

Sygn. akt III Ca 1115/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

Sędziowie: SO Leszek Dąbek

SO Marcin Rak (spr.)

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 r. na rozprawie sprawy

z wniosku S. P.

z udziałem M. B. (1), Z. B., R. B., Gminy Z., M. K. (1), S. (...), M. K. (2) (poprzednio M.), A. B., A. H. i R. H.

o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 4 stycznia 2017 r., sygn. akt VIII Ns 5/12

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **nie obciążać wnioskodawczynie kosztami postępowania odwoławczego.**

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt **III Ca 1115/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie S. P. domagała się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 0,0306 ha, wraz z prawem własności budynku stanowiącego odrębną własność, który jest posadowiony na tej nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu podała, że w drodze nieformalnej umowy zawartej w listopadzie 1977 r. doszło do nabycia za kwotę 150.000 zł prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz prawa własności budynku stanowiącego odrębną własność przez wnioskodawczynię i jej męża W. P. od uczestniczki postępowania M. K. (1) i jej męża K. B. – poprzednika prawnego pozostałych uczestników postępowania. Wywodziła, że była samoistnym posiadaczem nieruchomości w okresie co najmniej 30 lat od dnia 30 listopada 1977 r.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania M. K. (1), M. M. (2), M. B. (1) i Z. B. wnieśli o oddalenie wniosku. Zaprzeczyli aby doszło do nieformalnej umowy przeniesienia prawa objętego wnioskiem. Zaprzeczyli także samoistności posiadania wnioskodawczynie. Wywodzili, że uczestniczka postępowania M. K. (1) wraz z nieżyjącym

mężem udostępnili nieruchomości S. P., jednak była to pomoc rodzinie, a następnie została zawarta ustna umowa najmu. Wskazywali nadto, że nie tylko wnioskodawczyni uiszczala opłaty za użytkowanie wieczyste i podatki. Podkreślali, że uczestniczka postępowania M. K. (1) wielokrotnie zwracała się o wydanie nieruchomości.

Wezwane do udziału w sprawie w charakterze uczestniczek postępowania R. H. i A. H. poparły wniosek.

Wezwana do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania Gmina Z. nie zgłosiła zastrzeżeń do wniosku.

Postanowieniem z 4 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy w Zabrzu oddalił wniosek.

Postanowienie to zapadło po ustaleniu, że w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki gruntu oddanej w użytkowanie wieczyste, a stanowiącej własność Gminy Miejskiej Z. położonej w Z. przy ul. (...), działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 0,0306 ha, na której posadowiony jest budynek stanowiący przedmiot odrębnej własności, wpisani jako użytkownicy wieczystości są M. K. (1) w (...) części, S. (...) w (...) części, M. B. (1) w (...) części, R. B. w (...) części i A. B. w (...) części. Nieruchomość tą M. B. (2) i K. B. nabyli na podstawie umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynku zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 24 kwietnia 1975 r. Prawo wieczystego użytkowania ustanowione zostało na 99 lat, a cena budynku ustalona na 102.628 zł. K. B. zmarł 20 grudnia 2004 roku, a spadek po nim mocą postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu z 23 września 2010 roku, I Ns 734/10, nabyli: żona S. (...), w (...) części, córka M. M. (2), w (...) części, syn M. B. (1), w (...) części, syn Z. B., w (...) części, syn R. B. w (...) części i córka A. B. w (...) części. Nabyte w ten sposób udziały w nieruchomości Z. B. i M. M. (2) darowali M. K. (1).

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że W. P., S. P. A. H. i R. H. zameldowani zostali w nieruchomości objętej wnioskiem w dniu 11 listopada 1977 r. Przyjechali do Z. aby tu zamieszkać, co zostało uzgodnione z K. B.. Po przyjeździe rodzina zajęła mieszkanie na parterze.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, w dniu przyjazdu wnioskodawczyni i jej mąż przekazali K. B. 150.000 ówczesnych złotych. Na okoliczność przekazania pieniędzy sporządzono w dniu 13 listopada 1977r. dokument zatytułowany „umowa”, w którym troje świadków potwierdziło, że W. P. wypożyczył K. B. kwotę 150.000 zł na okres 1 miesiąca. W razie niezwrócenia kwoty K. B. oddawał swoją nieruchomość przy ul. (...) (domek jednorodzinny). Dokument nie został podpisany ani przez K. B. ani przez W. P..

