Sygn. akt II Ca 345/18

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Maria Kołcz

SO Agnieszka Terpiłowska

Protokolant: Filip Łytko

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2018 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku J. S. (1)

przy udziale Gminy W.

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 12 grudnia 2017 r., sygn. akt VIII Ns 432/17

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Wałbrzychu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

(...)

Sygn. akt II Ca 345/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. S. (1) wniosła o stwierdzenie nabycia przez wnioskodawczynię w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2010 r. prawa własności łącznej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta a oznaczonej w rejestrze gruntów jako działek nr (...) obręb (...)P. (...)w zakresie wskazanym w szkicu dokumentacyjnym zakreślonym kolorem niebieskim sporządzonym przez uprawnionego geodetę.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni podała, że niesporne jest, że zajmuje bezumownie część terenu objętego działką nr (...). Teren ten został zagospodarowany w 1980r. Wnioskodawczyni oraz sąsiedzi próbowali zawrzeć ze Skarbem Państwa umowy dzierżawy ale odmówiono ich zawarcia z uwagi „na brak koncepcji zagospodarowania" terenu. Po przejęciu działki przez gminę w drodze komunalizacji także gmina nie interesowała się działką. Dopiero pismem z dnia 24.04.2017r. gmina wystąpiła o uregulowanie stanu prawnego działki. Wnioskodawczyni

była posiadaczem części terenu objętego działką nr (...) od stycznia 1980r. Stosownie do treści art. 329 k.c. istnieje domniemanie tego, że jest to posiadanie samoistne a zgodnie z art. 340 k.c. że ma ono charakter ciągły. Wnioskodawczyni przyznała, że była posiadaczem w złej wierze, gdyż mimo braku okazania granic zdawała sobie sprawę, iż działka ta nie stanowi jej własności. Do 1.10.1990r. nie można było zasiedzieć nieruchomości Skarbu Państwa. Ten stan został zmieniony zmianą kodeksu cywilnego. W art. 10 ustawodawca zezwolił posiadaczom nieruchomości Skarbu Państwa na zaliczenie do okresu, od którego zależy stwierdzenie zasiedzenia czasu posiadania nieruchomości Skarbu Państwa przed 1.10.1990r. ale tyko w wysokości nie przekraczającej połowy wymaganego do zasiedzenia okresu. Do okresu posiadania niezbędnego do stwierdzenia zasiedzenia wnioskodawczyni zalicza się okres od 1.01.1980r. do dnia 1.10.1990r. a więc 10 lat i 9 miesięcy. Następnie dolicza się okres samoistnego posiadania po 1.10.1990r. Z wyliczeń wynika, że okres samoistnego posiadania wymagany do stwierdzenia zasiedzenia prawa własności upłynął 31.12.2009r.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania Gmina W. wniosła o oddalenie wniosku oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnik postepowania podniósł, iż fakt uporządkowania i zagospodarowania terenu oraz poniesienie na ten cel nakładów nie stanowi powodu ani przesłanki stwierdzenia zasiedzenia. Ponadto wnioskodawczyni bezpodstawnie zalicza okres rzekomego władania nieruchomością od dnia 1.01.1980r. do dnia 1.10.1990r. kiedy S. (...) w W. władała przedmiotową działka na podstawie prawa użytkowania wieczystego gruntu zawartego ze Skarbem Państwa. W tym czasie nie można mówić o samoistnym posiadaniu. Ponadto okres użytkowania wieczystego nie wlicza się do okresu zasiedzenia.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 12 grudnia 2017r. Sad Rejonowy w Wałbrzychu

I. oddalił wniosek;

II. nie obciążył wnioskodawczyni J. S. (1) kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez uczestnika postępowania Gminę W..

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 marca 1979 r. J. S. (2) otrzymał od S. (...) w W. przydział domku typu szeregowego przy ul. (...). Prawo zamieszkiwania w tym lokalu nabyła również rodzina J. S. (2) tj. żona J. S. (1) oraz syn M. S..

Na początku 1981r. J. S. (1) wraz z mężem i sąsiadami zwróciła się do S. (...)w W. z zapytaniem czy może użytkować teren przyległy do jej nieruchomości, a znajdujący się z tyłu jej budynku, oznaczonego obecnie jako działka nr (...), obręb (...) P.. S. wyraziła na powyższe zgodę i w niedługim czasie do wnioskodawczyni i jej męża przyszedł pracownik S., który wskazał teren, jaki może być przez nich użytkowany.

