

Sygn. akt II Ca 460/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 września 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Małgorzata Brulińska Sędzia SO Jolanta Bojko

Sędzia SO Wojciech Wójcik (spr.)

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2013r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z wniosku J. S.

przy udziale Gminy W., H. G. i Z. S. o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawcy J. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 25 lutego 2013r.

sygn. akt XIV Ns 576/12

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawcy J. S. na rzecz uczestnika postępowania Gminy W. kwotę 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 460/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Fabrycznej we Wrocławiu w sprawie z wniosku J. S. przy udziale Gminy W., Z. S., H. G. o stwierdzenie zasiedzenia w punkcie I oddalił wniosek zaś w punkcie II zasądził od wnioskodawcy J. S. na rzecz uczestnika postępowania Gminy W. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:

W dniu 19 stycznia 1957 r., Prezydium Miejskiej Rady Narodowej we W. orzeczeniem nr 894 na podstawie dekretu z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstąpieniu przez Państwo nieruchomości rolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych (Dz. U. Nr 49 poz. 326) oraz § 13 rozporządzenia w sprawie zasad warunków i trybu odstąpienia nieruchomości rolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych orzekł o odstąpieniu J. S. s. J. (ojcu wnioskodawcy) domu jednorodzinnego, stanowiącego własność Państwa wraz z zabudowaniami gospodarczymi i parcelą budowlaną położoną we W. przy ul. (...) w drodze sprzedaży domu jednorodzinnego i ustanowienia odpłatnego użytkownika jako prawa wieczystego w/w parceli Na podstawie umowy sprzedaży zawartej z dnia 31 stycznia 1957 r. stanowiącej załącznik nr 2 okólnika nr 44 z dnia 27 sierpnia 1955 r., J. S. s. J. nabył od Prezydium Miejskiej Rady Narodowej we W.

(na mocy orzeczenia nr 894) położoną we W. przy ul. (...) nieruchomości o powierzchni 2414m², na której znajdował się dom jednorodzinny, posiadający 3 izby mieszkalne o łącznej powierzchni mieszkalnej (...)m² wraz z budynkami gospodarczymi oraz ustanowiono na w/w nieruchomości gruntowej na jego rzecz odpłatne użytkowanie jako prawo wieczyste. W dacie zawarcia umowy sprzedaży, nieruchomość miała urządzoną księgę wieczystą w Sądzie Powiatowym we W. pod numerem(...).

Nieruchomość położona przy ul. (...) w wyciągu z matrykuły miasta W. z dnia 7 grudnia 1956 r., znajdującego się w aktach księgi wieczystej, oznaczona została jako parcela nr (...) o pow. 2414 m⁽⁽²⁾⁾. Z kopii mapy katastralnej z dnia 7 grudnia 1956 r. wynika, że nieruchomość ta jest umiejscowiona między działkami nr (...). Jej granicę od strony działki nr (...) stanowi linia prosta (która następnie przechodzi w granicę działki (...)), a przebiegająca prostopadłe do granicy działki nr (...). Po przeciwnej stronie granica działki jest linią prostą wyznaczoną przez granicę działki w nr (...) oraz prostopadłą do tej granicy, linię granicy działki nr (...) i linię granicy działki (...). Powierzchnia działki nr (...) została określona jako 561 m⁽⁽²⁾⁾.

W dniu 7 marca 1959 r. J. S. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej przy ul. (...). Z kopii mapy katastralnej z dnia 30.06.1960 r. wynika, że nastąpiła zmiana powierzchni parceli o nr (...) ze zmiana ewidencyjną przebiegu granicy oraz numerem ewidencyjnym działki. Z dotychczasowej działki powstała parcela o nr (...) o kształcenie prostokątnym oraz parcela nr (...) w kształcie litery L, odwróconej o 90 stopni w stronę ul. (...), której granica z działką nr (...)*"stanowi linia prosta. Określono, iż powierzchnia działki nr (...) wynosi 253 m⁽⁽²⁾⁾. Postanowieniem Sądu Powiatowego dla m. W. z dnia 10 października 1960 r. została założona księga wieczysta o nr (...) (obecnie WR1 (...)) w miejsce zaginionej księgi W. P.-P. tom 10 karta 290 i 263 dla nieruchomości przy ul. (...). (...) wpisane do księgi wieczystej oznaczono jako działkę nr (...) i działkę (...). Ujawniono prawo użytkowania

wieczystego J. S. parceli nr (...) o pow. 5a61 m⁽⁽²⁾⁾ oraz parceli nr (...) o pow. 2a53m⁽⁽²⁾⁾. Wskazano go jako właściciela domu jednorodzinnego, a także wskazano sposób i datę nabycia nieruchomości.

