

Sygnatura akt I Ns 636/15

G., dnia 13 września 2016 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Krystyna Murawka

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Anna Łuszczak

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 r. w Gryficach sprawy

z wniosku A. B. (1), K. G. (1)

przy udziale Gminy T.

o zasiedzenie

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. wnioskodawcy i uczestniczka koszty postępowania ponoszą we własnym zakresie;

SSR Krystyna Murawka.

Sygn. akt I Ns 636/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. B. (1) i K. G. (1), wnieśli o stwierdzenie, nabycia przez zasiedzenie własności części nieruchomości gruntowej o powierzchni 581 m², położonej w T. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości lokalowej o nr KW (...), położonej w budynku dwulokalowym, na działce nr (...), która sąsiaduje z nieruchomością objętą postępowaniem. Teren objęty wnioskiem znajduje się w bezpośredniej bliskości budynku mieszkalnego i był wykorzystywany na cele rekreacyjne wyłącznie przez wnioskodawców a wcześniej - od 1963 r. - przez ich poprzedników prawnych, tj. S. i J. G.- rodziców wnioskodawców.

Podczas rozprawy w dniu 13.09.2016 r. pełnomocnik sprecyzował, że wnioskodawcy domagają się stwierdzenia zasiedzenia własności przedmiotowej nieruchomości, jako posiadacze w złej wierze, przy założeniu, że objęcie w posiadanie działki nastąpiło dnia 01.01.1964 r.

Gmina T. wniosła o oddalenie wniosku negując samoistność posiadania. W szczególności podniosła, iż nie zachodzą przesłanki określone w art. 172 k.c., jako że poprzednik wnioskodawców- J. G. - użytkował nieruchomość gminną na podstawie umów dzierżawy z przeznaczeniem na ogród warzywny. Jednym z obowiązków umownych była dbałość o istniejące trwale ogrodzenie gruntu. Uczestniczka zarzuciła też, iż nie upłynął wymagany art. 172 kc trzydziestoletni termin zasiedzenia nieruchomości w złej wierze.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Dziadkowie wnioskodawców - M. i K. G. (2) osiedlili się na działce nr (...)- dawniej nr 2- w T. przy ul (...) w 1963 r. Zajęli mieszkanie komunalne, za które opłacali czynsz. Zamieszkali tam z ojcem wnioskodawców- J. G.. W bezpośrednim

sąsiedztwie z działką, na której usytuowany jest budynek mieszkalny znajduje się, będąca własnością Gminy T. działka nr (...) o pow. (...) ha, objęta księgą wieczystą nr (...).

Bezsporne (zeznania wnioskodawczyni A. B. (1) k 140-142 w zw. z k. 102

- odpis z księgi wieczystej nr (...))

Jednocześnie dziadkowie wnioskodawców objęli w posiadanie także ok. 581 m² działki nr (...) przylegającej do działki nr (...), nie wiedząc, że korzystają także z innej nieruchomości. Teren ten wykorzystywali w celach rekreacyjnych taktując jednakowo z położonym wokół budynku mieszkalnego na działce nr (...).

Na podstawie umowy z dnia 11.03.1976 r. o ustanowienie użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku rodzice wnioskodawców- J. i S. G. - stali się współużytkownikami wieczystymi działki nr (...) (obecnie nr(...) o pow. (...)m⁽²⁾ w udziale do 1/2 części oraz właścicielami wyodrębnionego lokalu nr (...) o pow. (...) m⁽²⁾ (KW nr (...)), znajdującego się na parterze domu mieszkalnego o kubaturze (...) m⁽²⁾ (KW nr (...)), przy ul. (...) (obecnie 2) w T.. Na działce tej znajdował się oprócz budynku mieszkalnego, budynek gospodarczy- chlew oraz niemal całkowicie zniszczona szopa.

Dowód: - kopia decyzji nr (...) z dnia 20.01.1976 r.- k. 19- k. 25,

- kopia aktu notarialnego z dnia 11.03.1976 r.- k. 11- k. 18,

- protokół z dnia 19.03.1976 r.- k. 26,

- zawiadomienie z dnia 29.05.1976 r.- k. 27- k. 28,

- kopia odpisu zwykłego Kw nr (...)- k. 29- k. 29v.,

- kopia odpisu zwykłego KW nr (...)- k. 30- k. 30v.,

- kopia odpisu zwykłego KW nr (...)- k. 31- k. 31v.

