

Sygn. akt I Ca 272/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Andrzej Kordowski (spr.)
Sędziowie:	Eugeniusz Dąbrowski, Krzysztof Adamiak
Protokolant:	Anna Sobieska

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2015 r. w Łomży na rozprawie

sprawy z wniosku A. W. (1)

z udziałem Miasta W., M. O., M. N., D. W. (1), D. W. (2) i D. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika Miasta W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zambrowie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego w W. Mazowieckiem

z dnia 16 września 2014 r., sygn. akt VI Ns 692/13

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie i wniosek oddalić;

II. zasądzić od wnioskodawczyni A. W. (1) na rzecz uczestnika Gminy Miejskiej W. 2600 /dwa tysiące sześćset/ złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 272/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. W. (1) domagała się stwierdzenia, że wraz z mężem A. W. (2) nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w W.(...) przy ulicy 1000-lecia oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 248 m². W uzasadnieniu podała, że jest posiadaczem samoistnym nieruchomości od śmierci swojego męża (od 13 września 2012 r.). Wcześniej około roku 1978 uzyskała ona wraz z mężem posiadanie całej posesji wraz z przedmiotową działką od jej teściów J. i R. W., którzy byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości od początku lat 60. ubiegłego wieku, przejmując z kolei posesję od rodziców J. czyli od F. i A. W., którzy przybyli tam w roku 1946.

Gmina Miejska W. wniosła o oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. W uzasadnieniu wskazała, że zasadniczą część posesji W. stanowiła działka numer (...) o powierzchni 1206 m², która była i jest w użytkowaniu wieczystym

i nie ma podstaw do przyjęcia, że wobec działki objętej wnioskiem były przejawiane inne zachowania niż względem działki numer (...). Działania użytkowników wieczystych miały jednolity charakter wobec całej posesji, a skoro tak, to nie może być mowy o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia, gdyż posiadanie samoistne w zakresie użytkowania wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z 16 września 2014 r. sygn. akt VI Ns 692/13 Sąd Rejonowy w Zambrowie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w W. Mazowieckiem stwierdził, że A. W. (2) oraz A. W. (1) nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej własność nieruchomości położonej w W. Mazowieckiem oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0248 ha. Ponadto Sąd stwierdził, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

U podstaw powyższego postanowienia legły następujące ustalenia faktyczne i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomość położona w W. Mazowieckiem oznaczona w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...) o powierzchni 248 m² jest aktualnie w posiadaniu A. W. (1).

Według pomiarów z 1946 roku mierniczy B. M. sporządził w roku 1947 zarys podstawowy numer (...), blok numer 8 miasta W. na który wykreślił działkę oznaczoną numerem 692c, określając ją jako „mienie opuszczone”. Na tym zarysie działka numer 692c graniczy z ulicą (...), z boków są działki A. B. i J. T., a z czwartej strony, na wprost ulicy, działka ta kończy się na krawędzi rowu. W dniu 25 stycznia 1949 r. F. W. zwrócił się do Zarządu Miejskiego w W. (...) z podaniem i uzyskał zezwolenie na budowę domu

mieszkalnego na nieruchomości przy ulicy (...). Na użytek tego pozwolenia został sporządzony projekt budowy domu mieszkalnego, zatwierdzony w dniu 27 października 1948 r. Projekt ten zawiera plan sytuacyjny, na którym działka przeznaczona pod zabudowę graniczy z ulicą (...), z boków są posesje B. i T., a z czwartej strony, na wprost ulicy, działka ta graniczy z posesją D.. Według mapki z tego projektu działka ma wymiary 24 na 56 metrów co daje powierzchnię 1344 m². Postanowieniem Sądu Powiatowego w W. Mazowieckiem z dnia 17 marca 1958 r. wydanym w sprawie Ns I 95/58, stwierdzono, że Wydział Finansowy Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B., działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa nabył przez zasiedzenie tytuł własności nieruchomości położonej w W. Mazowieckiem przy ulicy (...), obszaru ogólnego 1186 m² w granicach: od południowego zachodu ulica (...), od wschodu grunty dworskie, od południowego wschodu plac (...), od północnego zachodu posesja T. J.. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd powołał się na wyrys planu mierniczego M., o którym mowa powyżej, gdzie jako numer działki wpisano 592c.