Z chwilą wejścia ustawy z dnia 21 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach ustanowione na rzecz J. S. użytkowanie jako prawo wieczyste uległo na podstawie art. 41 ustawy przekształceniu w wieczyste użytkowanie.

W dniu 15 listopada 1963 r. J. S. złożył wniosek o wpisanie, na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 kwietnia 1963 r., działki nr (...) do księgi wieczystej o nr (...) (obecnie WR1 (...)), będącej w prawie użytkowania wieczystego. Postanowieniem z dnia 27 listopada 1963 r. Sąd Powiatowy we W. odmówił dokonania wpisu bowiem wnioskodawca nie dołączył do wniosku dokumentu stwierdzającego nabycie przez niego prawa wieczystego użytkowania działki (...). Postanowieniem z dnia z dnia 16 maja 1966 r. Państwowe Biuro Notarialne również odmówiło wpisania prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) we W., wobec nie przedłożenia dokumentu stwierdzającego nabycie przez J. S. prawa wieczystego użytkowania w/w działki.

Pismem z dnia 23 marca 1964 r. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej Prezydium (...) P., w związku z podaniem J. S. zwrócił się do Miejskiego Zarządu (...) o uregulowanie sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), bowiem jak wynikało z umowy J. S. nabył nieruchomość przy ul. (...) o pow. 2.414 m oraz jednorodzinny dom mieszkalny o 3 izbach. Parcela o pow. 2414m⁽⁽²⁾⁾ w dacie zawarcia umowy sprzedaży była objęta numerem (...), a następnie numerami (...) i (...). Natomiast zajmowany dom jednorodzinny położony jest na działce nr (...) o pow. 561 m⁽⁽²⁾⁾, której J. S. faktycznie nie nabył na własność. Pismem z dnia 13 lipca 1964 r. Miejski Zarząd (...) poinformował J. S., iż zgodnie z dekretem z dnia 10 grudnia 1952 r. mógł jedynie nabyć parcelę o pow. do 1000 m⁽⁽²⁾⁾, dlatego orzeczenie i umowa z nim zawarta, miały ulec sprostowaniu i do księgi wieczystej wpisano jedynie parcelę opow. 814 m⁽⁽²⁾⁾ tj. parcele (...) i (...).

Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P.-P., w związku ze zgłoszonym wnioskiem J. S. decyzją z dnia 15 września 1964 r. nr (...) wyraziło zgodę na budowę szklarni ogrzewanej, a decyzją nr (...) z tego samego dnia na budowę garażu

na nieruchomości położonej przy ul. (...). Natomiast decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P.-P. z dnia 10 grudnia 1971 r. J. S. otrzymał pozwolenie na użytkowanie cieplarni ogrodniczej.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 22 września 1992 r. stwierdzono nabycie przez Gminę Miejską W. z mocy prawa nieodpłatnie nieruchomości położonej przy ul. (...) o nr 56 o pow. 3048 m⁽²⁾, regulowanej w księdze wieczystej nr (...). Decyzją Prezydenta W. z dnia 5 września 1996 r. nr (...) dokonano zmiany danych objętych ewidencją gruntów i wykreślono w jednostce rejestrowej nr 56 działki o pow. 0.3048 ha i wpisaniu w to miejsce działki o nr (...) o pow. 0.0814 ha, która odpowiada działkom nr (...), a dla której prowadzona jest księgą wieczysta nr (...). Właściciela działki oznaczono Gminę Miejską W., a użytkownikiem wieczystym J. S.. Nadto dopisano do jednostki rejestrowej działkę nr (...) o pow. 0.2234 ha- której właścicielem oznaczono Gminę Miejską W.. Decyzją Wojewody (...) z dnia 27 listopada 1996 r. dokonano zmiany w decyzji z dnia 22 września 1992 r. i oznaczono działki w sposób wskazany powyżej.

Decyzją w sprawie podatku od nieruchomości za rok 1993 i 1994 r. J. S. był zobowiązany do uiszczenia podatku od nieruchomości przy ul. (...), którego podstawą wyliczenia stanowiły budynki mieszkalne i pozostałe budynki o

powierzchni użytkowej w wysokości 200 m² oraz grunty o powierzchni 2414 m². Natomiast decyzją za rok 1995 podstawę opodatkowania stanowiły budynki mieszkalne i inne o powierzchni użytkowania 256 m² oraz grunty o powierzchni 2374 m².