Mimo zawarcia umowy ustanowienia użytkowania wieczystego i wyodrębnienia lokalu , nie zmienił się sposób korzystania z terenu przylegającego do budynku mieszkalnego – w szczególności w odniesieniu do działki objętej postępowaniem, gdyż również rodzice wnioskodawców nie zmieniali zakresu posiadania i korzystania z przyległego do budynku terenu .

Na terenie objętym postępowaniem rodzice wnioskodawców wybudowali altankę, w miejsce szopy na drewno, położyli płyty chodnikowe oraz polbruk. Ojciec wnioskodawców wymienił też drewniane ogrodzenie na metalowe. Część rekreacyjna wykorzystywana przez poprzedników wnioskodawców, od zawsze była oddzielona ogrodzeniem od pozostałej, z której korzystali sąsiedzi . Wybudowany przez J. G. garaż w części posadowiony jest na działce nr (...) , a w części na działce uczestniczki. Poza tym na terenie objętym postępowaniem, ojciec wnioskodawców wybudował murowany budynek gospodarczy, w miejsce dotychczas istniejącego zniszczonego. Na powyższą inwestycję nie uzyskał, ale i nie ubiegał się o żadne pozwolenie. Objęta w posiadanie część działki uczestniczki stanowiła plac zabaw dzieci G., którym ojciec wybudował tam piaskownicę. Rekreacyjny charakter i wykorzystanie terenu nie zmieniło się i wciąż jest aktualnym. Obecnie z przedmiotowej części działki uczestniczki korzysta wnioskodawczyni ze swoją rodziną – mężem, dziećmi i bratem. Z wnioskodawczynią zamieszkuje także jej matka S. G..

Dowód : zeznania świadka W. R.- k. 132- k. 134,

zeznania świadka T. M. (1)- k. 134- k. 135,

zeznania świadka H. S.- k. 135- k. 137,

zeznania wnioskodawczyni A. B. (1)- k. 102, k. 140- k. 142,

zeznania wnioskodawcy K. G. (1)- k. 103, k. 142.

kopia odpisu KW nr (...) - k. 33,

kopia mapy ewidencyjnej z załącznikami- k. 8- k. 10,

kopia mapy zasadniczej- k. 34,

kopia wypisu z kartoteki budynków- k. 35,

kopia wypisu z rejestru gruntów- k. 36,

zdjęcia- k. 37- k. 47, k. 117- k. 119

J. G. umową dzierżawy gruntów państwowych z dnia 28.01.1992 r., przyjął od uczestnika postępowania w dzierżawę na czas określony (...) m² działki nr (...) z przeznaczeniem na ogród warzywny. Ogród ten urządził w dalszej części działki oddalonej od budynku mieszkalnego i nie zmieniał jego lokalizacji przez kolejne lata. Dzierżawca zobowiązany był m. in. do płacenia czynszu, konserwacji ogrodzenia oraz wykorzystywania gruntu zgodnie z przeznaczeniem. W kolejnych latach ojciec wnioskodawców zawarł jeszcze dwie umowy na czas określony. Ostatnia z umów została zawarta dnia 27.01.1997 r. na czas nieokreślony. Wydzierżawiona pod uprawę ogrodu część działki uczestniczki wykorzystywana była zgodnie z celem wskazanym w umowie dzierżawy przez kolejne lata. Wnioskodawcy również nie zmieniali jej charakteru ani lokalizacji.

Dowód:- kopia umowy z dnia 28.01.1992 r.- k. 57- k. 58,

- kopia umowy z dnia 10.02.1993 r. wraz z kopią aneksu- k. 59- k. 61,

- kopia umowy z dnia 01.02.1996 r.- k. 62- k. 63,

- kopia umowy z dnia 27.01.1997 r.- k. 64- k. 65,

- kopie zawiadomień- k. 70- k. 71,

- kopia mapy ewidencyjnej- k. 94,

- kopia mapy- k. 100,

- nakaz płatniczy- k. 131,

- zeznania G. S.- k. 104,

- zeznania świadka D. M. k. 137-140

- częściowo zeznania świadka A. S. k. 104-107

- zeznania wnioskodawczyni A. B. (1)- k. 102, k. 140- k. 142,

- zeznania wnioskodawcy K. G. (1)- k. 103, k. 142.

