

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 maja 2022r. S. R. oddalił wniosek M. P. o stwierdzenie nabycia przez nią z dniem 27 maja 2005 r. w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonej w Z., przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której S. R. w Z. Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

S. R. poczynił ustalenia faktyczne (k. (...) odwr. – (...) odwr.), które Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 387 § 2⁽¹⁾ pkt 1w zw. z art. 13 § 2 kpc).

Sąd Okręgowy również za własne przyjął oceny Sądu pierwszej instancji (k. (...) odwr. – (...), art. 387 § 2⁽¹⁾ pkt 2 w zw. z art. 13 § 2 kpc).

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 kc, polegające na jego wadliwej wykładni poprzez przyjęcie, że władanie przez wnioskodawczynię działką nr (...) od 1973r. nie doprowadziło do nabycia tejże działki w drodze zasiedzenia z uwagi na fakt, iż wolą wnioskodawczyni było objęcie w posiadanie użytkownika wieczystego, podczas gdy wnioskodawczyni obejmowała swoją świadomością, iż nabywa działkę (...) na własność w granicach widniejących w terenie, tj. w obrębie płotu okalającego działkę (...).

Wskazując na powyższy zarzut wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyjęcie, że nabyła z dniem 27 maja 2005 r. przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w Z., przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni (...) ha, dla której S. R. w Z. Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację zważył co następuje. Apelacja wnioskodawczyni nie ma uzasadnionych podstaw, a Sąd Okręgowy, jak już wskazano, podziela zarówno dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, jak i podziela jego ocenę dowodów oraz rozważania prawne, których apelacja skutecznie nie podważa, a ponadto dostrzega także inne względy, z powodu których wnioski o zasiedzenie własności nieruchomości stanowiącej wyżej opisaną działkę nr (...), a także apelacja, nie mogły podlegać uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że S. R. w poczynionych ustaleniach faktycznych uzasadnienia, na podstawie zeznań świadków, dokumentów oraz zeznań wnioskodawczyni ustalił, że M. P. i jej mąż obejmując w posiadanie także działkę nr (...), byli przekonani, że objęli ją w użytkowanie wieczyste wraz z działką, na której był posadowiony budynek (k. (...), str. (...)) uzasadnienia). Natomiast skarżąca w apelacji podniosła jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego, nie kwestionując oceny dowodów i ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji. Zatem kwestionowanie przez Sąd Odwoławczy z urzędu oceny dowodów i ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego wykraczałoby poza dozwolone granice apelacji (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14). Sąd drugiej instancji, rozpoznając sprawę na skutek apelacji, bierze bowiem pod rozwagę z urzędu jedynie naruszenia przepisów prawa materialnego, będąc natomiast związanym zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (zob. mi. in. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, mającą moc zasady prawnej, z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07, OSNC 2008r., Nr 6, poz. 55 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 14 czerwca 2013r., V CZ 25/13). Reasumując, gdy zatem S. R. poczynił ustalenia faktyczne dotyczące sposobu posiadania obu działek (tj. nabytej w 1973 r. w użytkowanie wieczyste oraz objętej wnioskiem o zasiedzenia własności w rozpoznawanej sprawie) przez wnioskodawczynię i jej męża oraz w odniesieniu do obu nieruchomości, jak wynika z tych ustaleń, nie było to posiadanie właścicielskie, a w ramach użytkowania wieczystego i ustalenie to nie zostało przez skarżącą w apelacji skutecznie zakwestionowane, to już z tej przyczyny apelacja nie mogła podlegać uwzględnieniu, skoro wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Niezależnie zatem już od tej przyczyny braku podstaw do uwzględnienia apelacji, nie mógł też podlegać uwzględnieniu jej zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 kc, w sposób opisany w jego tezie, gdyż trudno na podstawie tejże tezy przyjąć, jak uważa skarżąca, wadliwość wykładni powyższego przepisu, a na którą to wadliwość apelująca w istocie w żaden sposób nie wskazuje. Natomiast w ramach tego zarzutu apelująca stoi na stanowisku, z którego wynika, że wnioskodawczyni obie działki, tj. nr 802 oraz będącą przedmiotem wniosku, tj. nr (...), obejmowała świadomością nabycia na własność, a nie w użytkowanie wieczyste, co trudno jest przyjąć, aby stanowiło wadliwość wykładni powyższego przepisu art. 172 § 1 kc. Natomiast już niezależnie od nieprawidłowości tak podniesionego zarzutu wskazać należy na całkowitą niewiarygodność powyższego stanowiska wnioskodawczyni, co do tego, że w istocie ona i jej mąż nie byli świadomi rodzaju prawa do gruntu jakie nabyli 20 grudnia 1973r. i pozostawali w błędnym przeświadczeniu, że obie działki, tj. nr (...) oraz będącą przedmiotem wniosku - nr (...), zostały nabyte na własność, a nie w użytkowanie wieczyste. Trudno jest bowiem przyjąć za wiarygodną tą okoliczność na podstawie jednoznacznej treści aktu notarialnego z dnia 20 grudnia 1973r. (k. (...)) - umowy wieczystego użytkowania i sprzedaży budynku, w którym oprócz powyższego zatytułowania umowy, m. in. wyraźnie rozdzielona została kwestia sprzedaży budynku na działce nr (...) oraz ustanowienia użytkowania wieczystego jej gruntu na okres 99 lat, za które określone zostały opłaty roczne. Trudno też jest zatem uznać, że nabywcy, w tym wnioskodawczyni, nie zapoznali się z treścią umowy i że jej istota nie została im wyjaśniona przez notariusza, a zeznania wnioskodawczyni, która jest osobą (...)letnią, nie są z wyżej wskazanych przyczyn wiarygodne. Istotnym natomiast w sprawie jest, jak przyjął trafnie S. R., a czego wnioskodawczyni nie negowała, że razem z mężem obie działki traktowali oni zawsze jako jedną całość i w sposób jednakowy, z czego także trafnie Sąd pierwszej instancji wywiódł wniosek, że posiadanie to, co do obu działek, miało charakter posiadania jak użytkownik wieczysty, a nie jak właściciel. Innymi słowy M. P. i jej małżonek nie odróżniali sposobu posiadania obu działek, posiadając, je w taki sam sposób, a za czym przemawia też objęcie obydwóch nieruchomości w posiadanie jednocześnie, w tym samym czasie, tj. w wyniku nabycia użytkowania wieczystego powyższym aktem notarialnym z 20 grudnia 1973r. działki nr (...) (zob. też m. in. postanowienia Sądu Najwyższego z uzasadnieniami: z dnia 2 grudnia 2015r., IV CSK 85/15, z dnia 11 maja 2022r., (...) 418/22, z dnia 11 grudnia 2009r., V CSK 183/09, z dnia 24 marca 2017r., I CSK 633/16, z dnia 8 października 2008r., V CSK 146/08). Z tych zatem względów, wobec takiego rodzaju posiadania spornej działki, posiadanie to, wbrew stanowisku wnioskodawczyni, nie mogło prowadzić do nabycia przez zasiedzenie prawa własności.