Po wskazaniu terenu działki do użytkowania przez J. i J. S. (2), wnioskodawczyni z mężem uprzątnęli teren, gdyż do tej chwili był on traktowany przez sąsiadów jako śmietnisko, ukształtowali skarpę, wykonali dodatkowe mury oporowe i schody umożliwiające wejście na skarpę, nawieźli humus, a ostatecznie dokonali nasadzeń. Ponadto postawili na tym terenie szklarnię. Po niedługim czasie teren działki został również ogrodzony płotem z podmurówką. Koszt wszystkich zmian na części działki zajętej przez wnioskodawczynię i jej męża, ponieśli J. i J. S. (2).

W połowie lat osiemdziesiątych XX wieku J. S. (1) udała się do ówczesnego Prezesa S. (...) (...) w W. z zapytaniem o możliwość uregulowania od strony prawnej kwestii zajmowanej przez nią części działki nr (...). Prezes przekazał jej wówczas, że poinformuje wnioskodawczynię jak będzie wiedział, że to jest możliwe.

Decyzją z dnia 2 grudnia 1991r. (...) stwierdził nabycie przez M. (...) W. z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ewidencyjnej w obrębie P. (...), działka nr (...).

Od 1980r. do chwili obecnej wnioskodawczyni zajmuje część działki nr (...), stanowiącej własność Gminy W., o powierzchni (...)m2.

Pismem z dnia 25 września 2007r. Gmina W. wystąpiła do J. S. (1) z prośbą o uregulowanie stanu prawnego zajmowanej przez nią bezumownie części działki nr (...), poprzez wystąpienie z wnioskiem o nabycie tego terenu w trybie bezprzetargowym. Pismo wnioskodawczyni odebrała w dniu 27 września 2007r.

W odpowiedzi na powyższe J. S. (1) wskazała, że jest zainteresowana nabyciem działki. Następnie pismem z dnia 17 grudnia 2007 r. Gmina W. zwróciła się do J. S. (1) o uiszczenie kwoty 608 zł na poczet kosztów przygotowania dokumentacji potrzebnej do wykupu części działki w trybie bezprzetargowym. W odpowiedzi na powyższe J. S. (1) zwróciła się do Gminy W. o przedstawienie warunków nabycia części zajmowanej przez nieruchomości z uwzględnieniem poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość.

W 2009r. Gmina W. dokonała podziału działki nr (...) na kilkadziesiąt różnych działek, w tym wyodrębniona została działka nr (...).

Pismem z dnia 24 kwietnia 2017r. Gmina W.zwróciła się do J. S. (1) z prośbą o złożenie wniosku o wykup zajmowanej przez niej części działki nr (...) lub o jej dzierżawę. Jednocześnie wskazała, że jeżeli wnioskodawczyni nie jest zainteresowana powyższymi działaniami to powinna opuścić działkę w terminie 30 dni od otrzymania pisma. J. S. (1) pismo odebrała w dniu 26 kwietnia 2017r.

Pismem z dnia 26 maja 2017r. Gmina W.dokonała wezwania J. S. (1) do wydania części działki nr (...), zajmowanej przez nią od 1980r. Wnioskodawczyni pismo odebrała w dniu 1 czerwca 2017r.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2017r. Gmina W. ponownie dokonała wezwania J. S. (1) do wydania spornej części działki. Wnioskodawczyni pismo odebrała w dniu 28 sierpnia 2017r.

Do dnia dzisiejszego J. S. (1) nie wydała Gminie W. spornej części działki nr (...).

J. S. (1) nigdy nie uiszczała podatku od części zajmowanej działki nr (...), ponieważ oczekiwała na decyzję S. (...) w W. odnośnie prawnego uregulowania kwestii użytkowania przez wnioskodawczynię części spornej działki. J. S. (1) co najmniej do 2000r. była przekonana o tym, że zajmowana przez nią w części działka jest w użytkowaniu wieczystym S. (...)w W. i to S. jest kompetentna do podejmowania decyzji w zakresie działki. O tym, że stanowi to jednak własność Gminy W. dowiedziała się po 2000r.

S. (...) w W. nigdy nie posiadała w użytkowaniu wieczystym działki użytkowanej przez wnioskodawczynię.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sad pierwszej instancji uznał, iż wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji przyjął, iż niesporne było między zainteresowanymi, że J. S. (1) wraz z mężem dokonali zajęcia części działki nr (...) przy ul. (...) w W., o powierzchni (...) $m^{(2)}$, na początku lat osiemdziesiątych XX wieku. Również poza sporem pozostawał fakt, że wcześniej teren ten był traktowany jak śmietnisko przez okolicznych mieszkańców oraz że wnioskodawczyni wraz z mężem uprzątnęła zajętą część działki, nawiozła humus, ogrodziła działkę, wybudowała schodki doprowadzające ją do zajętego terenu, ukształtowała skarpę i w końcu postawiła tam szklarnię i dokonała nasadzeń. Uczestnik nie zaprzeczał także, że wnioskodawczyni udała się do S. (...) w W. z zapytaniem czy może zająć dany teren, a po uzyskaniu zgody i wskazaniu przez pracownika Spółdzielni, w jakim zakresie teren ten może zająć, wnioskodawczyni przystąpiła do wykonywania prac na nim, na które wskazano powyżej.