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że dom składa się z 2 kondygnacji. Na każdej znajduje się mieszkanie z odrębnymi drzwiami wejściowymi. Po 2-3 latach od zamieszkania wnioskodawczyni wraz z mężem za własne środki wykonała łazienkę w mieszkaniu na parterze. Oni też wykonywali wszystkie remonty na nieruchomości, ponosili opłaty za przeglądy kominiarskie, energię elektryczną, wodę odbiór nieczystości płynnych i stałych. Przydomowy ogródek użytkowany był przez wnioskodawczynię, która po uprzątnięciu go i przygotowaniu, uprawiała tam warzywa.

Wnioskodawczyni wraz z mężem nie uiszczali czynszu za mieszkanie w domu przy ul. (...).

Według ustaleń Sądu Rejonowego, w mieszkaniu na pierwszym piętrze budynku mieszkała J. D., która zmarła 19 listopada 1984 r. Wnioskodawczyni nie wiedziała na jakiej podstawie lokatorka zajmuje nieruchomość. Nigdy z nią na ten temat nie rozmawiała. Wnioskodawczyni nie wie czy i ewentualnie komu J. D. płaciła czynsz. Po jej śmierci córka zmarłej zabrała rzeczy, a klucz do mieszkania na piętrze oddała wnioskodawczyni. Następnie w mieszkaniu na piętrze zamieszkała R. H. z mężem, co nie było uzgadniane z ujawnionymi w księdze wieczystej właścicielami domu. Następnie, po wyprowadzeniu się R. H. z mężem, pomieszczenia te były zajmowane przez S. P. i W. P.. W. P. zmarł w dniu 7 marca 2005r. Spadek po nim nabyły jego żona S. P. i jego córka R. H. po 1/2 części każda z nich.

Sąd Rejonowy ustalił, że Prezydent Z. zawiadomienia o wysokości opłaty za wieczystej użytkowanie gruntu kierował zarówno do K. i M. B. (2) (w listopadzie 1986 roku), jak i do W. P. (w latach 1993 – 1995). Nadto w okresie od 1999 roku do 2006 roku decyzje podatkowe dotyczące nieruchomości kierowane były do W. P.. Ten uiszczył podatek w latach 1992-93 i 1998-2006 oraz uiszczył opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w okresie 1993 – 2002, 2004 – 05, 2007. Przed 1987 rokiem wnioskodawczyni i jej mąż nie opłacali podatku i nie ponosili opłat za użytkowanie wieczyste. W

tym okresie ubezpieczali jednak nieruchomości. M. K. (1) (poprzednio (...)) uiszczała podatek od nieruchomości za 2007 rok. Decyzja w przedmiocie wymiaru podatku za rok 2011 skierowana była także do niej. W okresie od marca 2005r. do lutego 2015r. opłaty z tytułu podatku od nieruchomości położonej uiszczali W. P., M. M. (2), T. K., M. K. (1), Z. B.. Opłaty za użytkowanie wieczyste w latach 1990-2010 uiszczane były w całości na nazwisko W. P., w roku 2011 opłaty uiszczała w całości M. K. (1), w latach 2012-2013 opłaty uiszczyli M. K. (1), M. M. (2), M. B. (1) i Z. B., natomiast w 2014r. opłata w całości została uiszczona przez M. M. (2).