J. G. zmarł dnia 02.02.2000 r. Spadek po nim nabyli z mocy ustawy żona S. G. oraz czworo jego dzieci : D. B., A. B. (1), K. G. i H. S.. Następnie na podstawie zawartej przed notariuszem umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności z dnia 27.11.2002 r., Rep. A (...), wobec przekazania udziałów przez pozostałych spadkobierców, A. B. (1) i K. G. (1) stali się współwłaścicielami majątku spadkowego w udziałach po 1/2 części.

Decyzją Burmistrza T. (...) .2012.UW- (...) z dnia 14.05.2009 r., przekształcono prawo współużytkowania wieczystego działki nr (...) w prawo własności nieruchomości, przypadające w udziale do 50/100 części na rzecz A. B. (1) i K. G. (1) oraz do 50/100 części na rzecz małżonków R..

Bezsporne: - kopia postanowienia z dnia 18.05.2000 r., sygn. akt: I Ns 63/00- k. 82,

-umowa o dział spadku i zniesienie współwłasności z dnia 27.11.2002 r., Rep. A (...) okazana przez wnioskodawczynię na rozprawie w dniu 13.09.2016 r.,

-kopia decyzji Burmistrza T. (...) .2012.UW- (...) z dnia 14.05.2009 r.- k. 111- k. 112.

Po śmierci ojca, czynsz dzierżawny za ogródek warzywny na działce gruntu nr (...) opłacają wnioskodawcy. A. B. (1) podjęła starania o przejęcie dzierżawy ogródka warzywnego, która to umowa w ewidencji uczestniczki, jako stronę wskazuje wnioskodawcę - K. G. (1). Dnia 23.12.2014 r. dzieci J. G. sporządziły oświadczenie, w którym wyraziły zgodę na kontynuowanie dzierżawy przy ul. (...) w T. przez wnioskodawczynię. Zgody takiej nie wyraziła jednak S. G., obawiając się odebrania jej części działki przy domu.

Wnioskodawcy posiadli wiadomość o tym, iż korzystają ponad część dzierżawioną pod ogródek, z innej jeszcze części nieruchomości uczestniczki, w okolicznościach zainteresowania sąsiada zakupem działki uczestniczki.

W czasie oględzin nieruchomości dokonywanych przez pracowników uczestniczki w celu podpisania umowy dzierżawy, na prośbę pracownika Gminy o wskazanie użytkowanego terenu, A. B. (1), posiadając już świadomość korzystania z części działki uczestniczki położonej bliżej budynku mieszkalnego, wskazała na przeznaczoną na cele rekreacyjne, graniczącą bezpośrednio z działką gruntu nr (...). Sama również oświadczyła, że teren ten traktowała jako użytkowany wieczyście, a po dokonany w 2009 r. przekształceniu jako własny. Myślała że stanowi część działki nr (...), tak samo zresztą jak jej rodzice i wnioskodawca.

Dowód: - kopie zawiadomień- k. 66- k. 70,

- wydruki z rejestru dokumentów- k. 72- k. 81,

- kserokopia wykazu- k. 83,

- oświadczenie z dnia 23.12.2014 r.- k. 84,

- zeznania A. D.- k. 104- k. 105,

- zeznania D. M.- k. 137- k. 139,

- zeznania wnioskodawczyni A. B. (1)- k. 140-142

- zeznania wnioskodawcy K. G. (1) k. 142-143

Sąd zważył, co następuje.

Wniosek A. B. (1) i K. G. (1) okazał się nieuzasadniony.

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 i § 2 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze, zaś po upływie lat trzydziestu, posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Dlatego, niezbędnymi przesłankami zasiedzenia prawa własności nieruchomości jest samoistne, nieprzerwane posiadanie i upływ czasu. Podkreślenia wymaga również, że przesłanki te muszą zostać spełnione kumulatywnie.

Wnioskodawcy domagali się stwierdzenia nabycia zasiedzenia części nieruchomości uczestniczki jako posiadacze w złej wierze. Uczestniczka wnosząc o oddalenie wniosku zgłosiła zarzut braku samoistności posiadania, a z uwagi na domniemanie płynące z art. 339 kc, na niej spoczął ciężar wykazania tego twierdzenia.