Gmina W. jednak wniosła o oddalenie wniosku o zasiedzenie z uwagi na to, że jej zdaniem wnioskodawczyni nie spełniła kryteriów ustawowych w zakresie czasookresu samoistnego posiadania oraz nie wykazała, że była posiadaczem samoistnym.

Sąd pierwszej instancji przyjął, oceniając samoistność posiadania, iż spełniona została przesłanka posiadania od 1981r. do chwili obecnej, nie została natomiast spełniona przesłanka świadomości i woli zachowania się jak właściciel. Jak wynikało bowiem z przesłuchania samej wnioskodawczyni, co znalazło również odzwierciedlenie w zeznaniach świadka S. R., wnioskodawczyni przez bardzo długi okres korzystania ze spornej części działki stawiała się w roli posiadacza zależnego. J. S. (1) wprost wskazała, że zanim dokonała zajęcia części działki nr (...) poszła zapytać pracownika administracji S. (...)w W. czy może ten teren zająć, a następnie po uzyskaniu zgody, to pracownik S.wskazał, jaki dokładnie obszar może zająć. Nie ma przy tym znaczenia fakt, że S. (...) nie była organem decyzyjnym w tym zakresie, gdyż nie posiadała w użytkowaniu wieczystym tego terenu, pozostając w tym zakresie w błędnym przekonaniu. Istotne jest bowiem to, że J. S. (1) nie zachowywała się jak właściciel, a jak posiadacz zależny pytając o zgodę, nawet jeżeli zapytanie było skierowane do niewłaściwej instytucji. Przy czym takie zachowanie przejawiało się również w kolejnych krokach wnioskodawczyni, a to kiedy w połowie lat osiemdziesiątych XX wieku udała się ponownie do S. i przeprowadziła rozmowę z jej Prezesem odnośnie uregulowania od strony prawnej korzystania z części spornej działki i wówczas usłyszała, że musi poczekać na dalsze ustalenia S., która ją poinformuje o dalszych czynnościach. Wnioskodawczyni podała, że w kolejnych latach nie udawała się już do S. (...), gdyż oczekiwała na decyzje w tym zakresie, a zatem również nie zmieniła w swojej świadomości przekonania o tym, że jest posiadaczem zależnym. Jej przekonanie co do tego, że S. jest użytkownikiem wieczystym zajętego przez J. S. (1) terenu trwało do co najmniej 2000r. Po tym okresie wnioskodawczyni podjęła informację, że własność przeszła na Gminę W.. Dopiero w ocenie Sądu ewentualnie od tej daty można przyjąć, że wnioskodawczyni zachowała się jak posiadacz samoistny, bo pomimo powzięcia tej wiedzy nie udała się do Gminy W. celem uregulowania stanu prawnego. Dopiero sama Gmina w 2007 r. wystąpiła do wnioskodawczyni z prośbą o uregulowanie w sposób prawny jej korzystania z gruntu należącego do Gminy. Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania następnie przeprowadzili wymianę korespondencji odnośnie możliwości zakupu tego terenu przez wnioskodawczynię w trybie bezprzetargowym, ale ostatecznie wnioskodawczyni nie zdecydowała się na zakup i w dalszym ciągu zajmowała sporny grunt. Skoro zatem (pomijając już kwestię możliwości przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości przez Gminę W. w oparciu o pisma wzywające do wydania nieruchomości), do zasiedzenia w złej wierze wymagany jest upływ 30 lat samoistnego posiadania, to najwcześniej wnioskodawczyni mogłaby w ocenie Sądu nabyć własność spornej części działki w dniu 31 grudnia 2030 r.