Według ustaleń Sądu Rejonowego uczestniczka postępowania M. K. (1) (poprzednio (...)), pismem z września 1991 r. skierowanym do W. P. wyznaczyła czynsz za zamieszkanie połowy domu na kwotę 600.000 ówczesnych złotych miesięcznie. Pismo zostało odebrane przez sąsiada adresata.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że pod sygn. I C 68/07 toczyła się sprawa z powództwa M. K. (1) przeciwko S. P. o wydanie nieruchomości objętej wnioskiem. Postępowanie zostało umorzono postanowieniem z dnia 24 stycznia 2008r. wobec cofnięcia pozwu. Obecnie przed tymże Sądem toczy się pod sygn. I C 637/11 kolejna sprawa o eksmisję z nieruchomości między tymi samymi stronami. Postępowanie zostało zawieszono na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

Oceniając materiał dowodowy sprawy Sąd Rejonowy uznał za wykazaną okoliczność, iż W. P. przekazał K. B. kwotę 150.000 zł, co wynikało z zeznań świadków oraz dokumentu nazwanego „umową”, z dnia 13 listopada 1977 r. złożonego w toku postępowania w sprawie o sygn. I Ns 99/93 (k. 256 tych akt). Według Sądu Rejonowego z treści tego dokumentu nie wynikało jednak aby nieruchomość przy ul. (...) została sprzedana przez M. B. (2) (później K.) i K. B. na rzecz wnioskodawczyni i jej męża. Z tego dokumentu wynikał jedynie fakt udzielenia pożyczki.

Sąd Rejonowy wskazał nadto, że przed 1987 r. wnioskodawczyni i jej mąż nie regulowali podatków i opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, a to wobec nieprzedstawienia żadnego dowodu ich uiszczenia oraz wobec zeznań złożonych przez W. P. w toku postępowania w sprawie o sygn. I Ns 99/93 na rozprawie w dniu 5 listopada 1987 r. gdzie zeznał, że płaci składkę ubezpieczeniową oraz że nie płaci innych podatków.

Sąd przeprowadził dowód z protokołów z rozpraw w sprawie I Ns 99/93 z dnia 5 listopada 1987r. (k. 75v-76), z dnia 4 listopada 1993r. (k. 252) z dnia 24 maja 1994r. oraz z dnia 25 czerwca 1992r. (k. 181v) w zakresie zeznań W. P. i K. B.. Sąd miał na uwadze regulację art. 235 k.p.c. jednak uznał, że wobec śmierci tych świadków ich przesłuchanie nie było możliwe w niniejszym postępowaniu.

Uwzględniając te okoliczności faktyczne Sąd Rejonowy dokonał oceny zasadności wniosku na podstawie art. 172 k.c. Wywiódł, że do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego i nieprzerwanego posiadania oraz upływu ustawowego terminu. Samoistnym posiadaczem nieruchomości w rozumieniu art. 172 k.c. jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), czyli wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności (art. 140 k.c.), to jest korzysta z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że prawo użytkowania wieczystego jest 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 zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego. Przesłanką nabycia wieczystego użytkowania przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie takiego prawa przez odpowiedni okres czasu, a więc faktycznym władaniu nią jak wieczysty użytkownik.

Zważywszy na te założenia Sąd Rejonowy ocenił, że w rozpoznawanej sprawie wyłączona była dobra wiara wnioskodawczyni i jej męża. W dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. W konsekwencji nie było dopuszczalne upatrywanie dobrej wiary w fakcie ewentualnego nabycia posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej męża na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania

formy aktu notarialnego. Wobec tego Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach sprawy dla stwierdzenia zasiedzenia konieczny był upływ dłuższego, 30 letniego terminu posiadania nabytego w złej wierze.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że o ile wnioskodawczynie objęła w listopadzie 1977 roku w posiadanie samoistne lokal znajdujący się na parterze budynku, o tyle nie objęła w tej dacie pozostałej części budynku, albowiem trudno uznać, aby osoba, która uważa się za właściciela całej nieruchomości budynkowej, nie zainteresowała się podstawą zajmowania przez lokatora mieszkania na piętrze i nie dokonała oględzin tej części nieruchomości. Dopiero zatem po śmierci J. D. w 1984 roku wnioskodawczynie wraz z mężem objęła w posiadanie piętro budynku. Wówczas bowiem uzyskała klucze od lokalu i wprowadziła tam swoją córkę z jej mężem. Nadto przeciwko ustaleniu, że wnioskodawczynie objęła nieruchomość w posiadanie samoistne w 1977 roku przemawiało również to, że przynajmniej do 1987 roku wnioskodawczynie i jej mąż nie uiszczali podatków od nieruchomości.

