

**Sygn. akt II Ca 866/12**

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **P. K.**

przy udziale **Spółdzielni Mieszkaniowej w B., J. B., K. B., T. B. (1), E. B., R. B., T. C., B. D., J. D., K. F., K. G., Z. G., A. H., K. J., S. J., B. K. (1), J. K., M. K., W. K., A. K. (1), J. L., Z. L., S. Ł., J. Ł., B. N., G. N., P. N., K. N., S. N., E. P. (1), K. P. (1), C. P., L. P., B. P. (1), E. P. (2), M. P., Z. P., K. P. (2), B. P. (2), E. P. (3), E. P. (4), K. B., J. R., A. R. (1), E. R., A. R. (2), P. R., D. S. (1), M. S. (1), D. S. (2), G. S. (1), J. S., T. A. S., G. S. (2), L. S., A. S. (1), M. S. (2), M. S. (3), K. S., W. S., Z. S., B. T., E. W., A. W., I. W., J. W., W. Z. (1), W. Z. (2), K. Z. (1), B. Z., S. Z., E. Z., K. Z. (2) oraz T. Z.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 31 lipca 2012r., sygn. akt I Ns 229/10

**p o s t a n a w i a:**

**I. oddalić apelację;**

**II. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwotę 300 zł, a na rzecz uczestniczki postępowania L. S. kwotę 369 zł wraz z podatkiem VAT, tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 866/12**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 31 lipca 2012r. w sprawie z wniosku P. K., przy udziale uczestników postępowania: Spółdzielni Mieszkaniowej w B., J. B., K. B., T. B. (2), R. B., E. B., T. C., B. D., J. D., K. F., K. G., Z. G., A. H., K. J., S. J., B. K. (1), J. K., M. K., W. K., A. K. (1), J. L., Z. L., S. Ł., J. Ł., B. N., G. N., P. N., K. N., S. N., E. P. (1), K. P. (1), L. P., C. P., B. P. (1), E. P. (2), M. P., Z. P., K. P. (2), B. P. (2),