W 1962 roku została sporządzona mapa ewidencyjna miasta W. na której dla części (...) arkusz numer 21, uwidoczniona jest działka numer 592c. Za nią w kierunku północno-wschodnim widnieje działka numer (...), która opisana jest na tej mapie jako „rów”, a za nią widnieje działka numer (...). Te działki powstały z podziału działek (...), dla których w jednostce rejestrowej numer (...)gruntów miasta W. część (...) wpisano: do działki numer (...) jako władający Prezydium (...) w W. (...) Referat (...) Melioracji, a dla działki numer (...) Prezydium (...) w W. Mazowieckiem Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Na kopii tej mapy kolorem czerwonym został zaznaczony projekt podziału terenów budownictwa domków jednorodzinnych (zatwierdzony decyzją z dnia 24 kwietnia 1968 r.). Na tym projekcie wrysowana jest „ul. (...)”, w ten sposób, że pomiędzy krawędzią tej ulicy, a granicą działki numer 592c znalazła się część działek numer (...). Po utworzeniu w latach 1969-1970 ulicy nazwanej ulicą (...), która odpowiadała położeniu wyżej wzmiankowanej ulicy (...), teren pomiędzy skrajem trotuaru tej ulicy, a dotychczasową granicą nieruchomości J. i R. W. został przez nich objęty w posiadanie i ogrodzony od strony ulicy płotem metalowym. Na tym terenie zostały posadzone drzewa owocowe, w tym rząd wiśni przy ogrodzeniu od strony ulicy.

Dnia 27 sierpnia 1968 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa użytkowania wieczystego na rzecz J. i R. W. obejmująca nieruchomość położoną przy ulicy (...) o powierzchni 1186 m², oznaczona na mapie numerem 692c.

W 1980 roku sporządzony został projekt budynku cukierni-wytwórni pączków „na działce położonej pomiędzy ulicami (...)”. Plan realizacyjny do tego projektu przedstawia posesję pomiędzy tymi ulicami jako jedną nieruchomość. Po wykonaniu budynku tej cukierni decyzją z dnia 11 grudnia 1981 r. A. W. (1) uzyskała zezwolenie na wykonywanie rzemiosła w zakresie „cukiernictwo”. Ta działalność była wykonywana przez nią we współpracy z mężem A. w budynku zlokalizowanym na działce przy ulicy (...), przy północno-wschodniej granicy tej działki, z tym że jedna ze ścian przekraczała ewidencyjną granicę działki. Wejście klientów do cukierni odbywało się przez grunt od strony ulicy (...). W pobliżu tego wejścia od strony tej ulicy zostały przez wnioskodawczynię posadzone drzewa i krzewy ozdobne, a teren służący do przejścia został utwardzony betonowym chodnikiem.

W roku 1987 zostało przeprowadzone odnowienie operatu ewidencji gruntów miasta W.. Dotychczasowa działka numer 692c o powierzchni 1186 m², uzyskała numer (...) i powierzchnię 1206 m². Teren pomiędzy działkami o numerach: (...), (...), (...), (...) i ulicą (...) noszącą numer ewidencyjny (...) został oznaczony jako działka numer (...) o powierzchni 0,0301 ha. Na mocy decyzji Urzędu Wojewódzkiego w Ł. nr GK VIII. (...)(...) z dnia 7 marca 1991 r. działka numer (...) stała się własnością Gminy i Miasta W.. W 1994 roku nastąpił podział działki numer (...) na działki o numerach: (...) o powierzchni 0,0248 ha, (...) o powierzchni 0,0019 ha, (...) o powierzchni 0,0034 ha. Działka numer (...) o powierzchni 19 m² została oddana w użytkowanie wieczyste J. M.. Działka numer (...) o powierzchni 34 m² została oddana w użytkowanie wieczyste C. i H. U., a następnie nastąpiło przekształcenie użytkowania wieczystego we własność.

W dniu 19 lipca 1986 r. zmarł J. W., a w dniu 30 czerwca 2004 r. zmarła jego żona R. W.. Ich syn J. W. zmarł 1 września 2011 r., a drugi syn, mąż wnioskodawczyni, A. W. (2) zmarł 13 września 2012 r.