Po śmierci J. S. nieruchomości odziedziczyli na podstawie ustawy: żona Z. S., syn J. S. i córka H. G. po 1/3 części spadku wprost każdy z nich. W dniu 17 grudnia 1996 wpisano do księgi nr (...) w dziale II obok Skarbu Państwa spadkobierców zmarłego J. S. jako współużytkowników wieczystych terenu i współwłaścicieli budynku opisanego w dziale 1-0.

W dniu 7 listopada 2001 r. H. G. złożyła wniosek o wpisanie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w dziale II księgi wieczystej kw nr (...), jako działki nr (...) o powierzchni 2234 m⁽²⁾ położonej we W. przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 30 września 2003 r. referendarz sądowy oddalił wniosek. Wnioskodawczyni złożyła skargę na orzeczenie referendarza sądowego. Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2004 r. Sąd Rejonowy we Wrocławiu oddalił wniosek wnioskodawczyni jako niezasadny, bowiem wpis zgodny z jej wnioskiem pozostawałby w sprzeczności z działem I księgi wieczystej, z którego jednoznacznie wynika że nieruchomość położona we W. przy ul. (...) składa się z jednej działki nr (...). Natomiast działka (...) została dopisana do jednostki rejestrowej 275, dla której księga nr (...) nie jest prowadzona.

Sporna część nieruchomości oznaczonej jako działka Obręb P.-P. nr (...) AM-14 posiada założoną księgę wieczystą nr (...), zgodnie z wnioskiem Gminy W. z dnia 7 września 2007 r. Powierzchnia spornej części nieruchomości wynosi 2234 m⁽²⁾. Obecny numer działki jest odpowiednikiem numeru działki (...). Jednak powierzchnia działki z przeprowadzonymi na nowo pomiarami nie odpowiada powierzchni działki o nr ówczesnym.

Działka nr (...) ma kształt prostokąta. Dłuższe granice działki stanowią linie prostą granicząc z działką nr (...) po jednej stronie, a z działkami nr (...) po stronie przeciwnej. Krótsza granica działki, znajdująca się bliżej ul. (...) graniczy w linii prostej z działką o nr (...). Przeciwna granica styka się w linii prostej z granicami działki nr (...). W chwili objęcia działki w posiadanie przez J. S. była ona niezabudowana ogrodzona wraz z działką o obecnym nr (...) w całości płotem, stanowiąc jednolitą całość. W trakcie użytkowania nieruchomości J. S. wybudował na niej cieplarnię ogrodniczą która umiejscowiona jest prawie na całej długości granicy od strony działek nr (...). Nadto w jej granicach znajduje się również część cieplarni, wybudowanej za budynkiem mieszkalnym na działce (...). Przebieg ogrodzenia działki nigdy nie był zmieniany. Działki nie były również nigdy przedzielone płotem. Na nieruchomości była prowadzona działalność gospodarcza. W chwili objęcia działki przez wnioskodawcę użytkowanie terenu nie zmieniło się. Do dnia dzisiejszego wnioskodawca korzysta ze spornej działki, czasami rozkładając na niej samolot lub przetrzymując na niej samochód. Jednak nie jest prowadzona na niej działalność gospodarcza. Do dnia dzisiejszego teren działki stanowi jednolita całość.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 16 kwietnia 2009 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. R. za numerem (...) M. S., syn wnioskodawcy, nabył udział wynoszący 1/6 przysługujący J. S. oraz udział w wysokości* 4/6 przysługujący Z. S. w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...) o pow. 814 m² i prawie własności usytuowanego na niej budynku mieszkalnego. Przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego przysługującego M. S. oraz H. G. do wyżej opisanej nieruchomości uległo przekształceniu w prawo

współwłasności na mocy decyzji Prezydenta W. z dnia 14 stycznia 2011 r. nr (...).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, iż wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. Na wstępie wskazał, iż wnioskodawca J. S. s. J. w niniejszej sprawie domagał się stwierdzenia nabycia przez niego z dniem 2 października 2000 r. przez zasiedzenie własności nieruchomości gruntowej to jest działki (...) o powierzchni 2234m⁽²⁾ położonej we W. przy ulicy (...) dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Krzyków Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...). Następnie wskazał na treść przepisu 172 § 1 k.c. i dokonał jego analizy i wykładni.