E. przybyłek, E. P. (4), K. B., J. R., A. R. (1), E. R., A. R. (2), P. R., D. S. (1), M. S. (1), D. S. (2), G. S. (1), J. S., T. S., A. S. (2), G. S. (2), L. S., A. S. (1), M. S. (2), K. S., W. S., Z. S., B. T., E. W., A. W., I. W., J. W., W. Z. (3), W. Z. (2), K. Z. (1), B. Z., S. Z., E. Z., K. Z. (2), i T. Z. o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 1.10.2000r. własności części nieruchomości gruntowej o powierzchni 158 m<sup>(2)</sup>, położonej w granicach działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), przy ul. (...) w B., dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), oddalił wnioski, nakazał wnioskodawcy uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 428,67 zł tytułem zwrotu wydatków, zasądził od Skarbu Państwa na rzecz Kancelarii Adwokackiej adw. B. K. (2) kwotę 738 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce postępowania L. S. z urzędu, zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz ustalił, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd I Instancji ustalił, że w 1971 roku rodzice wnioskodawcy A. K. (2) i H. K. przyjechali do B. i A. K. (2) objął stanowisko kierownika apteki położonej przy ul. (...), która użytkowana była przez Wojewódzki Zarząd Aptek. W skład nieruchomości wchodził budynek w którym znajdowała się apteka oraz działka gruntu, która częściowo jest placem wykorzystywanym jako droga dojazdowa, a częściowo jako ogród przydomowy, o który to teren dbali wyżej wymienieni. W latach osiemdziesiątych Spółdzielnia Mieszkaniowa, na terenie przylegającym do nieruchomości użytkowanej przez rodziców wnioskodawcy, rozpoczęła budowę wieżowców i celem oddzielenia placu budowy został wybudowany prowizoryczny płot, który następnie zastąpiony został ogrodzeniem z siatki istniejącym do chwili obecnej. W 1990r. dla nieruchomości przy ul. (...) w B., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 549 m<sup>(2)</sup>, której właścicielem był Skarb Państwa założona została księga wieczysta nr (...), a w dniu 20 lutego 1990r. rodzice wnioskodawcy nabyli od Skarbu Państwa prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej działki uzyskując 50% bonifikatę ceny domu oraz w opłatach za użytkowanie wieczyste działki wobec wpisania budynku do rejestru zabytków. Decyzją Wojewody z dnia 21 lipca 1993r. Gmina B. została właścicielem przedmiotowej nieruchomości i na mocy decyzji nr 23/98 z dnia 14 maja 1998r. prawo użytkowania wieczystego gruntu zostało przekształcone w prawo własności, a w dniu 22 czerwca 1998r. A. i H. K. darowali synowi P. K. nieruchomość zabudowaną budynkiem, położona w B. przy ul. (...) - Kw nr (...). Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. posiada w użytkowaniu wieczystym od dnia 4 maja 1977r. działkę nr (...), położoną w B. przy ul. (...), a na mocy decyzji Burmistrza Miasta B. z dnia 2 sierpnia 2006r. prawo użytkowania wieczystego przekształcone zostało w prawo własności. W dniu 5 kwietnia 1993r. na mocy decyzji Urzędu rejonowego w D. wprowadzone zostały zmiany w rejestrze gruntów miasta B. Obręb (...), gdyż na podstawie pomiarów oraz obliczeń został odnowiony operat opisowy ewidencji gruntów, które to zmiany dotyczyły też działek przy ul. (...) w B., przy czym rodzice wnioskodawcy powiadomieni zostali o dokonywanych czynnościach w dniu 22 lipca 1992r. , ale się nie zgłosili. W dniu 20 grudnia 2004r. wydana została decyzja o wprowadzeniu zmian w operacie ewidencji gruntów Gminy B. obręb Północ, polegająca na połączeniu działek o numerach ewidencyjnych (...) stanowiących własność Gminy B. w działkę nr (...) o powierzchni 0,9572 ha, a kolejną decyzją Burmistrza B. z dnia 20 lipca 2005r. zatwierdzono podział działki nr (...) na cztery działki o numerach: (...), (...), (...) i (...). Zmiany powyższe dokonano na wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej w B. celem wydzielenia działek zabudowanych pawilonami handlowymi. Działka nr (...) ma powierzchnię 0,9248 ha i obejmuje także pas zieleni, którego zasiedzenia domaga się wnioskodawca. Rodzice wnioskodawcy, a następnie wnioskodawca płacili podatek od nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) o powierzchni 549 m<sup>(2)</sup>, a Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. uiszczala podatek od nieruchomości nr (...) położonej przy ul. (...), do 31 października 2007r. o powierzchni 9249 m<sup>(2)</sup>, a w następnych okresach od powierzchni z uwzględnieniem zmian w udziałach w związku z wyodrębnianiem własności poszczególnych lokali mieszkalnych, z którymi związane są udziały we wspólnych częściach budynku oraz we współwłasności przedmiotowej działki. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku o zasiedzenie P. K. o zasiedzenie części nieruchomości gruntowej o powierzchni 158 m<sup>(2)</sup>, położonej w obrębie granic działki oznaczonej nr ewidencyjnym (...), położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej własność Spółdzielni Mieszkaniowej w B. oraz spółdzielców, którzy nabyli na własność lokale znajdujące się w zasobie mieszkaniowym Spółdzielni, która to nieruchomość sąsiaduje z nieruchomością wnioskodawcy. Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 172 kc, który to przepis zacytował i szczegółowo omówił, łącznie z aktualnym orzecznictwem Sądu Najwyższego zwracając uwagę, że poprzedni prawni wnioskodawcy mimo, że użytkowali nieruchomość od 1971r., to dopiero w 1990r. ustanowione zostało na ich rzecz użytkowanie