Dokonując oceny powyższego Sąd pierwszej instancji miał również na względzie fakt, że wnioskodawczyni nie opłacała podatków od zajętego terenu, co również przemawia za tym, że skoro nie poczuwała się do spełniania tego obowiązku, to w jej świadomości nie traktowała się jak właściciel. Ponadto w piśmie z dnia 31 stycznia 2008r. skierowanym do Gminy W. zwróciła się niejako o zwrot nakładów poczynionych na zajętą część nieruchomości, gdyż chciała, aby przy jej wykupie wziąć pod uwagę koszt tych nakładów. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż dostrzega to, że wnioskodawczyni włożyła w zajętą część nieruchomości dużo starań i nakładów finansowych, ale czyniła to, aby zaspokoić własne potrzeby związane z posiadaniem ogródka. Stawienie się przy tym jednocześnie w roli posiadacza zależnego nie może przemawiać za tym, że wnioskodawczyni powinna nabyć własność tej części nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zostało oparte na treści odpowiednio stosowanego przepisu art. 102 k.p.c. Ujawniona w toku postępowania sytuacja majątkowa wnioskodawczyni, wskazuje, że w zestawieniu z kosztami utrzymania jej dochody nie wystarczyłyby na pokrycie przez nią kosztów postępowania uczestnika postępowania. Jednocześnie zauważyć należy, że wnioskodawczyni mogła działać w subiektywnym przekonaniu, że jej wniosek jest uzasadniony. Dlatego też mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt II sentencji postanowienia.

Apelację od postanowienia wniosła wnioskodawczyni zaskarżając w całości pkt I postanowienia, zaskarżonemu postanowieniu zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. polegające na ich niezastosowaniu mimo, iż istniały wszystkie przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia działki objętej wnioskiem a ponadto poprzez błędne przyjęcie, że posiadanie przez wnioskodawczynię działki w okresie od 1980r do 2000r. nie miało cech posiadania samoistnego lecz było posiadaniem zależnym bez wskazania prawa, z którym Sąd wiązał takie posiadanie;

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw., z art. 13 § 2 k.p.c. które miało wpływ na wydane orzeczenie, polegające na dowolnej a nie swobodnej ocenie dowodów zebranych w sprawie bez ich wszechstronnego rozważenia, a w szczególności dowodów z zeznań wnioskodawczyni i świadka S. R. niezgodnie z zasadami logicznego rozumowania oraz zasadami doświadczenia życiowego, co doprowadziło, iż Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, iż wnioskodawczyni byłą od 1980r. do 2000r. posiadaczem zależnym;

- naruszenie przepisów, a to art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na niewskazaniu przez Sad w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia prawa, z którym miało łączyć się władztwo wnioskodawczyni nad działką objętą wnioskiem o zasiedzenie w okresie od 1980r. do 2000r.

Mając powyższe na uwadze wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie w całości wniosku o zasiedzeni, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasadzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczymi kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postepowania w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja pozostawała uzasadniona.

Obowiązująca zasada pełnej apelacji pozwala Sądowi drugiej instancji w granicach zaskarżenia (art. 378 § 1 k.p.c.) na kontrolę zaskarżonego rozstrzygnięcia i w razie potrzeby na dokonanie własnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego (art. 382 k.p.c.) oraz na wydanie orzeczenia merytorycznego. Jednakże w niniejszej sprawie w świetle uchybień Sądu pierwszej instancji Sąd drugiej instancji obowiązany byłby do dokonania ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej żądania w pełnym zakresie, co doprowadziłoby do zastąpienia przez Sąd Apelacyjny Sądu pierwszej instancji i pozbawienia stron prawa do rozstrzygnięcia sprawy przez dwie instancje (por. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014r. II CZ 8/14, LEX 1483949).

Błędna ocena jakiej dokonuje Sąd pierwszej instancji o braku samoistności posiadania przez wnioskodawczynię wpłynęła w istocie na nierozpoznanie istoty sprawy. Zaskarżone postanowienie zostało oparte na założeniu, iż nie została spełniona podstawowa przesłanka nabycia nieruchomości przez zasiedzenie tj. samoistności posiadania przez wnioskodawczynię spornej nieruchomości. Ustalenia faktyczne poczynione w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji wskazują, iż wnioskodawczyni ustalała stan prawny nieruchomości, próbowała ten stan uregulować i weszła w posiadanie nieruchomości po uprzedniej informacji ze S. (...). Nie są to jednak okoliczności, które mają wpływ na ocenę samoistności posiadania (w rozumieniu art. 336 k.c.). Bezspornym pozostawał fakt, iż wnioskodawczyni ogrodziła przedmiotową nieruchomość, splantowała, dokonała nasadzeń i korzystała z części tej nieruchomości z wyłączeniem innych osób. Korzystanie przez wnioskodawczynię z nieruchomości odpowiada korzystaniu jakie przysługiwałoby właścicielowi nieruchomości. Władztwo nad wydzieloną przez wnioskodawczynię i jej męża częścią nieruchomości było stanem trwałym od 1980r. (jak zeznawała powódka i jak wynika to zeznań świadka S. R.) kiedy to sąsiedzi wspólnie przekształcili i zagospodarowali nieruchomość sąsiadująca z ich nieruchomościami tak by nadawała się do korzystania. Brak jest dowodu by w tamtym czasie właściciel nieruchomości sprzeciwiał się takiemu korzystaniu przez wnioskodawczynię z nieruchomości. Sposób, w jaki wnioskodawczyni manifestowała wolę władania nieruchomością poprzez jej ogrodzenie i zagospodarowanie do własnych celów wskazuje na wolę władania nieruchomością. Manifestowane przez wnioskodawczynię posiadania z widocznymi na zewnątrz jego przejawami pozwala na ustalenie charakteru jej posiadania jako samoistnego (por. postanowienie SN z dnia 12 lutego 2014r., IV CSK 271/13, LEX).