Dalej Sąd Rejonowy ocenił, że umowa z 13 listopada 1977 roku nie była umową przenoszącą własność nieruchomości. Z dokumentu tej umowy wynikało bowiem, że W. P. pożyczył K. B. kwotę 150.000 zł na okres 1 miesiąca. W razie niezwrócenia kwoty K. B. oddawał swoją nieruchomość przy ul. (...) (domek jednorodzinny), przy czym dokument nie został podpisany ani przez K. B. ani przez W. P..

Także okoliczność, że wnioskodawczynie uiszczala należności z tytułu opat za energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków czy też wywóz odpadów komunalnych nie świadczyła – w ocenie Sądu I instancji – o samoistności posiadania, albowiem niejednokrotnie takie opłaty ponoszą posiadacze zależni.

Oceniając możliwość zasiedzenia użytkownika wieczystego Sąd Rejonowy wskazał, że ocena czy osoba, na rzecz której biegł termin zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego spełniła przesłanki zasiedzenia, winna być dokonywana ze szczególnym uwzględnieniem, czy osoba ta manifestowała swoje władztwo poprzez wykonywanie uprawnień, jakie użytkownikowi wieczystemu przysługują na gruncie art. 233 k.c., jak również poprzez czynienie zadość spoczywającym na użytkowniku wieczystym obowiązkom. W świetle powyższego jako istotny uznał fakt uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego, bowiem zgodnie z treścią art. 238 k.c. jest to jeden z podstawowych obowiązków użytkownika wieczystego. Tymczasem wnioskodawczynie i jej mąż opłat takich nie uiszczali do 1987 roku.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie zachodziły podstawy do zasiedzenia lokalu mieszkalnego, który nie został w żaden sposób wyodrębniony prawnie. Podkreślił, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) wyczerpująco regulują bowiem podstawy wyodrębnienia własności lokalu.

W konsekwencji, biorąc pod uwagę, że uczestniczka postępowania M. K. (1) wytoczyła powództwo przeciwko wnioskodawczynie o wydanie nieruchomości, która to sprawa toczy się w Sądzie Rejonowym w Zabrzu pod sygn. I C 637/11, zatem do daty wytoczenia tegoż powództwa w dniu 28 czerwca 2011 r. nie upłynął okres 30 lat samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię zarówno co do posiadania prawa własności jak i prawa wieczystego użytkownika. Wcześniej wytoczona sprawa o eksmisję – wobec cofnięcia pozwu – nie wpływała przy tym na bieg zasiedzenia (art. 203§3 k.p.c.).

Z tych też względów Sąd Rejonowy wniosek oddalił.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczynie zarzucając naruszenie:

- art. 233§1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem materiałem dowodowym oraz dokonanie jego oceny z przekroczeniem zasad swobodnej oceny materiału dowodowego i w konsekwencji uznanie, że między wnioskodawczynią i jej mężem a K. B. nie została zawarta w 1977 roku umowa przenosząca prawo wieczystego użytkownika nieruchomości objętej wnioskiem wraz z prawem odrębnej własności posadowionego na niej budynku; błędne uznanie, że z momentem

zamieszkania w budynku wnioskodawczyni nie objęła nieruchomości w samoistne posiadanie i nie władała nią przez 30 lat;