Następnie wskazał, że zasiedzenie nieruchomości państwowych wyłączone było aż do 1 października 1990 roku, to jest do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2010 roku o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. 55 poz. 321), zwanej dalej „ustawą nowelizującą” dla potrzeb niniejszego uzasadnienia. Ustawa nowelizująca w art. 1 pkt 34 uchyliła zawierający ten zakaz art. 177 k.c. Natomiast zgodnie z art. 10 tejże ustawy, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę. Zgodnie z utrwalonym w tej mierze orzecnictwem przyjąć zatem należy, że okres posiadania nieruchomości państwowej przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni i samą wnioskodawczynię do roku 1990 nie może być zaliczony do okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia, przy czym dotyczy to również okresu sprzed wejścia w życie przepisów wyłączających zasiedzenie (np. postanowienie SN z dnia 10 kwietnia 2008 r. IV CSK 21/08, postanowienie SN z dnia 8 września 2006 r. II CK 3/06).

Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z wyraźnym brzmieniem powoływanych przepisów, okres zasiedzenia nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawcę mógłby zatem pod warunkiem spełnienia pozostałych przesłanek prowadzących do zasiedzenia rozpocząć się w dniu 1 października 1990 roku, a jeśliby wnioskodawca lub jego poprzednicy prawni posiadali w sposób prowadzący do zasiedzenia przed tą datą, mógłby on ulec skróceniu o okres tego posiadania, maksymalnie jednak o lat piętnaście. W konkluzji, gdyby wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni posiadali przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze nieprzerwanie jako posiadacze samoistni w ciągu 10 lat przed 1 października 1990 roku i następnie nieprzerwanie w taki sam sposób posiadali po tej dacie, wnioskodawca mógłby, najwcześniej z dniem 1 października 2000 roku, nabyć własność przedmiotowej nieruchomości.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, iż wnioskodawca nie wykazał przesłanek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Nie ma wątpliwości, że rodzina wnioskodawcy władała przedmiotową działką tj. nr (...) od 1957 r., a obecnie działka jest we władaniu wnioskodawcy. Jednak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie pozostawiał w ocenie Sądu Rejonowego żadnych wątpliwości, że władztwo to nie miało i nie ma charakteru władztwa samoistnego. W tym miejscu Sąd I instancji dokonał analizy i wykładni art. 336 k.c.

Zdaniem Sądu meriti w niniejszej sprawie został spełniony element faktycznego władztwa (corpus) jednak nie doszło do zaistnienia drugiego elementu w postaci woli władania dla siebie (animus). Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego sporna nieruchomość w postaci działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z działką nr (...) jest we władaniu wnioskodawcy i jego

poprzednika od 1957 r. do chwili obecnej. Obie nieruchomości traktowane były jednolicie, sposób władania nimi był tożsamy. Wnioskodawca w swoich zeznaniach podaje że władał działką jak właściciel. Wskazuje że również że taki

charakter miało posiadanie nieruchomości przez jego ojca. Zeznania wnioskodawcy w tym zakresie są niespójne, gdyż następnie wskazuje, że znał treść umowy z 30 stycznia 1957 r. Podaje, że posiadał wiedzę, że „były prowadzone działania zmierzające do przekształcenia użytkownika wieczystego we własność”. Wiedział, że siostra i mama składały wnioski do ksiąg wieczystych, celem uporządkowania sytuacji prawnej nieruchomości. W postępowaniu przed sądem wieczystoksięgowym był uczestnikiem postępowania i otrzymywał odpisy wydawanych postanowień. Zdaniem Sądu I instancji wyklucza to przeswiadczenie o tym, iż jest właścicielem spornej nieruchomości, jak również fakt że Gmina W. podejmowała czynności właścicielskie w stosunku do przedmiotowej nieruchomości o czym chociażby świadczy decyzja Prezydenta W. z dnia 1996 r.