Sposób, w jaki wnioskodawczyni weszła w posiadanie nieruchomości tj. uprzednio uzyskując zezwolenie pracownika Spółdzielni Mieszkaniowej, nie ma znaczenia dla oceny samoistności posiadania a jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary. Bezspornie wnioskodawczy wskazywała, iż miała wiedzę, iż nieruchomość ta nie jest jej własnością a zatem pozostawała w złej wierze. Posiadanie jednak samoistne zachodzi nie tylko wtedy gdy posiadacz jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności ale także wówczas gdy wie że nie jest właścicielem ale posiada rzecz i włada nią tak jakby był jej właścicielem (por. postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2014 r. III CSK 133/13, LEX). Należy zaznaczyć, iż za wskazaniem przez pracownika Spółdzielni nie nastąpiły żadne akty właściciela czy też posiadacza zależnego (jeśli taki został ustanowiony) zmierzające do objęcia posiadania wnioskodawczyni w ramy stosunku prawnego. Wpływu na utratę przymiotu samoistności nie maja dalsze czynności podejmowane przez posiadacza w złej wierze a zmierzające do uregulowania stanu prawnego posiadanej nieruchomości chyba, że wraz z tymi czynnościami posiadacz rezygnuje z dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości (por. postanowienie SN z dnia 28 kwietnia 1999 r. I CKN 430/98, LEX). Z okoliczności sprawy nie wynika by podejmowane próby uzgodnienia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości miały wpływ na zakres władztwa wnioskodawczyni czy też manifestowaną przez nią wolę władania nieruchomością. Jak można wnioskować, na podstawie akt, sposób władania nieruchomością w granicach wyznaczonych wybudowanym ogrodzeniem pozostawał niezmienny począwszy od 1980r.

Orzeczenie o zasiedzeniu ma charakter deklaratoryjny a nabycie ma charakter pierwotny, nie ma zatem znaczenia fakt, że wnioskodawczyni dowiedziała się kto jest właścicielem nieruchomości albo że pozostawała w błędnym przekonaniu o posiadaczu zależnym dysponującym nieruchomością (por. postanowienie SN z dnia 11 października 2012 r. III CSK 316/11, LEX).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, przy założeniu samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, Sąd pierwszej instancji będzie obowiązany ustalić okres i zakres posiadania, wpływ czynności właściciela na ewentualne przerwanie biegu zasiedzenia, stan prawny przedmiotowej nieruchomości (na podstawie dokumentów ksiąg wieczystych z których nieruchomość została wydzielona nr KW (...), (...)). Sąd Okręgowy zaznacza, iż należy wziąć pod uwagę, iż w sytuacji, w której skutkiem upływu terminów z art. 172 k.c. jest nabycie własności nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste przez osobę trzecią, zasiedzenie biegnie zarówno przeciwko właścicielowi gruntu, jak i przeciwko użytkownikowi wieczystemu a skutkiem nabycia własności nieruchomości przez osobę fizyczną jest także wygaśnięcie ustanowionego na tej nieruchomości prawa użytkowania wieczystego (por. uchwała SN z dnia 22 marca 2017 r. III CZP 49/16, LEX).

W sytuacji gdy Sąd pierwszej instancji dojdzie do przekonania, iż spełnione są przesłanki do zasiedzenia nieruchomości należy ustalić możliwość wydzielenia części nieruchomości, której dotyczy żądanie i w przypadku istnienia takiej możliwości doprowadzić do wydzielenia tej części (por. postanowienie SN z dnia 21 stycznia 2009r. III CSK 229/08, LEX), postanowienie SN z dnia 4 marca 2011r. I CSK 352/10, LEX).

Mając powyższe na uwadze, podzielając zawarte w apelacji zarzuty naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., Sąd Okręgowy zaskarżone postanowienie uchylił i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeknie Sąd pierwszej instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy (na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.).

(...)