- naruszenie art. 172 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że wnioskodawczyni nie posiadała samoistnie gruntu z budynkiem przez okres 30 lat oraz błędne przyjęcie, że niepłacenie podatku wyłącza możliwość oceny władztwa jako posiadania samoistnego nieruchomości, a niepłacenie opłaty rocznej wyklucza ocenę, że posiadanie jest samoistne w granicach użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu wywodziła, że po 2-3 latach od zamieszkania wykonała z własnych środków łazienkę w budynku, nadto użytkowała ogródek przydomowy. W listopadzie 1977 roku wraz z mężem przekazała K. B. 150.00 zł na okres 1 miesiąca, co potwierdzała pisemna umowa, na podstawie której w razie niezwrócenia tej K. B. oddawał nieruchomość. Cena odpowiadała wartości nieruchomości, którą K. i M. B. (2) nabyli w 1975 roku za 102.628 zł. Przez większość czasu posiadania to mąż wnioskodawczyni regulował opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości. Nigdy nie została zawarta żadnej umowy dotyczącej korzystania z nieruchomości. Kwota 150.000 zł nie została zwrócona. A zatem wnioskodawczyni traktowała całą nieruchomość jak swoją własność. Nabyła nieruchomość z lokatorką i pozwalała jej tam zamieszkiwać, a po śmierci lokatorki otrzymała od jej córki klucze do lokalu na piętrze. Argumentowała, że tak samo jak brak uiszczenia podatku nie wyklucza zasiedzenia, tak samo nieuiszczenia opłat za wieczyste użytkowanie nie powinno przesądzać o wyłączeniu możliwości zasiedzenia tego prawa.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i uwzględnienia wniosku oraz zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Uczestnik postępowania M. B. (1) wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Skarżąca stawia w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. polegający na błędnym ustaleniu przez Sąd Rejonowy charakteru umowy zawartej w listopadzie 1977 roku przez wnioskodawczynię i jej męża z użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami domu na nim posadowionego, oraz błędnej ocenie okresu i zakresu posiadania mogącego prowadzić do zasiedzenia.

W tym aspekcie zaznaczenia wymaga, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem dla skuteczności tego zarzutu niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że sąd naruszył ustanowione w art. 233§1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w takiej sytuacji przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233§1 k.p.c., czyli np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Innymi słowy to ujmując okoliczność, że z tych samych dowodów wyciągnąć można wnioski odmiennie, czy też odmiennie ocenić można moc poszczególnych dowodów, sama w sobie nie może stanowić podstawy do podważenia trafności ustaleń opartych na odmiennym przekonaniu sądu I instancji, gdy przekonanie to także zgodne jest z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i prawidłowego kojarzenia faktów. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233§1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska. Sąd odwoławczy ma też ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron/uczestników postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000

r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

Zważywszy na te założenia nie sposób było zarzucić Sądowi Rejonowemu naruszenia art. 233§1 k.p.c. Materiał dowodowy sprawy dawał bowiem podstawy do wyciągnięcia takich wniosków jakie wyciągnął Sąd Rejonowy, który działał w granicach oceny wyznaczonych wskazanym przepisem. W szczególności trafnie ocenił Sąd Rejonowy, że powoływany przez wnioskodawczynię dokument z listopada 1977 roku był jedynie dowodem udzielenia pożyczki. Nie wynikał z niego wprost fakt przeniesienia własności czy objęcia w posiadanie całej nieruchomości, a jedynie zobowiązanie K. B. do przeniesienia własności w razie braku spłaty pożyczki. Trafnie wskazał też Sąd Rejonowy na okoliczności świadczące o tym, że wnioskodawczyni i jej mąż nie objęli w posiadanie całego budynku, lecz jedynie jego dolną kondygnację. Objęcie w posiadanie całego budynku nastąpiło dopiero po śmierci lokatorki w listopadzie 1984 roku, kiedy to wnioskodawczyni uzyskała klucze od górnego mieszkania i wprowadziła tam swoją córkę i jej męża.

Sąd Rejonowy wskazał podstawy wyciągnięcia wniosków prowadzących do ustaleń zaprezentowanych w uzasadnieniu orzeczenia. Wywody w tym zakresie mają charakter zupełny, nie noszą znamion dowolności wobec czego Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia Sądu Rejonowego uznając je za własne bez potrzeby powielania.

