

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 11 marca 2016 r. (data prezentaty Sądu) L. L. (1) i M. L. wnieśli o stwierdzenie nabycia przez nich do majątku wspólnego przez zasiedzenie prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej część działek o nr ew. (...), dla których Sąd Rejonowy dla W. w W. prowadzi księgę wieczystą (...), oznaczone na mapie z projektem podziału – wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zespołu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 25 lutego 2016 r. – jako działki ew. (...) o pow. o, (...) i nr (...) o pow. (...) ha w obrębie (...).

W uzasadnieniu wniosku podano, że opisana nieruchomość stanowi obecnie własność (...) W., a uprzednio stanowiła mienie Skarbu Państwa. Przytoczono także, że na mocy decyzji Wydziału (...) i Leśnictwa Prezydium Rady Narodowej (...) W. z dnia 29 grudnia 1958 roku w sprawie oddania gruntów państwowych nieruchomości rolnych grunt ten został przekazany w zarząd Elektrociepłowni (...) w W.. Wskazano, że w dniu 5 grudnia 1990 r. trwały zarząd Elektrociepłowni (...) w W. z mocy prawa przekształcił się w użytkowanie wieczyste, a obecnie przedmiotowy grunt znajduje się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Budownictwa (...). Wnioskodawcy podali, że aktem notarialnym z dnia 25 lutego 1985 r. za Rep. (...) M. L. nabył do majątku wspólnego z żoną L. L. (1) prawo użytkowania wieczystego gruntu rolnego, stanowiącego działki ewidencyjne nr (...) (dawny nr 11) i nr 42 (część z działki o dawnym numerze 112) o powierzchni (...) m⁽²⁾, opisanego w księdze wieczystej nr (...), sąsiadującego z gruntem objętym wnioskiem. Zaznaczyli, że Starosta Powiatu (...) decyzją z dnia 30 listopada 2000 r. Nr (...) stwierdził uprawnienie M. L. i L. L. (1) do nieodpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W dalszej części wnioskodawcy wskazali, że w momencie nabycia przez nich prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej grunt rolny obejmujący działki ewidencyjne nr (...) była ona ogrodzona płotem, który był przesunięty na sąsiedni grunt, objęty wnioskiem. Podali, że choć omawiane ogrodzenie zostało wymienione, pozostaje na terenie sąsiedniej nieruchomości. Jak przytoczyli wnioskodawcy, mieli oni świadomość, iż części użytkowanego przez nich gruntu należy własność Skarbu Państwa i władają nim bez tytułu prawnego, niemniej charakter ich posiadania był samoistny – ponieśli oni szereg nakładów w postaci nasadzeń drzew, wykonania nowego ogrodzenia czy uiszczania podatku rolnego. Korzystali także z budynku gospodarczego posadowionego tuż przy granicy z nieruchomością Skarbu Państwa, który był już wybudowany w tym miejscu w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawców. W ocenie wnioskodawców, stan samoistnego posiadania fragmentu nieruchomości należącej do Skarbu Państwa trwał nieprzerwanie od 25 lutego 1985 r. do 15 lutego 2015 r., czuli się oni właścicielami działek ewidencyjnych o nr (...) w obrębie (...), a zatem spełnione zostały przesłanki stwierdzenia zasiedzenia przez nich wskazanych działek (wniosek – k. 1-5).

W odpowiedzi na powyższe (...) W. wniosła o oddalenie wniosku L. L. (1) i M. L. w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności (...) W. potwierdziło, że nieruchomość objęta wnioskiem stanowi jego własność, a użytkownikiem wieczystym wskazanej nieruchomości do 5 grudnia 2089 r. Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego (...). W ocenie uczestnika wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ nieruchomość objęta wnioskiem oddana została w użytkowanie wieczyste, a zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego samoistny posiadacz nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności, lecz, co najwyżej, użytkowanie wieczyste. (...) W. podniosło także, że obecny użytkownik wieczysty nieruchomości objętych wnioskiem uiszcza opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, także za część nieruchomości pozostająca w posiadaniu wnioskodawców. Uczestnik zaprzeczył także, by wnioskodawcy uiszczali podatek rolny od nieruchomości objętej wnioskiem, wskazując, iż przedłożone do akt sprawy zaświadczenie o opłacaniu podatku rolnego dotyczy jedynie działek, których właścicielami są wnioskodawcy. Zakwestionowany został także czas wskazywanego przez wnioskodawców okresu samoistnego posiadania. Uczestnik wskazał, że z mapy zasadniczej sporządzonej w 1995 r. nie wynika, by pomiędzy działkami, których właścicielami są wnioskodawcy a działkami należącymi do (...) W. usytuowane było ogrodzenie, co przeczy twierdzeniom wnioskodawców, że ogrodzenie to było posadowione co najmniej od chwili, gdy wnioskodawcy

nabyli prawo użytkowania wieczystego działek, których obecnie są właścicielami – czyli od 25 lutego 1985 r. (odpowiedź na wniosek (...) W. – k. 44-46).