W dniu 12 grudnia 2012 r. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Burmistrzem Miasta W. jako wydierżawiającym, a A. W. (1) jako dzierżawcą. Ta umowa obejmowała nieruchomość położoną w W. Mazowieckiem oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 248 m² i została zawarta na trzy miesiące.

Sąd Rejonowy, po omówieniu przesłanek nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wynikających z art. 172 k.c., wskazał, że fakt posiadania przez wnioskodawczynię i jej zmarłego męża oraz poprzedników prawnych nie był kwestionowany. Spór dotyczył jedynie charakteru tego posiadania. Sąd I instancji stwierdził, że zgromadzony materiał pozwala na ustalenie, że po utworzeniu w latach 1969-1970 ulicy nazywanej obecnie ulicą (...), teren zawierający się pomiędzy skrajem trotuaru tej ulicy, a dotychczasową granicą nieruchomości J. i R. W. został przez nich objęty w posiadanie i ogrodzony od strony ulicy płotem metalowym. Obecnie jest to działka numer (...). Na tym terenie zostały posadzone drzewa owocowe, w tym rząd wiśni przy ogrodzeniu od strony ulicy. Wcześniej znajdował się tam szeroki rów, co w sposób oczywisty uniemożliwiało gospodarcze wykorzystywanie takiego terenu w całości, a zarazem rów stanowił „naturalną” niejako granicę nieruchomości W.. Dokładnej daty objęcia w posiadanie przedmiotowego gruntu przez J. i R. W. nie udało się ustalić, tym niemniej skoro datę tę należy wiązać z utworzeniem ulicy (...), to należy przyjąć dzień 1 stycznia 1970 r., jako datę w której ta ulica już istniała po zatwierdzeniu projektu podziału terenów budownictwa domków jednorodzinnych (zatwierdzony został decyzją z dnia 24 kwietnia 1968 r.), a na tym projekcie wrysowana jest „ul. (...)” obecnie Tysiąclecia.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zostały udowodnione twierdzenia Gminy Miejskiej W., że nie ma podstaw do przyjęcia, iż wobec działki objętej wnioskiem były przejawiane inne zachowania niż względem działki numer (...), zaś działania użytkowników wieczystych miały jednolity charakter wobec całej posesji, a więc także działki numer (...). Jak zostało ustalone dnia 27 sierpnia 1968 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa użytkowania wieczystego na rzecz J. i R. W. obejmująca nieruchomość położoną przy ulicy (...) o powierzchni 1186 m², oznaczona na mapie numerem 692c. Niewątpliwie użytkownicy wieczystości mieli od tej daty świadomość wielkości obszaru na który rozciąga się prawo użytkowania wieczystego. Wiązało się to przede wszystkim z powierzchnią od której naliczana jest opłata należna z tytułu wieczystego użytkowania. Znając obszar swojej pierwotnej „starej” działki musieli z tym obszarem wiązać sytuację prawną użytkowania wieczystego. Powiększenie tej „starej” działki o nowy obszar od strony ulicy (...) odbyło się bez żadnej czynności prawnej, a wyłącznie w drodze faktów dokonanych,