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż okres objęcia w posiadanie części nieruchomości uczestniczki na styczeń 1964 r. nie był sporny. Jednakże to, faktycznie nie spełnienie przesłanki samoistności posiadania zdecydowało o oddaleniu wniosku, choć z innych przyczyn, aniżeli wskazywane przez uczestniczkę.

Analizując zarzut cechy posiadania zależnego mający wynikać z umów dzierżawy, należało uznać, że uczestniczka go nie dowiodła.

Z zeznań nie tylko wnioskodawców, ale i świadków (H. S., W. R., T. M. (2)) wynika, że ogród warzywny od zawsze urządzony był w tylnej części działki. Natomiast część położona bliżej budynku mieszkalnego pełniła funkcję rekreacyjną. Powyższe ustalenia potwierdzają też zeznania świadka D. M., która jako kierownik referatu gospodarki nieruchomościami Gminy uczestniczyła w oględzinach mających zweryfikować sposób korzystania przez wnioskodawców z terenu uczestniczki w celu zmiany osoby dzierżawcy z K. G. (1) na wnioskodawczynię. W szczególności Sąd zwraca uwagę na fakt, iż świadek pytana czy prosiła A. B. (1) o okazanie terenu, który był objęty dzierżawą, czy też inaczej sformułowała prośbę zeznała, że chodziło o to, by ustalić jaki faktycznie teren jest wykorzystywany przez wnioskodawczynię. „Mierzyliśmy teren który wskazywał na użytkowanie przez panią B.. Ja nie prosiłam o wskazanie terenu, który jest objęty użytkowaniem przez brata. Nie pamiętam czy ja o to prosiłam. Nam chodziło o to, aby ustalić co faktycznie pani B. użytkuje i co objąć umową. Wnioskodawczyni wystąpiła o przepisanie na nią umowy gdyż brat przebywa za granicą i stąd powstał problem. Chodziło o to, aby ustalić jaki faktycznie teren wnioskodawczyni wykorzystuje”.

W tych okolicznościach wskazanie przez wnioskodawczynię na część nieruchomości znajdującą się bliżej budynku mieszkalnego, nie pozostaje w sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków i wnioskodawców co do lokalizacji ogrodu warzywnego w innej części nieruchomości. Wnioskodawczyni bowiem, na prośbę urzędniczki, wskazała go mając już wówczas świadomość, że wykorzystywany rekreacyjnie teren nie stanowi części działki nr (...). Z treści zeznań świadka wynika, iż pracownicy Gminy nie poddali oględzinom całej nieruchomości, ale poprzestali na usytuowanej w pobliżu domu- do granicy utwardzonej ścieżki. Wobec powyższego, treść zeznań świadka A. D. – pracownika w/w referatu, uczestniczącego w oględzinach, jakoby wnioskodawczyni miała okazywać teren rekreacyjny jako objęty dzierżawą, nie da się pogodzić z zeznaniami świadków wskazanych przez wnioskodawców, ale D. M.. Rozbieżność relacji może wynikać, zdaniem Sądu z nieporozumieniem pomiędzy uczestniczącymi w oględzinach- na co zwróciła uwagę również świadek. Jak wynika z zeznań A. D., pracownicy uczestniczki udawali się w teren w celu „zweryfikowania wniosku o zamianę dzierżawcy”- taką wiedzę posiadała świadek. natomiast z zeznań D. M.- Kierownika R. wynika, iż celem oględzin było ustalenie „co faktycznie Pani B. użytkuje i co objąć umową”. Z zeznań wnioskodawczyni wynika, że pracownicy uczestniczki chcieli zweryfikować faktyczny zakres korzystania nieruchomości Gminy i mówili o nowej umowie również na teren rekreacyjny, bo za ten teren nie uiszcza należności. „Pamiętam, że panie mi okazywały, że korzystam z terenu za który nie płacę. Ja mówiłam, że ogród warzywny jest z tyłu. Mówiłam też, że część bliżej domu za ogrodzeniem użytkuje sąsiadka i że z nią też powinna być zawarta umowa. Pracownicy mówili o nowej umowy – na ten teren rekreacyjny. Mówiły też, że umowę na ogród też trzeba zmienić, bo ona jest na ojca który nie żyje od 2000 roku”.