Niezależnie od powyższych względów uwzględnienie wniosku M. P. o nabycie prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przez zasiedzenie, co sygnalizowano już na wstępie rozważań, nie mogło nastąpić z jeszcze innej przyczyny. Skarżąca w toku niniejszego postępowania, w tym również w apelacji, wniosła o stwierdzenie nabycia przez nią przez zasiedzenie prawa własności całej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), z dniem 27 maja 2005r., a zatem z uwzględnieniem, co wynika z uzasadnienia wniosku (k. (...)) treści art. 10 ustawy z 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny (Dz. U. z 1990r., nr 55, poz. 321) i przy uwzględnieniu, wskazywanej przez wnioskodawczynię, złej wiary, a zatem 30 letniego okresu posiadania niezbędnego do zasiedzenia. Wnioskodawczyni we wniosku i złożonych zeznaniach jednolicie wskazywała również, że objęcie w posiadanie (i kontynuacja tego posiadania) m. in. przedmiotowej w sprawie nieruchomości nastąpiło przez nią razem z małżonkiem, a co też wynikało z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków. Z zebranego w sprawie materiału wynika też, że mąż wnioskodawczyni zmarł 20 października 1997r., a spadek po nim nabyła ona oraz dwie córki (k. (...)). Śmierć męża M. P., jako współposiadacza nieruchomości, nastąpiła więc przed upływem okresu zasiedzenia. W sytuacji gdy wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie na swoją rzecz prawa własności całej nieruchomości, wnioskować należy, że po śmierci małżonka posiadała ona nieruchomość wyłącznie we własnym imieniu, z wyłączeniem pozostałych spadkobierców. Natomiast zasadę doliczania czasu posiadania poprzednika wyrażoną w art. 176 w stosunku do nieruchomości, które były w posiadaniu spadkodawcy, stosuje się na korzyść wszystkich spadkobierców; nie można więc stosować jej tylko na korzyść tego z nich, który posiada nieruchomość wyłącznie we własnym imieniu. W takim wypadku bieg zasiedzenia rozpoczyna się dopiero z dniem otwarcia spadku. Jeżeli więc żaden ze spadkobierców nie posiada nieruchomości spadkowej wyłącznie we własnym imieniu, to każdy współspadkobierca - współposiadacz może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć czas posiadania spadkodawcy do czasu swojego współposiadania. Natomiast spadkobierca może doliczyć sobie czas posiadania nieruchomości przez

spadkodawcę w zakresie swojego udziału w spadku (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia: 7 maja 1986r., III CRN 60/86, 10 grudnia 1998r., I CKU 63/98, 13 lipca 1993r., II CRN 90/93 oraz Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. X, wyd. Lex, Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Wyd. Lex). Zatem w sytuacji rozpoczęcia biegu zasiedzenia od śmierci męża spadkodawczyni w dniu 20 października 1997r., 30 letni termin zasiedzenia nieruchomości jeszcze by nie upłynął. Zauważyć także należy, że w niniejszej sprawie, wobec sposobu sformowania żądania wniosku, Sąd nie mógłby też stwierdzić nabycia przez wnioskodawczynię udziału w nieruchomości. Bowiem w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości sąd nie może stwierdzić zasiedzenia udziału we współwłasności, lecz - w razie stwierdzenia braku podstaw do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości - powinien oddalić wniosek. Między żądaniem stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości oraz żądaniem stwierdzenia zasiedzenia udziału we współwłasności zachodzi bowiem różnica jakościowa (drugie z żądań stanowi aliud w stosunku do pierwszego żądania, wobec czego sąd mając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości nie może orzec o stwierdzeniu zasiedzenia udziału we współwłasności, lecz - w razie stwierdzenia braku podstaw do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości - powinien oddalić wniosek, art. 321 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.; art. 677 w związku z art. 610 § 1 k.p.c. nie uzasadnia innego wniosku; zob. postanowienie, z uzasadnieniem, Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2018r., II CSK 527/17 oraz powołane w nim postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009r., IV CSK 297/09, nie publ., i z dnia 13 października 2010r., I CSK 582/09, OSP 2013, Nr 9, poz. 93).

Z powyższych przyczyn, mając na uwadze wyżej wskazane okoliczności jak i kwestie prawne, podniesiony przez skarżącą w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego i jego uzasadnienie, nie miały żadnych uzasadnionych podstaw i w żaden sposób nie podważyły trafności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego.

Z powyższych zatem względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc, oddalił apelację (pkt I), a o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II) orzekł na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 kpc, uznając, że w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, zważywszy na wiek wnioskodawczyni i możliwość jej subiektywnego przekonania o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie wobec wieloletniego korzystania z niej.

Sygn. akt II Ca 615/22 Ś., dnia 7 marca 2023r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)