bez zobowiązań wobec Skarbu Państwa. Takie posiadanie należy zakwalifikować więc jako posiadanie samoistne w złej wierze. Sąd Rejonowy podniósł, że gdyby użytkownicy wieczystości działki 692c, zwrócili się wtedy o zwiększenie powierzchni od której naliczana jest opłata za użytkowanie wieczyste to pozwoliłoby to przyjąć, że z taką samą świadomością użytkowali „nową” część po dawnym rowie i fragment gruntu za nim, jak „starą” nieruchomości i czuli się w obrębie całości posesji tylko użytkownikami wieczystymi. Taki fakt nie miał jednak miejsca. Pozwala to przyjąć, że obejmując w posiadanie teren pomiędzy „starą” działką, a ulicą (...) traktowali ten obszar jak posiadacze samoistni, którzy manifestują swoje posiadanie tak, jak czynią to właściciele nieruchomości. Przejawem tego było zwłaszcza ogrodzenie tej części od strony ulicy (...) i włączenie w ten sposób jej w obręb posesji. Gdy rozpoczął działalność zakład cukierniczy, przez tę część prowadziło wejście dla klientów. Bez pytania kogokolwiek o zgodę wnioskodawczyni urządziła to wejście oraz zagospodarowała przedmiotową działkę sadząc tam drzewa i krzewy ozdobne, a więc rośliny trwałe, wieloletnie, ponosząc niebagatelne koszty tych działań. Zdaniem Sądu I instancji zawarcie umowy dzierżawy w dniu 12 grudnia 2012 r., nie przeczy powyższym ustaleniom co do charakteru posiadania. Ocena tego faktu musi następować z uwzględnieniem okoliczności w których umowa dzierżawy została zawarta. Mianowicie w toku postępowania spadkowego ujawniła się wtedy kwestia sytuacji prawnej przedmiotowej działki, która wymagała uregulowania niejako „ad hoc”, aby przeprowadzić postępowanie w stosunku do reszty posesji, której stan prawny był jasny i niekwestionowany. O nietrwałości przyjętego wówczas rozwiązania powstałego problemu świadczy fakt zawarcia umowy dzierżawy tylko na trzy miesiące. Sąd Rejonowy wskazał na uzasadnienie postanowienia z dnia 29 listopada 2012 r., V CSK 552/11, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą, ogólnie ujmując, „wywłaszczenia za odszkodowaniem”, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, iż posiadacz ma świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od ewentualnego stwierdzenia zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia (LEX nr 1293848).

Sąd I instancji zwrócił uwagę na fakt, że nieruchomość objęta wnioskiem była własnością państwową, a w dacie wejścia w jej posiadanie przez J. i R. W. obowiązywały przepisy, które wyłączały możliwość zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa. Przepis art. 177 k.c. który wyłączał możliwość nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości państwowych, wobec zasady jedności własności państwowej, został uchylony ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321). Obecnie brak jest przeszkód prawnych dla zasiedzenia nieruchomości „państwowych”. Zgodnie z art. 10 ustawy nowelizacyjnej, jeżeli przed wejściem 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, wówczas zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia 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. Przepis ten wszedł w życie dnia 1 października 1990 r.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy przyjął, że zostały spełnione przesłanki prowadzące do zasiedzenia własności nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej nieżyjącego obecnie męża i orzekł jak w sentencji.

O kosztach rozstrzygnął na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania Gmina Miejska W., zaskarżając je w całości. Skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym ustaleniu, iż przesłanki zasiedzenia nieruchomości zaistniały przed wejściem w życie tejże ustawy,

- art. 172 k.c. poprzez błędną wykładnię poprzez uznanie, że posiadanie nieruchomości jak użytkownik wieczysty może prowadzić do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia,

- art. 336 k.c. poprzez uznanie, że użytkownik wieczysty może być uznany za samoistnego posiadacza nieruchomości,

2) uchybienia procesowe, które miały wpływ na wynik sprawy, w tym:

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez przekroczenie zasady swobody sędziowskiej w ocenie dowodu z umowy dzierżawy, skutkiem czego sąd błędnie ustalił, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi,

- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom z dokumentów.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniosł o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego, za obie instancje, według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni A. W. (1) wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od uczestniczki postępowania kosztów zastępstwa prawnego za drugą instancję według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy w Łomży ustalil i zważył co następuje.

Apelacja uczestniczki postępowania jest zasadna i na uwzględnienie zasługuje jej końcowy wniosek o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku o zasiedzenie.

Zdaniem Sądu Okręgowego błędne jest rozstrzygnięcie Sądu I instancji, który dokonał przede wszystkim niewłaściwej interpretacji art. 172 k.c., a w istocie wynikającej z tego przepisu przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w postaci samoistnego posiadania i niezasadnie przyjął, że wnioskodawczyni i jej mąż władali przedmiotową nieruchomością jako posiadacze samoistni. W niniejszej sprawie należy przyjąć, że wnioskodawczyni nie udowodniła władania samoistnego pod tytułem właścicielskim, stanowiącego przesłankę nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Zgodnie z treścią art. 172 k.c. do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest samoistne posiadanie tej nieruchomości przez przewidziany w ustawie upływ czasu, zależny od zakwalifikowania wejścia w posiadanie według kryterium dobrej lub złej wiary.