Przechodząc do materialnoprawnej oceny zasadności żądania wniosku, a zarazem trafności postawionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego przede wszystkim wskazać trzeba, że w najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższym wyjaśnione zostało, iż w sąd orzekający o zasiedzeniu jest związany treścią wniosku w tym sensie, że może orzekać tylko w jego granicach podmiotowych i przedmiotowych. Innymi słowy to ujmując, sąd może orzec tylko o zasiedzeniu w granicach prawa, którego wniosek dotyczy i tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 listopada 2016 roku, III CSK 422/15 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 czerwca 2015 roku, III CZP 112/14).

Przedmiotem badania w toczącym się postępowaniu była zatem ocena czy ziszczyły się przesłanki zasiedzenia przez wnioskodawczynię prawa wieczystego użytkowania gruntu i odrębnej własności posadowionego na gruncie budynku, bliżej opisanych w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Zabrze.

Nie wymagało szerszego uzasadniania, że okoliczności sprawy przemawiały przeciwko uznaniu dobrej wiary wnioskodawczyni. Prawidłowo ocenił tu Sąd Rejonowy, że nawet gdyby wskazywaną w apelacji umowę uznać za nieformalną umowę przenoszącą własność, to jej zawarcie świadczyło o złej wierze wnioskodawczyni i jej męża obejmujących nieruchomość w posiadanie. Występujące rozbieżności orzecznicze w tym zakresie zakończyła uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, zasada prawna, w której Sąd Najwyższy przyjął, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

Oznaczało to, że wnioskodawczyni dla skutecznego zasiedzenia określonych we wniosku praw, zobowiązana była wykazać ich posiadanie przez 30 lat (art. 172§1 i 2 k.c.).

W tym aspekcie istotne było, że prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości co do każdego z tych praw ma odmienny zakres. 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.

Dalej wskazać trzeba, że przez zasiedzenie można nabyć takie prawo, w zakresie którego posiadający wykonuje pewien zakres władztwa nad nieruchomością. Treść prawa własności różni się od treści użytkowania wieczystego, a nabyć przez zasiedzenie można tylko to prawo do rzeczy, którego dotyczy corpus i animus posiadacza. Ponieważ charakter posiadania właścicielskiego jest inny niż charakter posiadania użytkownika wieczystego, to osoba, która wykonuje

posiadanie właścicielskie nie może nabyć przez zasiedzenie użytkownika wieczystego nieruchomości i odwrotnie. Potwierdza do utrwalony pogląd Sądu Najwyższego, że czasu posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można zaliczyć na poczet posiadania właścicielskiego; biegu terminu zasiedzenia własności gruntu nie przerywa ustanowienie użytkowania wieczystego; jak również bieg ten nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2017 roku, I CSK 299/15, uchwałę Sądu Najwyższego z 22 marca 2017 roku, III CZP 49/16 i powołane tam orzecznictwo).

Skoro posiadanie samoistne prawa wieczystego użytkowania nieruchomości oznacza wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego treści prawa wieczystego użytkowania, to do zasiedzenia może dojść gdy władający zdaje sobie sprawę z charakteru prawa ustanowionego na nieruchomości i ponosi za osobę, przeciwko której jest skierowane jego posiadanie, opłaty za użytkowanie wieczyste (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 października 2014 roku, III CSK 299/13). Podkreślenia wymaga, że uiszczanie opłaty rocznej jest podstawowym, kodeksowym obowiązkiem użytkownika wieczystego wprost wynikającym z art. 238 k.c. Jest to zatem element wykonywania tego prawa. Odmiennie, niż uiszczanie podatku od nieruchomości, które jest obowiązkiem publicznoprawnym, nałożonym odrębnymi regulacjami administracyjnoprawnymi. W konsekwencji, o ile brak opłacania podatku od nieruchomości nie wyłącza w określonych stanach faktycznych możliwości nabycia prawa własności posiadanej nieruchomości przez zasiedzenie, to brak uiszczania opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste świadczy o nierealizowaniu cywilnoprawnych obowiązków wieczystego użytkownika i wyłącza możliwość uznania faktu posiadania tego prawa.