Wobec wniosku uczestników stanowisko zajął także uczestnik – Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego (...) – wnosząc o jego oddalenie oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców kosztów zastępstwa sądowego według norm przepisanych. Uczestnik wskazał, że w jego ocenie nieuzasadnione jest twierdzenie wnioskodawców o świadomości zasiadywania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa w 1985 r., wobec faktu, że uchwalenie ustaw umożliwiających zasiedzenie własności gruntów należących do Skarbu Państwa i samorządu terytorialnego nastąpiło dopiero w 1990 r. Podzielił stanowisko (...) W. w przedmiocie uiszczenia przez wnioskodawców podatku rolnego, wskazując, że suma powierzchni działek, za które uczestnicy opłacali podatek rolny jest równa powierzchni posiadanych wcześniej działek o numerach ewidencyjnych (...). Uczestnik przytoczył także orzeczenie Sądu Najwyższego, wskazując, że zasiedzenie własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste nie jest dopuszczalne (odpowiedź na wniosek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...) – k. 50,51).

Na dalszym etapie postępowania uczestnicy podtrzymywali dotychczasowe stanowiska.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 25 lutego 1985 r. w formie aktu notarialnego za Rep. (...) M. L. nabył od S. P. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Państwowe Biuro Notarialne w W., obejmującą działki o numerach ewidencyjnych (...) o łącznej powierzchni (...)m⁽²⁾. Opisane w umowie działki (...) w ewidencji gruntów (...) W. dzielnicy M. zapisane były po numerem obrębu (...), numer jednostki rejestrowej 9, jako dwie działki numer (...). W dniu zawarcia umowy powierzchnia działki nr (...) nie była zabudowana, natomiast na powierzchni działki nr (...) posadowiona została szklarnia i kotłownia. M. L. nabył opisane prawo ze środków pochodzących z majątku wspólnego jego i jego żony – L. L. (1).

(dowód: akt notarialny Rep. (...)- k. 22-27).

Nieruchomość, której użytkowanie wieczyste nabyli M. L. i L. L. (1) sąsiaduje z nieruchomościami stanowiącymi działki o nr ewidencyjnych (...)w obrębie (...). W roku 1985 r. nieruchomość będąca we władaniu małżeństwa L. nie była na całej długości odgradzona od nieruchomości sąsiednich. Istniejące w tym czasie ogrodzenie nie dochodziło do ul. (...). Wykonane było w części z siatki, a w części w drutu kolczastego. Wiosną 1985 r. małżonkowie L. w miejscu istniejącego dotychczas ogrodzenia postawili nowe ogrodzenie, na całej długości władanej przez siebie nieruchomości. Ogrodzenie to zostało wykonane na betonowej podmurówce.

(dowód: zeznania J. L. (1) – k. 100-102, zeznania M. P. (1) – k. 102,103, zeznania G. W. – k. 104, zeznania A. S. – k. 125v,126, zeznania H. S. - k. 126)

Teren ogrodzony przez posadowione przez małżeństwo L. ogrodzenie nie pokrywa się z geodezyjnymi granicami nieruchomości, której użytkowanie wieczyste nabyli. Ogrodzenie zostało posadowione na części działki ew. (...)o powierzchni 0,0022 ha, części działki ew. (...)o powierzchni 0,0093 ha oraz części działki ew.(...)o powierzchni 0,0130 ha. Stawiając ogrodzenie na wiosnę 1985r. L. L. (1) i M. L. nie mieli świadomości tego, że grodzą część terenu nie oddanego im w użytkowanie wieczyste. Wiedzę o tym fakcie posiadli jesienią 2015r. z pisma wystosowanego do nich przez Spółdzielnię Budownictwa Mieszkaniowego (...). Z zagrodzonego terenu, który nie należał do małżeństwa L. korzystali oni w ten sam sposób co z reszty zagrodzonego terenu.

(oświadczenie złożone przez pełnomocnika wnioskodawców na rozprawie z dnia 1 grudnia 2017r. - 20 minuta rozprawy , częściowo zeznania złożone przez wnioskodawców w charakterze strony)

W roku 1985 r. nieruchomość stanowiąca działki ewidencyjne nr (...) stanowiła własność Skarbu Państwa. Obecnie pozostaje ona przedmiotem użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 r. ustanowionego na rzecz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego (...).