Wyłącznie posiadanie samoistne może zatem prowadzić do nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie. Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nią jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c. – por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., sygn. akt V CSK 146/08, LEX nr 510987).

Cechą charakterystyczną jest dysponowanie (władanie, zarządzanie) rzeczą dla siebie, tak jak to czyni właściciel. Poza fizycznym posiadaniem przedmiotu zasiedzenia (corpus) przez osobę ubiegającą się o stwierdzenie zasiedzenia na jej rzecz, istotna jest jej wola dysponowania powyższą rzeczą „jak właściciel” (animus), a więc traktowanie siebie jako właściciela (animus rem sibi habendi). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie (cum animo rem sibi habendi) jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, a właściwie zakres władztwa. Sfera psychiczna (animus) odgrywa przy posiadaniu istotną rolę, pozwalając odróżnić posiadanie od dzierżenia, a także posiadanie samoistne od zależnego. Wola nie może być ukryta – chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. W praktyce oceniając charakter posiadania takiej osoby należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne

wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje są treścią odpowiadającą dyspozycjom właściciela.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. akt IV CSK 271/13 ustalenie charakteru posiadania (czy jest ono samoistne czy zależne) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych. Realizacja funkcji zasiedzenia nie może uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia.

Istotą posiadania zależnego, w rozumieniu art. 336 k.c., jest określone władztwo nad cudzą rzeczą, zależne od prawa podmiotowego, które posiadacz wykonuje. Wieczyste użytkowanie jest prawem na rzeczy cudzej, a w rzeczywistości korzystanie przez użytkownika wieczystego nie różni się w istotny sposób od odpowiadającego mu uprawnienia właściciela. Korzystanie przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej odbywa się z wyłączeniem innych osób, w tym również właściciela. Obejmuje ono, podobnie jak przy prawie własności, posiadanie gruntu oraz pobieranie przez użytkownika wieczystego pożytków i innych dochodów. Gdy chodzi o rodzaj posiadania wykonywanego przez użytkownika wieczystego, to należy je uznać za posiadanie zależne, gdyż użytkownik wieczysty włada cudzą rzeczą w granicach innego prawa niż prawo własności (w zakresie użytkowania wieczystego) (zob. kom. do art. 233 k.c. [w:] A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX 2012).

W judykaturze ugruntowane jest stanowisko, że samoistne posiadanie prawa wieczystego użytkowania polega na wykonywaniu władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie, w zakresie odpowiadającym treści wieczystego użytkowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 105/03 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00 i z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97). Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 281/11, wprawdzie na zewnątrz posiadanie w zakresie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego nie różni się, jednak w obu sytuacjach odmienny jest stan świadomości i woli posiadania. Podobnie w postanowieniu z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08 Sąd Najwyższy wskazał, że posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem właścicielskim. Tym samym nie można dopuścić, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich. Konieczne jest rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty, są to dwa rodzaje posiadania, które mogą prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia różnych praw.

Należy wskazać, iż powyższego stwierdzenia nie podważa okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego daje uprawnionemu władztwo nad rzeczą w zakresie bardzo zbliżonym do władztwa właściciela, co znajduje odzwierciedlenie w przepisach, gdyż ustawodawca nie unormował odrębnie wszystkich kwestii z zakresu użytkowania wieczystego, odsyłając do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących własności (art. 237 k.c.). Prawo własności i prawo użytkowania wieczystego pozostają odrębnymi prawami podmiotowymi, przy czym podstawową różnicę stanowi to, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej.

Użytkownik wieczysty włada przedmiotem wieczystego użytkowania z wyłączeniem innych osób. Nie będąc właścicielem, wieczysty użytkownik może np. przysługujące mu prawo zbyć lub obciążyć (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 1999 r., II CKN 639/98, LEX nr 39178). W związku z powyższym osoby „z zewnątrz” nie są w stanie odróżnić częstokroć użytkownika wieczystego od właściciela, jeżeli nie są im znane podstawy prawne posiadania nieruchomości.

