu oraz okazanie granic przez przedstawiciela Skarbu Państwa. Jak podnieśli, nie można się zgodzić, że taka sytuacja nie jest wystraszająca do uznania objęcia działki w posiadanie. Nie ulega zatem wątpliwości, że wnioskodawcy utracili posiadanie na rzecz Skarbu Państwa. Wnioskodawcy nie byli również samoistnymi posiadaczami w chwili przejścia działki przez

poprzedników uczestników. Państwo P. i S. uczestniczyli w czynnościach przekazania nieruchomości, a następnie pojawili się na działce planując na niej budowę domu. Nadto wnioskodawcy podnieśli, że ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące umieszczenia klatek z nutriami i królikami na przedmiotowej działce są niekonkretne, gdyż nie wskazują, czy było to na początku, czy pod koniec lat 80-ych, a ma to istotne znaczenie. Nie zgodzili się ze stwierdzeniem Sądu, że byli właścicielami tylko „na papierze”, bowiem doglądali swojej nieruchomości, bywając na niej i wykonując w stosunku do niej wiele czynności, w tym uczestniczyli w postępowaniach administracyjnych. Podkreślili, że stanowisko Sądu, który nie dał wiary uczestnikom, w zakresie w jakim twierdzili, że wyrażali zgodę na wykorzystywanie działki przez wnioskodawców, jest sprzeczne z zasadami logicznego myślenia. Uczestnicy przedstawili bowiem pismo, w którym zwracają się do Państwa B. o rozebranie szklarni. A. B. potwierdziła fakt otrzymania tego pisma, a ponadto szklarnia została faktycznie przez wnioskodawców rozebrana. Zwrócili uwagę uczestnicy, że wnioskodawcy wspólnie z uczestnikami złożyli wniosek o zamianę własności działek nr (...), a zatem akceptowali władztwo uczestników. Ponadto właściciele sąsiednich działek zwracali się do uczestników, a nie wnioskodawców o pozwolenie na przeprowadzenie przez działkę nr (...) przyłączenia gazu. Uczestnicy podkreślili, że to oni przez wszystkie lata opłacali podatek od nieruchomości. Ponownie wskazali, że mieli plany względem działki nr (...), a mianowicie mieli na niej wybudować dom jednorodzinny. Przez cały czas podejmowali działania mające na celu umożliwienie budowy, brali udział w postępowaniach administracyjnych. W 2012 r. uczestnicy wykupili służebność dojazdu, wznowili granice działki nr (...), przeprowadzili badania geologiczne, wzniesli prowizoryczne ogrodzenie. Niewątpliwym jest zatem, że uczestnicy wykazywali wieloletnie i głębokie zainteresowanie sprawami działki nr (...)

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Wskazali, że uczestnicy podnosząc zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. podjęli nieuprawnioną polemikę z prawidłowo poczynionymi ustaleniami Sądu. Skarżący tak naprawdę nie określili nawet, na czym konkretnie polegały uchybienia Sądu, które prowadziły do przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów. Co się zaś tyczy rzekomych planów uczestników, wydatków i czynności podjętych w stosunku do nieruchomości, opisanych w apelacji, zauważyli, że wszystkie one zostały podjęte w 2012 – 2013 r. i jako takie są irrelevantne z punktu widzenia zasiedzenia, zostały bowiem dokonane po upływie okresu zasiedzenia. Wskazali, iż wbrew twierdzeniom uczestników o rzekomym zainteresowaniu sporną działką i ich częstym wizytom na niej, to właśnie wnioskodawcom przez cały okres 1979-2009 przysługiwało faktyczne władztwo nad nieruchomością. Końcowym akcentem tej woli wykonywania władztwa dla siebie było ogrodzenie spornej działki przez wnioskodawców tak, że uczestnicy nie mieli na nią wstępu. Ten stan rzeczy trwał do 2012 roku. Nietrafiony, zdaniem wnioskodawców, jest podnoszony w apelacji argument o zapisie, iż nastąpiło wydanie działki użytkownikowi wieczystemu oraz okazanie granic przez przedstawiciela Skarbu Państwa, zawartym w umowie z dnia 16 stycznia 1981 roku, wobec faktu iż ani poprzednicy uczestników ani uczestnicy w żaden sposób nie zmanifestowali objęcia działki w posiadanie. Z kolei twierdzenia uczestników, jakoby korzystanie z działki przez wnioskodawców miało charakter grzecznościowy, jak podnieśli wnioskodawcy, zostały stworzone jedynie na potrzeby przedmiotowego postępowania albowiem twierdzeń takich nie potwierdzają ani zeznania świadków ani znajdujące się w aktach sprawy dokumenty sporządzone przez Gminę K., w tym w szczególności notatka służbowa z dnia 30 lipca 1998 roku spisana na działce nr (...), a także uchwała nr 996/99 Zarządu Miasta K. z dnia 6 września 1990 roku w sprawie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego.