Odnosząc te założenia do stanu faktycznego sprawy wskazać trzeba, że jak ustalił Sąd Rejonowy (i co nie jest kwestionowane w apelacji) wnioskodawczyni i jej mąż nie uiszczali opłat za użytkowanie wieczyste gruntu przed 1987 rokiem, zaś z ujawnionej dokumentacji wynikało, że były one regulowane na nazwisko męża wnioskodawczyni w okresie od 1990 do 2010 roku. W konsekwencji nie sposób było uznać, aby wnioskodawczyni wykazała fakt nieprzerwanego 30 letniego posiadania w zakresie prawa wieczystego użytkowania gruntu. Ewentualne wcześniejsze (przed 1987 rokiem) lub późniejsze (po 2010 roku) wykonywanie posiadania właścicielskiego pozostawało tu bez znaczenia wobec braku możliwości doliczenia czasu posiadania w takim charakterze, do czasu posiadania prawa wieczystego użytkowania. Bieg okresu prowadzącego do zasiedzenia został też przerwany wytoczeniem w 2011 roku przeciwko wnioskodawczyni sprawy o eksmisję z nieruchomości, która to sprawa pozostaje w toku (art. 123§1 pkt 1 k.p.c.).

Niezależnie od tego wskazać trzeba na poglądy Sądu Najwyższego stwierdzające, że przedmiotem samoistnego posiadania, prowadzącego do zasiedzenia, powinna być cała nieruchomość albo jej określona część. Jeżeli nieruchomość jest zabudowana, posiadaniem należy objąć także cały budynek, stanowiący jej część składową, która nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 KC). Jeżeli na gruncie znajduje się budynek, to zakres władania nim musi być taki sam jak zakres władania gruntem. Stwierdzenie zasiedzenia nie jest możliwe, jeżeli zachodziłaby konieczność wyłączenia z nieruchomości pomieszczeń, które nie były objęte samoistnym posiadaniem. Doszłoby bowiem do niedopuszczalnego podziału części składowej nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 października 2016 roku, IV CSK 759/15).

Pomijając zatem nieistotną w omawianej kwestii odrębność związaną z tym, że posiadanie dotyczyć miało, według twierdzeń wniosku, prawa własności budynku i wieczystego użytkowania gruntu, to w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły podstawy do uznania aby biegu terminu zasiedzenia rozpoczął bieg przed listopadem 1984 roku (to jest śmiercią lokatorki zajmującej piętro), skoro przed tą datą wnioskodawczyni i jej mąż – jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy – nie objęli w posiadanie górnej kondygnacji budynku. Liczony zaś od 19 listopada 1984 roku termin zasiedzenia został – jak już wskazano - przerwany w 2011 roku wytoczeniem sprawy o eksmisję.

W konsekwencji uznać należało, że w sprawie nie wykazano nieprzerwanego w rozumieniu art. 172 k.c., 30 - letniego terminu posiadania objętych wnioskiem praw, co czyniło tenże wniosek niezasadnym.

Dlatego też Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie normy art. 102 k.p.c. stosowanej w postępowaniu nieprocesowym poprzez art. 13§2 k.p.c. (por. postanowienie Sadu Najwyższego z 2 marca 2012 roku, II CZ 170/11). Pomimo, że wnioskodawczynie nie wykazała zasadności swoich racji, w sprawie zachodził szczególny przypadek uzasadniający nieobciążanie jej obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz prezentującego przeciwne stanowisko uczestnika postępowania M. B. (1), który jako jedyny wniósł o ich zasądzenie. Sąd Okręgowy miał tu na względzie, że wnioskodawczynie i je zmarły mąż uzyskali posiadanie nieruchomości w drodze porozumienia rodzinnego i przez wiele lat władali nieruchomością. Pomimo, że władanie to ostatecznie nie doprowadziło do zasiedzenia praw objętych wnioskiem, to jego wykonywanie przez blisko 40 lat (do daty orzekania przez Sąd Okręgowy) mogło wzbudzić u wnioskodawczynie przekonanie o zasadności zajmowanego stanowiska.

SSO Marcin Rak SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Leszek Dąbek