W ocenie Sądu I instancji wnioskodawca miał świadomość że zobowiązania podatkowe z tytułu nieruchomości odpowiadały całemu zajmowanemu terenowi (wprawdzie realizacja zobowiązań podatkowych nie jest dostatecznym wyznacznikiem rodzaju posiadania i nie przesądza zawsze o braku woli posiadania, niemniej jest jednym z elementów oceny jego charakteru). Wnioskodawca wskazuje że „teren używany przez moich rodziców stanowił całość. (...) w dalszym ciągu użytkowaliśmy cały teren, nie odgradzając go w żaden sposób, jest tak do dzisiaj”. Utwierdza to w przekonaniu, że wnioskodawca oraz jego rodzina nie przejawiali jakichkolwiek różnic w sposobie władztwa nad którąkolwiek z działek przez nich zajmowanych. W świetle działań podejmowanych przez nich należało przyjąć, że doskonale wiedzieli, jaki tytuł prawny do nieruchomości, którą bezspornie nabyli w użytkowanie wieczyste, przysługuje im, zaś zamiar ich rozciągał się na władanie całym faktycznie objętym we władanie terenem w taki sam sposób - czyli władztwo użytkownika wieczystego.

W związku powyższym Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca nie władał sporną nieruchomością w sposób samoistny, a jego władanie miało charakter jednolity odpowiadający władztwu posiadacza zależnego w zakresie użytkowania wieczystego. Stan wiedzy wnioskodawcy decydował o charakterze sprawowanego przez niego władztwa nad sporną działką. Posiadanie wnioskodawcy w żadnym razie nie można uznać za posiadanie właścicielskie. Każdy z typów posiadania czy to właścicielskiego czy też zależnego, ma swój specyficzny charakter i może prowadzić do nabycia ściśle określonego prawa. Elementem odróżniającym te dwa typy posiadania jest element animus. Możliwe jest nabycie w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego, o ile posiadacz wykonuje posiadanie w zakresie takiego prawa i prawo to zostało wcześniej ustanowione na rzecz osoby, przeciwko której biegnie zasiedzenie. Nie można natomiast nabyć przez zasiedzenie własności nieruchomości posiadając ją w sposób taki jak posiada użytkownik wieczysty. Należy przy tym zauważyć że prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności. Jego funkcja wyraża się w umożliwieniu podmiotowi uprawnionemu korzystania z nieruchomości w szerokim zakresie, jednak z zachowaniem prawa własności dla podmiotu publicznoprawnego.

W ustaleniach Sądu Rejonowego nie ma żadnych przesłanek, które pozwoliłyby przyjąć, że wnioskodawca traktował przedmiotową działkę oddzielnie od działki nr (...). Wnioskodawca sam wskazywał że tworzą one jedną całość, ogrodzą w taki sam sposób, od objęcia przez jego ojca gruntu w posiadanie aż do chwili obecnej. Skoro posiadanie nieruchomości przez ojca wnioskodawcy, a później przez jego spadkobierców, obejmowało sporną działkę, jak również działkę nr (...) jako wieczysty użytkownik, to oczywistym jest, że z chwilą objęcia nieruchomości stanowiącej zorganizowaną całość nie można było objąć spornej działki z zamiarem władania dla siebie w innym zakresie niż jak wieczysty użytkownik.

Wola posiadania jak właściciel (animus) nie jest tożsama z wolą nabycia własności. Istotne jest samo wykonywanie władztwa w zakresie zewnętrznym, w jakim wykonuje je właściciel. Woli posiadania „jak właściciel” nie ma użytkownik wieczysty, bowiem włada rzeczą cudzą i dlatego nie może uzyskać przez zasiedzenie własności przylegającej do jego działki gruntu, jeśli sam twierdzi że uważał, że jest on częścią działki oddanej w użytkowanie wieczyste (orzeczenie SN z 13.10.2010., ICSK 582/09, LexPolonica nr 2396780).

Nadto niezależnie od oceny, czy posiadanie użytkownika wieczystego ma charakter władztwa samoistnego, czy zależnego, okres posiadania jak użytkownik wieczysty nie prowadzi do nabycia własności nieruchomości. Nie jest zatem możliwe, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich.