Nadmienić można, że uczestniczka nie przedstawiła innych dowodów na okoliczność, która z części ponad 1800 metrowej działki była oddana w dzierżawę.

Dlatego powyższe rozważania, przeprowadzone w oparciu o wskazane dowody, doprowadziły Sąd do przekonania o prawdziwości twierdzeń wnioskodawców co do niezmienniej lokalizacji ogrodu warzywnego, który był objęty dzierżawą i znajdował się w innej części, aniżeli wskazywana przez uczestniczkę objęta postępowaniem.

Jednakże ocena przeprowadzonych dowodów uzasadnia twierdzenie, iż wnioskodawcom – do maja 2009 r. nie można było przypisać cechy posiadaczy samoistnych przedmiotowej części nieruchomości uczestniczki prowadzącej do zasiedzenia jej własności.

Zgodnie z treścią art. 336 kc posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą jak właściciel. Ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, dzierżawca albo mający inny tytuł prawny jest posiadaczem zależnym. Przy czym status posiadacza zależnego wyklucza możliwość zasiedzenia rzeczy.

Jak wynika z żądania wnioskodawców, domagali się stwierdzenia zasiedzenia w złej wierze prawa własności części nieruchomości uczestniczki.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego płynie wniosek, że dziadkowie wnioskodawców, a następnie do marca 1976 r. ich rodzice uiszczali czynsz za mieszkanie, które zajmowali, co oznacza, że byli posiadaczami zależnymi nieruchomości, z których korzystali. „Dziadkowie dostali mieszkanie komunalne od miasta z przydziału i do czasu wykupu przez rodziców korzystali na tej zasadzie” – zeznała wnioskodawczyni- k. 143 Przy czym zarówno wnioskodawcy jak i ich poprzednicy prawni, nie różnicowali pod względem prawnym terenu objętego w posiadanie, czy to zależne, czy następnie jako współużytkownicy wieczystości, czy też od 2009 r. wnioskodawcy jako współwłaściciele.

Sąd podkreśla, że brak jest dowodów na okoliczność, że rodzice wnioskodawców po ustanowieniu użytkownika wieczystego działki nr (...), odmiennie traktowali teren rekreacyjny, gdyż, co wynika z zeznań samej wnioskodawczyni, nie mieli świadomości, że zajmują cudzy grunt. Podobnie wnioskodawcy. „Wydaje mi się, że do całego terenu, który wykorzystywałam przysługiwał mi taki sam tytuł prawny, a po przekształceniu również taki sam. Do przekształcenia uważałam, że ta działka przysługuje mi jako użytkowana wieczystość, a po przekształceniu jako własność. Ja traktowałam to wszystko jako jedność. Tak samo moi rodzice i mój brat”- zezn. A. B. (1) k. 142

Nadto świadek H. S. zeznała: „Tata korzystał z tego terenu jako właściciel i tak to traktował”, „Ten teren na k. 44 należał do nas cały czas. To było od dziecka nasze”.

Dlatego uzasadniony jest wniosek, że sporna część nieruchomości uczestniczki była traktowana jednolicie z pozostałym terenem posiadany przez wnioskodawców, do którego od 1976 r. przysługiwało poprzednikom prawnym wnioskodawców użytkowanie wieczyste, a od 2009 r. prawo własności.

Skoro rodzicom wnioskodawców od 1976 r. przysługiwało prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) i jednolicie traktowali cały posiadany teren, to nieuzasadnionym jest twierdzenie, iż posiadanie jako użytkownik wieczysty prowadzi do zasiedzenia prawa własności części innej nieruchomości. Wszystkie dowody w sprawie wskazują na to, że zarówno poprzednicy jak i do przekształcenia użytkowania wieczystego wnioskodawcy, byli przekonani, iż posiadają taki sam tytuł prawny do terenu rekreacyjnego będącego przedmiotem postępowania, jaki im przysługiwał do terenu pod budynkiem mieszkalnym.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że J. G. nie wiedział, gdzie kończy się granica objętej umową użytkowania wieczystego działki – „Ojciec myślał, że granica naszej działki biegnie w przedłużeniu ściany garaży na działce nr (...) w kierunku działki wykorzystywanej przez panią R. „ – k. 141. O cały ten teren dbał w jednakowy sposób i jednakowo go traktował. Dlatego sformułowania, że traktował to „jak nasze”, „jak swoje”, należy rozumieć, jako wykonywanie przysługującego ojcu wnioskodawców prawa użytkowania wieczystego. Właścicielem gruntu wszak nie był. Dlatego fakt pielęgnowania i zagospodarowywania- nawet bez ubiegania się o pozwolenie uczestniczki- tego terenu, nie wpływa na odmienną ocenę.