wieczyste działki oraz nabyli własność domu, a w 1998r. zostali właścicielami tej działki gruntu o powierzchni 549 m<sup>(2)</sup>, w którym też roku darowali synowi nieruchomości, dlatego też wnioskodawca nie mógł doliczyć czasu posiadania poprzedników prawnych, o którym mowa w art. 176 kc, gdyż do okresu samoistnego posiadania prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, nie można doliczać okresu samoistnego posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty, który to pogląd znajduje uzasadnienie w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008r., wydanej w sprawie sygn. akt III CZP 68/08, ponieważ prawa użytkownika wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania samoistnego wieczystego z posiadaniem jak właściciel, gdyż chodzi tu dwa rodzaje posiadania samoistnego, które mogą prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia różnych praw, bowiem prawo własności i prawo użytkowania wieczystego są odrębnymi prawami podmiotowymi, a zasadnicza różnica sprowadza się do tego, że prawo użytkowania wieczystego jest prawem na rzeczy cudzej. Każde z tych praw posiadania ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane. Z tych przyczyn, zdaniem Sądu I Instancji, wnioskodawca nie może doliczyć do swojego prawa okresu posiadania tej nieruchomości przez jego rodziców jako użytkowników wieczystych, a w związku z tym nie ma także zastosowania art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, ponieważ zasiedzenie nie zaczęło biec przed wejściem życie tej ustawy, to jest ustawy z dnia 1 października 1990r. Sąd Rejonowy podniósł nadto, że w okolicznościach faktycznych sprawy nie było warunków do przyjęcia dobrej wiary poprzedników prawnych wnioskodawcy, którzy zawierając umowę użytkowania wieczystego zdawali sobie sprawę jaką powierzchnie użytkują i od jakiej będą uiszczali podatek i nie można też było zgodzić się z tym, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w B. zrezygnowała z uprawnień właścicielskich w tej części działki, bowiem realizowała ona swoje uprawnienia nie tylko w ramach procesu inwestycyjnego, ale także udzielając zgody innym podmiotom na wykonanie prac na tym terenie, jak np. (...) na wykonanie instalacji.