Na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, mimo iż nie było to przedmiotem badania niniejszej sprawie, zdaniem Sądu I instancji wysoce prawdopodobne jest, iż ojcu wnioskodawcy do spornej nieruchomości przysługiwało prawo użytkowania wieczystego na podstawie umowy sprzedaży z 1957 r. W oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie można wstępnie oceniać, że umowa sprzedaży z dnia 30 stycznia 1957 r. jest do chwili obecnej skuteczną umową funkcjonująca w obrocie prawnym. Jej treść nie uległa zmianie. Nie została sprostowana jak wskazywano w pismach (...) m. W.. Zatem sprzedaż domu jednorodzinnego i gruntu oraz ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na spornej nieruchomości jest skuteczne. Postępowanie o zasiedzenie, skoro jest sposobem nabycia własności przez upływ czasu, przeto zrozumiałe jest, że właściciel nie może domagać się stwierdzenia zasiedzenia dlatego że ma trudności z udowodnieniem swojego prawa (postanowienie SN 12 września 1974 , III CRN 189/74, Lexpolonica nr 309160) Z tych samych przyczyn nabycie własności w drodze zasiedzenia wyklucza możliwość zasiedzenia w takim zakresie, w jakim spadkobierca stał się właścicielem wskutek spadkobrania. Wnioskodawca niniejszym postępowaniem w istocie próbował uzyskać stan gwarantujący w jego ocenie zgodność wpisów w księdze wieczystej z umową sprzedaży z 1957 r.

Niniejsze postępowanie, w ocenie Sądu Rejonowego, nie może jednak zastępować prawidłowej procedury, służącej do uzgodnienia stanu ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, w związku z niezgodnością tych wpisów z umową sprzedaży z 1957 r. i z której wnioskodawca może potencjalnie skorzystać, jeżeli próbuje ujawnić swoje prawa do przedmiotowej nieruchomości - w postaci powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Mając powyższe okoliczności na uwadze przy zastosowaniu powołanych przepisów Sąd postanowił jak w punkcie I postanowienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania jak w punkcie II postanowienia zapadło w oparciu o dyspozycję art. 520 § 3 k.p.c.

Apelacje od powyższego orzeczenia wywiódł wnioskodawca J. S., zaskarżając je w całości i wnosząc o jego zmianę i stwierdzenie zgodnie z wnioskiem, iż wnioskodawca nabył z dniem 2 października 2000 r. własność nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) obręb ewidencyjny (...) P. oraz zasądzenie kosztów postępowania[^]

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

I. naruszenie prawa materialnego, tj:

1. naruszenie przepisu art. 2 ust 1 dekretu z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstąpieniu przez państwo nieruchomości nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych poprzez uznanie, iż umowa z dnia 31 stycznia 1957 r. pozostaje w obrocie prawnym pomimo, iż

zgodnie z dekretem J. S. - ojciec - mógł nabyć jedynie parcelę o powierzchni 1.000 metrów i w pozostałym zakresie umowa jest nieważna i prawo użytkowania wieczystego nigdy nie powstało;

2. naruszenie przepisu § 15 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 26 kwietnia 1954 r. w sprawie zasad, warunków i trybu odstępowania nieruchomości nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych, w związku z art. 9 ust 3 dekretu z dnia 10 grudnia 1952 r. o odstąpieniu przez państwo nieruchomości nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz budownictwa indywidualnych domów jednorodzinnych poprzez uznanie, iż umowa z dnia 31 stycznia 1957 r. pozostaje w obrocie prawnym pomimo, iż wskazane w umowie prawo użytkowania wieczystego nie zostało nigdy wpisane do księgi wieczystej, co stanowiło warunek powstania tego prawa;

3. naruszenie przepisu art. 172 k.c. poprzez nieprawidłowe uznanie, iż nie zostały spełnione warunki niezbędne dla zasiedzenia prawa własności na skutek błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji, iż władztwo wnioskodawcy i jego poprzednika prawnego nie miało charakteru władztwa samoistnego;

II. naruszenie prawa procesowego, tj:

1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic ustawowej swobody oceny dowodów wyznaczonej regułami logicznego rozumowania, co przejawiało się w uznaniu, że wnioskodawca nie władał nieruchomością jak posiadacz samoistny, a posiadał jedynie w taki sposób, jak posiada nieruchomość użytkownik wieczysty;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez budowanie wniosków, które nie wynikają z zebranego materiału dowodowego, tj. uznanie, iż umowa z dnia 31 stycznia 1957 r. jest umową ważną i pozostającą w obrocie prawnym oraz uznaniu, wbrew zebranemu materiałowi dowodowemu, iż wnioskodawca oraz jego poprzednik prawny władał nieruchomością w sposób odpowiadający użytkowaniu wieczystemu, a nie własności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wnioskodawca wystąpił o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości gruntowej, tj. działki nr (...) o powierzchni 2.234 m² położonej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...). Obecna działka o numerze (...) jest odpowiednikiem dawnej działki o numerze (...), mimo iż ich powierzchnie odbiegają nieco od siebie rozmiarami. Wynika to jednak z przeprowadzonych na nowo pomiarów, a nie faktu, iż działki obejmują różne części gruntu. Wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej - działki nr (...), która jest odpowiednikiem wcześniejszych działek o numerach (...). Działki o numerze (...) stanowiły wcześniej działkę numer (...). Wskazane działki są przedmiotem własności uczestnika postępowania Gminy W.. Sporna nieruchomość (działka nr (...)) przylega do nieruchomości gruntowej (działka nr (...)) zabudowanej domem jednorodzinny, którego właścicielem jest wnioskodawca.

Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe i w oparciu o jego wyniki ustalił stan faktyczny. Dotyczy to zwłaszcza ustalenia stanu prawnego nieruchomości (wszystkich działek) i jego zmian w czasie istotnym dla rozstrzygnięcia wniosku. Nadto stosownie do inicjatywy dowodowej stron, Sąd Rejonowy ustalił prawidłowo okoliczności związane z korzystaniem z obu nieruchomości przez

wnioskodawcę i jego rodziców, a także czynności podejmowane w tym okresie przez Skarb Państwa oraz Gminę. Należy wskazać, że przedstawiona przez Sąd I instancji ocena tych dowodów i faktów, a w szczególności ustalenie co do charakteru władztwa nad działką nr (...) wykonywanego przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników prawnych, nie budzi wątpliwości. Kwestia ta była jednocześnie istotą sporu między stronami i na niej skupia się większość zarzutów apelacyjnych. Wnioskodawca twierdził, że jego rodzice a następnie on władał działką (...) jak właściciel, Gmina W. podważała to stanowisko.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego oraz stron o tym, że wobec spełnienia pozostałych przesłanek zasiedzenia, rozstrzygnięcie o zasadności wniosku zależy od ustalenia charakteru władztwa wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych nad sporną nieruchomością.

Przed przystąpieniem do oceny zasadności apelacji konieczne jest zajęcie stanowiska w kwestiach natury ogólnej. Zagadnienie charakteru i kwalifikacji władztwa wykonywanego przez użytkownika wieczystego jest rzeczywiście sporne i budzi wątpliwości orzecznictwa oraz doktryny. W szczególności nie ma zgody co do tego, czy można takie władztwo określić jako „posiadanie samoistne”. Nie można jednak zaprzeczyć, iż niezbędne jest ściśle odróżnienie władztwa wykonywanego nad nieruchomością w ramach prawa własności oraz w ramach użytkowania wieczystego. Okoliczność odnoszenia nieraz do tego ostatniego wypadku terminu „posiadanie samoistne” nie może prowadzić do wniosku, że każde posiadanie powodować może nabycie prawa własności przez zasiedzenie. Sąd Okręgowy za ugruntowany w orzecznictwie i trafny uznaje pogląd, że nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia możliwe jest tylko w razie wykonywania władztwa „właścicielskiego”. Natomiast władztwo odpowiadające treści użytkowania wieczystego, bez względu na nadawaną mu nazwę, może prowadzić najwyżej do nabycia użytkowania

wieczystego, o ile to prawo było wcześniej ustanowione na danej nieruchomości. Podsumowując, w sytuacji jednolitego gospodarczo sposobu korzystania z dwóch tylko formalnie (geodezyjnie) wyodrębnionych działek to rzeczą wnioskodawcy było udowodnienie, że z części tej gospodarczej całości korzystano w inny sposób. Powoływanie się na domniemania prawne jest potrzebne tylko, jeśli przeprowadzone dowody nie prowadzą do ustalenia okoliczności objętej domniemaniem.

Zajęte stanowisko znajduje oparcie m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r. (V CSK 183/09), w którego uzasadnieniu stwierdzono: „istotną przesłanką przy ocenie charakteru posiadania było w rozpoznawanej sprawie stwierdzenie, że wnioskodawca zawsze korzystał w podobny sposób z całej działki: przyłączonej i tej, której był użytkownikiem wieczystym. Takie stwierdzenie oznacza, że władanie przyłączoną działką było posiadaniem samoistnym w zakresie prawa użytkowania wieczystego, nie miało jednak cech posiadania właścicielskiego. Stanowisko to należy podzielić także w rozpoznawanej sprawie, w której ustalony sposób posiadania zajętej działki oraz świadomość i wola wnioskodawcy słusznie uznane zostały przez Sądy obu instancji za posiadanie w zakresie prawa użytkowania wieczystego, a nie prawa własności”.