Jednakże bezsporna troska użytkownika wieczystego o cały posiadany teren, nie przesądza o dopuszczalności nabycia przez przezeń prawa własności innej nieruchomości, w sytuacji, gdy posiadaczowi przyświeca świadomość, że innego, aniżeli użytkowanie wieczyste prawa nie wykonuje.

Problematyka powyższa była już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (postanowienie z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, uchwała z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14), w których wskazano, że samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste.

Z kolei w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 czerwca 2010 r. IV CSK 553/09 wyjaśniono, że posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego nie jest tożsame z posiadaniem samoistnym jak właściciel, bowiem polega na faktycznym władaniu nieruchomością jak użytkownik wieczysty, z wolą posiadania dla siebie tak, jak użytkownik wieczysty.

Oczywiście dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi. Zatem taki oto charakter posiadania samoistnego mógłby prowadzić do zasiedzenia użytkowania wieczystego pod warunkiem wcześniejszego ustanowienia tego prawa - vide uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75

Bezsprzecznie nieruchomości uczestniczki nie była przedmiotem użytkowania wieczystego, a i wnioskodawcy sformułowali wniosek o zasiedzenie prawa własności.

Sam fakt wieloletniego okresu posiadania, bez spełnienia przesłanki posiadania samoistnego jak właściciel, nie prowadzi do zasiedzenia albowiem jak wskazano wyżej wszystkie przesłanki wymienione w art 172 kc muszą zostać spełnione kumulatywnie. Ponadto do 1976 r. poprzednicy wnioskodawców byli posiadaczami zależnymi. Z kolei następny okres do przekształcenia użytkowania wieczystego – 2009 r. nie podlega zaliczeniu do okresu posiadania prowadzącego do zasiedzenia prawa własności- vide Uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 lipca 2008 r. III CZP 68/08 Do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty.

Dla czytelności stanowiska, Sąd przytacza z uzasadnienia tej uchwały : „W doktrynie występuje jedynie rozbieżność co do tego, czy posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego stanowi postać posiadania samoistnego, zależnego czy też jest stanem faktycznym pośrednim pomiędzy posiadaniem samoistnym a posiadaniem zależnym. Jednak nawet zwolennicy poglądu, że jest to posiadanie zależne (z uwagi na fakt, iż użytkowanie wieczyste to prawo na rzeczy cudzej) wskazują na daleko idące podobieństwa posiadania właścicielskiego oraz posiadania w zakresie prawa użytkowania wieczystego.

Zarówno zatem prawa użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. Konsekwentnie nie można dopuścić, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich. Chodzi o różne sposoby władania nieruchomością, mimo że w praktyce trudności może nastęrczać rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty. Nie zmienia to jednak faktu, że mamy do czynienia z dwoma rodzajami posiadania, które mogą prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia różnych praw”- tamże.

W całości podzielając przedstawione argumenty, Sąd stwierdził, iż dopiero przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności spowodowało, że wnioskodawcy, jako właściciele nieruchomości traktujący cały posiadany teren jednolicie,

(„tak samo jak rodzice i mój brat” – A. B. k. 142) uzyskali status posiadaczy samoistnych spornego gruntu prowadzący do zasiedzenia.

Jednakże od daty wydania decyzji o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności do zamknięcia rozprawy, wymagany art. 172 kc termin 30- letni nie upłynął.

Z tych względów, na podstawie przytoczonych przepisów, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym postanowienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, zawarte w punkcie drugim, Sąd uznał za zasadne, w okolicznościach sprawy (wnioskodawcy ponieśli koszty całej opłaty od wniosku- 2000 zł.), oprzeć o regulację art. 520 § 1 k.p.c., który stanowi, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem.

SSR Krystyna Murawka