W dniu 13 sierpnia 2014 roku do Sądu Okręgowego wpłynęło pismo uczestników, w którym dodatkowo zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych wyrażający się w przyjęciu, iż posiadanie wnioskodawców przez 30 lat miało charakter ciągły. Ponadto podkreślili, że z materiału dowodowego nie wynika, aby posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców miało charakter samoistny. Zaakcentowali również, że uczestnicy cały czas wykonywali władztwo nad nieruchomością.

W uzupełnieniu apelacji z dnia 21 sierpnia 2014 roku uczestnicy podtrzymali dotychczasowe stanowisko, wskazując, że wszelkie działania wnioskodawców nakierowane na przedmiotową nieruchomość następowały za ich zgodą w ramach „dobrosąsiedzkich stosunków”. Analogiczne argumenty przedstawili w uzupełnieniu apelacji z dnia 10 lutego 2015 roku, akcentując, że z relacji świadków, którzy byli sąsiadami przedmiotowej nieruchomości, wynikało, że to uczestników uważali za właścicieli.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja skutkować musiała zmianą zaskarżonego postanowienia i oddaleniem wniosku. Podkreślić należy, że w orzecznictwie podkreśla się, że jakkolwiek postępowanie apelacyjne jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednak zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że sąd drugiej instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się one w granicach zaskarżenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004 Nr 1, poz. 7). Sąd Rejonowy uwzględniając wniosek o zasiedzenie dopuścił się naruszenia prawa materialnego, a to art. 172 k.c. Dla zmiany zaskarżonego postanowienia, poprzez oddalenie wniosku, wystarczające było dokonanie prawidłowej oceny podstawy faktycznej wniosku, zrekonstruowanej na podstawie samych twierdzeń wnioskodawców. Ocena ta powinna skutkować a limine oddaleniem wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Godzi się zauważyć, że z twierdzeń wnioskodawców mających uzasadniać ich żądanie wynikało, że przedmiotowa nieruchomość decyzją (...) Dzielnicowego K. z dnia 1 grudnia 1980 roku, nr (...) -2/54/77 została oddana w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat na rzecz K. i H. P. oraz J. i K. S. (1) po 1/2 części. Następnie, na podstawie umowy darowizny z dnia 1 grudnia 1988 roku użytkownikami wieczystymi stali się uczestnicy niniejszego postępowania G. K. i M. K. (1). Z kolei, decyzją z dnia 15 lipca 1998 roku Prezydent Miasta K. orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tej nieruchomości. Powyższe okoliczności dotyczące ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego mają szczególną doniosłość dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tymczasem zostały całkowicie pominięte w rozważaniach prawnych Sądu Rejonowego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się, że z funkcji i charakteru użytkowania wieczystego wynika, że instytucja ta pozwala Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego na „scedowanie” uprawnień właścicielskich bez wyzbycia się prawa własności, i to tak dalece, że z chwilą oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w relacje praworzeczowe z osobami trzecimi wchodzi tylko użytkownik wieczysty. W innym razie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego musiałyby na bieżąco śledzić losy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Jednakże takie monitorowanie niewiele by dało, ponieważ właściciel gruntu (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) nie ma instrumentów prawnych, które umożliwiłyby mu ingerencję w uprawnienia użytkownika wieczystego z tej przyczyny, że nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste włada osoba trzecia. Rozwiązanie użytkowania wieczystego nie byłoby możliwe tylko z tego powodu, że nieruchomością włada osoba trzecia, jeżeli tylko nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przepisami i umową o oddanie jej w użytkowanie wieczyste. Oznacza to, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości, na której ustanowione zostało użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi. Z kolei zasiedzenie i będące jego korelatem utrata własności są adekwatną reakcją na jej wykonywanie przez inną osobę, ale też na zaniechanie dotychczasowego właściciela, polegające na długotrwałym niedochodzeniu przysługującego mu roszczenia o wydanie rzeczy będącej w posiadaniu innej osoby. Dlatego samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2012 roku, sygn. II CSK 127/11, LEX nr 1170220). Powyższy pogląd znajduje dodatkowe uzasadnienie w argumentach wynikających z konstrukcji prawa użytkowania wieczystego. Otóż ukształtowanie prawa użytkowania wieczystego jako prawa do nieruchomości stanowiącej własność wyłącznie określonych podmiotów (Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) sprawia, iż przeniesienie własności obciążonej nim nieruchomości – poza przeniesieniem na użytkownika wieczystego – nie jest możliwe, chyba że nabywcą jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należało stwierdzić, że do czasu trwania ustanowionego na przedmiotowej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego – czyli do chwili jego przekształcenia w prawo własności na mocy decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 15 lipca 1998 roku – możliwe było jedynie zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego. Godzi się jednakże zauważyć, że już z samych twierdzeń wnioskodawców wynika, że charakter ich posiadania przedmiotowej nieruchomości - do czasu trwania ustanowionego na niej prawa użytkowania