Odnosząc te uwagi do rozpoznawanej sprawy należy podkreślić, że wnioskodawca nie wykazał, aby władanie działką (...) miało zasadniczo odmienny charakter od władania działką nr (...). Bezpodstawne jest zatem przyjęcie, iż w stosunku do działki nr (...) poprzednicy prawni wnioskodawcy oraz on sam wykonywali posiadanie w ramach użytkowania wieczystego, a co do spornej nieruchomości - posiadanie jak właściciel. Przeczy takiej tezie materiał dowodowy sprawy, z którego wynika, że obie nieruchomości zawsze były traktowane jako pewna całość gospodarcza. Sam

wnioskodawca na rozprawie wyjaśniał, że w czasie kiedy nieruchomość była zasiedlana przez jego rodziców cały teren (a więc obie działki (...) oraz sporna (...)) był już ogrodzony, zaś „teren używany przez rodziców (wnioskodawcy) stanowił całość” (k. 100). Również sam fakt uzyskania wiedzy o stanie prawnym nieruchomości i niemożności nabycia użytkowania wieczystego całego wykorzystywanego gruntu nie świadczą, że władztwo nad sporną nieruchomością miało charakter posiadania samoistnego. Sama świadomość braku tytułu prawnego do posiadanej rzeczy i kontynuacja jej posiadania mimo tej wiedzy nie przesądza o samoistnym charakterze tego posiadania. Niezbędne jest objawienie takiej woli na zewnątrz, zwłaszcza wobec właściciela. Powszechnie bowiem przyjmuje się, że zmiana charakteru władania rzeczą z posiadania zależnego na posiadanie samoistne wymaga zmiany nie tylko w sferze psychiki posiadacza, ale objawienia tej zmiany na zewnątrz. Mając nadto na uwadze, że oba rodzaje posiadania, jak wskazał Sąd Rejonowy, są wykonywane w zasadzie tak samo w zakresie corpus, objawienie tej zmiany musi odbyć się przede wszystkim w zakresie nastawienia do wykonywanego władztwa i musi być ujawnione wobec właściciela (dotychczasowego posiadacza samoistnego). W sytuacji, w której rozpoczęcie władania sporną nieruchomością nastąpiło w okresie istnienia użytkowania wieczystego, miało ono niewątpliwie charakter posiadania zależnego. Jakakolwiek zmiana tego władztwa na posiadanie samoistne musiałaby zostać objawiona wobec Gminy W.. Tego rodzaju działań ojciec wnioskodawcy jednak nie podjął.

Nie sposób też przyjąć, iż w latach 60-tych ubiegłego wieku, kiedy świadomość prawna społeczeństwa była stosunkowo niska, rodzice wnioskodawcy od razu zrozumieli, że w celu nabycia własności przez zasiedzenie muszą traktować zajętą działkę jak przedmiot prawa własności - a do tego zmierza ocena materiału dowodowego przedstawiona przez wnioskodawcę. Samo ogrodzenie spornej nieruchomości nie mogło wskazywać na wolę posiadania właścicielskiego, skoro nie zostało ono wykonane przez rodziców wnioskodawcy i jak zeznał wnioskodawca, istniało na nieruchomości już w okresie rozpoczęcia korzystania z niej przez rodziców wnioskodawcy jako użytkowników wieczystych.

Składane przez rodziców wnioskodawcy formalne wnioski do sądu wieczystoksięgowego (wnioskodawca w niniejszej sprawie był przecież uczestnikiem tych postępowań) zmierzające do uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości, jak i fakt wykonywania przez Gminę W. czynności właścicielskich potwierdzają, że wobec właściciela zarówno rodzice wnioskodawcy jak i on sam występowali jako osoby nie uważające się za posiadaczy samoistnych.

Skoro wnioskodawca nie udowodnił, że on oraz jego poprzednicy prawni w okresie wskazanym we wniosku byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej sporem, wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlegał oddaleniu, o czym orzekł zasadnie Sąd I instancji, zaś apelacja skierowana przeciwko temu orzeczeniu jako oczywiście bezzasadna, na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Pozostałe zarzuty apelacyjne odnosiły się do kwestii poruszonych przez Sąd Rejonowy jedynie na marginesie, i jak wskazał sam ten Sąd nie były przedmiotem badania w niniejszej sprawie. Nie były one również podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, dlatego też nie mogą wpływać na ocenę zasadności wydanego orzeczenia.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy oparł na treści art. 520 § 3 k.p.c.