Analiza zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wskazuje, że całość nieruchomości składającej się z działek nr (...) była traktowana przez wnioskodawczynię i jej męża jednakowo - było to posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie bezsporny jest fakt, że dnia 27 sierpnia 1968 r. została zawarta w formie

aktu notarialnego umowa użytkowania wieczystego na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawczynie i jej męża J. i R. W. obejmująca nieruchomości o powierzchni 1186 m², oznaczoną numerem 692c (obecnie (...)). Po czym w latach 1969-1970 J. i R. W. objęli w posiadanie i ogrodzili od strony ulicy płotem metalowym teren, który stanowi obecnie działkę numer (...). Następnie w latach 80. wnioskodawczynie i jej mąż za zgodą J. i R. W. wybudowali na ogrodzonej nieruchomości składającej się z działek nr (...) budynek cukierni, w którym później wspólnie prowadzili działalność gospodarczą w zakresie cukiernictwa. O tym, że przyległa do ulicy (...) działka nr (...) stanowi własność Miasta W. - wnioskodawczynie powzięła informację - jak sama przyznała w roku 2012 w czasie prowadzenia spraw spadkowych po mężu. W swoich wyjaśnieniach na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 grudnia 2014 r. (k. 316v – 00:08:42 min. nagrania) wnioskodawczynie stwierdziła, że odkąd pamięta, jeszcze przed 1973 r. (kiedy tam zamieszkała) nieruchomość ta była ogrodzona oraz przyznała, że traktowała to jako jedną całość, jako jedną działkę. Podała, że nie wiedziała, jaki jest stan prawny na tych działkach, wiedziała tyle, że jest to wieczyste użytkowanie. Nieuprawnione jest zatem stwierdzenie, że w stosunku do wchodzących w skład jednej nieruchomości działek ewidencyjnych istniała różna świadomość wnioskodawczynie i jej męża co do ich charakteru prawnego.

Ponadto o tym, że wnioskodawczynie nie uważała się za właściciela przedmiotowej nieruchomości, świadczy również fakt, że w listopadzie 2012 r. zwróciła się do Burmistrza Miasta W. o wykup działki o numerze (...) celem poprawy zagospodarowania działki przyległej o numerze (...) (k. 148), a następnie w dniu 12 grudnia 2012 r. zawarła z Burmistrzem Miasta W. umowę dzierżawy dotyczącą działki o numerze (...) (k. 92-93). W sposób prawidłowy doszło do zawarcia tej umowy dzierżawy i pomimo krótkiego okresu na jaki została zawarta odniosła skutek prawny - umowa ta nie została uznana za nieważną czy bezskuteczną. Nie ulega przy tym wątpliwości, że dzierżawca nie jest posiadaczem samoistnym. Na mocy umowy dzierżawy przysługują uprawnienia polegające na wykonywaniu określonych czynności, dzierżawca nie może władać rzeczą jak właściciel. Nie można mu nadać statusu posiadacza samoistnego.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, iż Sąd I instancji błędnie przyjął, że posiadanie wnioskodawczynie i jej męża było samoistne i prowadzące do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Jak wynika ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wnioskodawczynie i jej mąż zawsze w podobny sposób korzystali z całej nieruchomości, mianowicie korzystali z niej jak użytkownicy wieczystości. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 marca 2012 r. (II CSK 127/11) oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wpływa także na relacje prawne między właścicielem nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste a osobami trzecimi. Dlatego samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste. Natomiast do biegu terminu zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie zalicza się jej okresu posiadania w zakresie treści prawa użytkowania wieczystego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania prawne, stwierdzić należy, iż okoliczności związane ze sposobem władania nieruchomością, której dotyczył wniosek o zasiedzenie, wskazują, że nie było to władztwo samoistne. Dlatego też należało stwierdzić, że nie zostały spełnione przewidziane w art. 172 k.c. przesłanki zasiedzenia działki o numerze (...).

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał apelację za zasadną i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł o zmianie zaskarżonego postanowienia, jak w pkt I sentencji orzeczenia.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5, § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490). W związku ze sprzecznością interesów wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania oraz nieuwzględnieniem wniosku o zasiedzenie należało obciążyć wnioskodawczynię poniesionymi przez uczestniczkę kosztami postępowania. Na koszty te złożyła się kwota 2.000 zł tytułem opłaty od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego uczestniczki w postępowaniu apelacyjnym (600 zł), co dało łącznie zasądzoną w punkcie II postanowienia kwotę 2.600 zł.