Orzeczenie o kosztach Sąd Rejonowy oparł na podstawie art. 520 § 3 kpc w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od postanowienia wywiódł wnioskodawca zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik na wynik sprawy, a to: niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności brak ustaleń faktycznych co do daty od której poprzednicy prawni wnioskodawcy rozpoczęli samoistne posiadanie wskazanej nieruchomości oraz stanu prawnego jaki istniał w tej dacie, co mogło mieć wpływ na przyjęcie dobrej wiary wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych, naruszenie art. 233 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, dowolną ocenę dowodów i pominięcie dowodów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, co doprowadziło do błędnego ustalenia braku dobrej wiary po stronie wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych, naruszenie art. 236 kpc w zw. z art. 227 kpc oraz art. 316 kpc poprzez nieprzeprowadzenie i nieodniesienie się do zgłoszonych przez wnioskodawcę dowodów w postaci map oraz protokołu z inwentaryzacji apteki nr 5-0 położonej w B. z 1961 roku oraz opinii biegłego geodety, dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie dowodów (m. in. Informacji z Urzędu Miejskiego w B. z dnia 18.05.2012r.) niedopuszczonych w toku postępowania stosownym postanowieniem, naruszenie art. 230 kpc poprzez pominięcie przy wydaniu orzeczenia przyznania faktów przez wszystkich uczestników postępowania poza Spółdzielnią Mieszkaniową w B., naruszenie art. 328 § 2 kpc w zw. z art. 361 kpc poprzez nieprawidłowe uzasadnienie wobec nie wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni nie byli posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze, a także naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 176 kc polegająca na przyjęciu, że do okresu posiadania samoistnego wnioskodawcy, prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, nie dolicza się okresu posiadania samoistnego tej nieruchomości przez jego poprzedników prawnych jako użytkowników wieczystych. Wskazując na powyższe uchybienia wnioskodawca P. K. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji celem ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja wnioskodawcy jako niezasadna podlegała oddaleniu. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne. Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy w zakresie przyjęcia braku podstaw do stwierdzenia zasiedzenia wskazanej we wniosku części nieruchomości, a tym samym nie spełnienia przez wnioskodawcę warunków określonych w treści art. 172 kc w związku z art. 176 kc i w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że na podstawie nieobowiązującego już aktu prawnego, a to ustawy z dnia 8 stycznia 1951r. o przejęciu aptek na własność Państwa (Dz. U. z dn. 8 stycznia 1951r. ) apteki, które nie stanowiły własności Państwa zostały przejęte na własność Państwa i ustanowiono nad nimi zarząd państwowy, do którego miały zastosowanie przepisy dekretu w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego, opublikowanego w Dz. U. z dnia 28.12.1918r., natomiast dotychczasowi właściciele lub dzierżawcy aptek, będący farmaceutami, obowiązani byli z dniem wejścia w życie ustawy, do podjęcia pracy w aptece na stanowisku wyznaczonym im przez zarządcę państwowego. Wnioskodawca nie przedstawił dokumentów, z których wynikałoby w jaki sposób i na jakiej podstawie prawnej, jego ojciec podjął pracę w aptece i uzyskał prawo do stanowiącej aktualnie własność wnioskodawcy nieruchomości. Z przepisów archiwalnych dotyczących aptek wynika, że do 1989r. apteki mogły być wyłącznie własnością państwową i podlegały Centralnemu Zarządowi Aptek. W czasie od 1958r. do 1989r. obowiązywał przepis stanowiący, że apteki mogą prowadzić tylko jednostki gospodarki uspołecznionej w ramach sieci ustalonych przez ministra zdrowia. Powyższe pozwala wnioskować, że ojciec wnioskodawcy został skierowany przez Centralny Zarząd Aptek do objęcia stanowiska kierownika tej apteki, a tym samym z nieruchomości tej korzystał w związku ze świadczoną pracą farmaceuty, dlatego też trudno byłoby tu mówić o samoistnym posiadaniu nieruchomości A. K. (2) jako użytkownika wieczystego. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd Sądu I Instancji, wyrażony także w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008r. III CZP 68/08, że do okresu posiadania samoistnego, prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty, gdyż obu tych praw utożsamiać nie można, ponieważ mimo daleko idących podobieństw, jest istotna między nimi różnica, a mianowicie prawo użytkowania wieczystego jest prawem na rzeczy cudzej. W tej sytuacji, nawet gdyby ojcu wnioskodawcy można byłoby przypisać samoistne posiadanie jako użytkownik wieczysty nieruchomości, to i tak w przypadku, gdy wnioskodawca domaga się stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości, okresu tego samoistnego użytkowania nieruchomości przez ojca nie można byłoby doliczyć wnioskodawcy, a tym samym art. 176 kc nie mógł mieć tu zastosowania. Z uwagi na powyższe, jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy, wnioskodawca nie spełnił warunków do stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości opisanej we wniosku, gdyż w ustalonym stanie faktycznym art. 176 kc i art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny, nie mogły mieć zastosowania, gdyż zasiedzenie nieruchomości nie rozpoczęło biegu przed wejściem w życie tej ustawy, to jest ustawy z dnia 1 października 1990r. W tym stanie rzeczy wszystkie inne zarzuty podniesione przez wnioskodawcę w apelacji nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia i w związku z tym nie zachodziła potrzeba szczegółowego odniesienia się do nich, bowiem tylko już z przyczyn wskazanych wyżej, apelacja wnioskodawcy nie mogła zostać uwzględniona.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 518 kpc , oddalono apelację wnioskodawcy wobec jej bezzasadności.

O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w oparciu o treść art. 520 § 2 kpc