wieczystego - nie mógł prowadzić do zasiedzenia tego prawa. Do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego już ustanowionego, które co nie budzi już obecnie wątpliwości w doktrynie i judykaturze (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r. – zasada prawna, III CZP 63/75, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08) – jest możliwe, nie może prowadzić posiadanie w zakresie odmiennego od niego prawa własności, lecz jedynie samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego. Polega ono na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością, które odpowiada uprawnieniom określonym w art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Władanie nieruchomością w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego jest możliwe do stwierdzenia, wówczas gdy władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi - za osobę, przeciwko której skierowane jest jego posiadanie, obojętnie, czy za jej wiedzą, czy bez tej wiedzy - opłaty za użytkowanie wieczyste (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 roku, sygn. V CSK 367/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 roku, sygn. I CSK 715/12; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2014 roku, sygn. III CSK 299/13). Tymczasem z twierdzeń wnioskodawców wynika, że ich władanie przedmiotową nieruchomością wyrażało się w tym, że kosili trawę, urządzili na niej szklarnię, trzymali opał na zimę i tłuczeń do utwardzania wjazdu oraz parkowali swoje samochody. Nie wskazują natomiast, aby kiedykolwiek ich władztwo odpowiadało zakresowi uprawnień i obowiązków użytkownika wieczystego, – w szczególności nie podnoszą, aby uiszczali za uczestników opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Z powyższych względów nie można było przyjąć, aby przed przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości rozpoczął bieg termin zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego przez wnioskodawców.

Wreszcie należy zauważyć, że nawet uznanie, iż uczestnicy byli samoistnymi posiadaczami w zakresie prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości nie prowadziło do wniosku, że nabyli przez zasiedzenie prawo własności. Jak już zostało wyżej przedstawione 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. Tymczasem zgodnie z art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Do nabycia własności przez zasiedzenie prowadzi upływ określonego ustawą okresu posiadania samoistnego, tak więc doliczanie musi dotyczyć okresów posiadania o takim samym charakterze. Tym samym art. 176 k.c. nie jest podstawą do doliczania posiadaczowi okresów władania rzeczą w zakresie treści różnych praw mogących powstać przez zasiedzenie na tej rzeczy lub w stosunku do niej. Przepis ten nie pozwala zatem na doliczenie do czasu posiadania samoistnego nieruchomości w zakresie treści prawa własności czasu, przez który ta sama czy inna osoba posiadała nieruchomość jako posiadacz zależny, czy jako posiadacz w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego albo ograniczonego prawa rzeczowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 roku, III CZP 8/14). W konsekwencji należało stwierdzić, że do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty (uchwała z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009/7-8/109).

W świetle powyższych uwag, opierając się wyłącznie na twierdzeniach wnioskodawców, stwierdzić należało, że termin zasiedzenia przez nich prawa własności przedmiotowej nieruchomości najwcześniej mógł rozpocząć bieg z chwilą przekształcenia ustanowionego na niej prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – tj. w dniu 15 lipca 1998 roku. Z kolei zgodnie z art. 172. § 1. k.c. 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). Zatem wnioskodawcy mogliby nabyć jej prawo własności przez zasiedzenie dopiero z upływem dnia 15 lipca 2028 roku.

Powyzsza konstatacja determinowała zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku. Sąd Rejonowy dopuścił się bowiem obrazy prawa materialnego tj. art. 172 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, które Sąd Okręgowy zobligowany był uwzględnić z urzędu. Tym samym zbędnym stało się odniesienie do zarzutów apelacji, które sprowadzały się do kwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji, jako dokonanych

z naruszeniem art. 233 k.p.c. oraz naruszenia art. 172 k.p.c. poprzez przypisanie posiadaniu wnioskodawców cechy samoistności, niezależnie bowiem od ich oceny, apelacja skutkować musiała zmianą zaskarżonego postanowienia.

Orzeczono na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W pkt 2 Sąd zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników solidarnie kwotę 900 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Kwota ta stanowi wynagrodzenie pełnomocnika uczestników, którego wysokość ustalono na podstawie § 6 pkt. 6 w zw. z § 8 pkt. 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Rozstrzygnięcie to oparto o art. 520 § 2 k.p.c., który stanowi, że jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. Interesy wnioskodawców i uczestników niewątpliwie pozostawały w sprzeczności. Sąd miał jednak na uwadze, że jakkolwiek apelacja uczestników skutkowałą zmianą zaskarżonego postanowienia i oddaleniem wniosku, to jednak nastąpiło to w następstwie uwzględnienia przez Sąd Okręgowy naruszenia prawa materialnego z urzędu, pomimo jego niewytknięcia w apelacji. Wobec czego, obciążenie wnioskodawców całością kosztów postępowania odwoławczego poniesionych przez uczestników (wynagrodzeniem pełnomocnika i opłatą od apelacji) nie odpowiadałoby względem słuszności, które winny być brane pod uwagę także w postępowaniu nieprocesowym.