(okoliczności bezsporne)

Decyzją z dnia 30 listopada 2000 r. Starosta Powiatu (...) stwierdził uprawnienie M. i L. L. (1) do nieodpłatnego przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności. W treści tej decyzji Starosta Powiatu (...) orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) (dawna dz. 112 cz) o powierzchni (...)m⁽²⁾ z obrębem (...)i na 42 (dawna dz. 111) o powierzchni (...) m⁽²⁾ z obrębem (...)o łącznej powierzchni (...)m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla W. M.w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) na rzecz L. L. (1) i M. L., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

(dowód: decyzja Starosty Powiatu (...) Nr (...) – k. 28).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty oraz odpisy dokumentów wyszczególnione powyżej, uznając je za autentyczne i rzetelne w sporządzeniu. Sąd oparł się także o kopie dokumentów których autentyczność nie została zaprzeczona przez stronę przeciwną (art. 230 k.p.c.).

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie, Sąd uznał także za co do zasady wiarygodny materiał dowodowy w postaci zeznań świadków J. L. (2), M. P. (1), G. W., H. S., A. S., przede wszystkim co do spornej kwestii okresu, w którym wnioskodawcy postawili ogrodzenie, miejscu pierwotnie istniejącego, po dokonaniu zakupu prawa użytkowania wieczystego. Świadkowie ci w sposób spójny i logiczny opisali prace przeprowadzone w związku z posadowieniem nowego ogrodzenia, a następnie z budową domu. W ocenie Sądu w pełni logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego pozostaje posadowienie ogrodzenia na nieruchomości w pierwszej kolejności, chociażby z uwagi na ochronę przed kradzieżą materiałów na dalsze inwestycje. Bezspornym w sprawie było także, że wnioskodawcy na ww. nieruchomości wybudowali dom, a następnie zajmowali się działką, sadzili na niej drzewa i krzewy, a także pielęgnowali ją. W powyższym zakresie zeznania świadków stanowiły podstawę ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie. Konstatacji tej nie podważa fakt, że na szczegółowo omawianej w toku postępowania mapie z dnia 22 listopada 1995r. (k. 48) nie ma ujawnionego owego ogrodzenia, które zgodnie z Zarządzeniem Nr 2 Prezesa Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii z dnia 9 lutego 1979r. w sprawie wprowadzenia do stosowania instrukcji technicznej „K-1 Mapa zasadnicza” (k. 143) powinno być ujawnione. Trudno jest odpowiedzieć na pytanie dlaczego tak się stało, jednakże nie jest to argument przesądzający o nieistnieniu tegoż ogrodzenia w 1995r. Być może było tak, że sporządzający omawianą mapę uczynił to niedokładnie, albo też istniała praktyka nie nanoszenia tego typu ogrodzeń. Za powyższym przemawia fakt, że na omawianej mapie nie ma oznaczonego żadnego innego ogrodzenia. Poza tym należy zauważyć, że z kolei na innej mapie sporządzonej w połowie lat 90-tych, tj. na mapie z kwietnia 1996r. (k. 142) jest ujawniona brama, co również uprawdopodobnia tezę wnioskodawców o posadowieniu ogrodzenia bezpośrednio po zakupie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Twierdzenia wnioskodawców o posadowieniu ogrodzenia z podmurówką jeszcze w 1985r. poparta jest również dowodem z dokumentacji fotograficznej jeżdżącego na rowerze kilkuletniego syna wnioskodawców k. 159.

Sąd nie dał natomiast wiary świadkom J. L. (2), M. P. (1), A. S., H. S. oraz przesłuchanym w charakterze strony wnioskodawcom w zakresie w jakim wskazywali na istnienie słupka granicznego na nieruchomości wnioskodawców, który został odkryty już po dokonaniu zagrodzenia części ternu sąsiada, tj. części działki ew. (...)o powierzchni 0,0022 ha, części działki ew. (...)o powierzchni 0,0093 ha oraz części działki ew. (...)o powierzchni 39/17, bowiem w tym zakresie zeznania świadków i stron pozostają w sprzeczności za zasadami doświadczenia życiowego. Świadek J. L. (2) wskazał, że słupek został odnaleziony w trakcie robót związanych z budową ogrodzenia, z kolei świadek M. P. (2) i A. S. dowiedzieli się o odnalezieniu słupka granicznego już po zakończeniu robót związanych z ogrodzeniem, jednakże nie byli oni naoczni świadkami zdarzenia, natomiast świadek H. S. wskazał jedynie, że wie o problemach z granicą działki, nie wspominał natomiast o odnalezieniu słupka granicznego. W ocenie Sądu mało wiarygodna wydaje się być sekwencja zdarzeń, w której wnioskodawcy przy wykonywaniu ogrodzenia nie dostrzegają przewróconego słupka granicznego, znajdują go jakiś czas później i o tym fakcie, a więc i o fakcie zagrodzenia części „nie swojej” działki mówią bliskiej rodzinie i sąsiadom. Jeżeli owy słupek miałyby być odkryty to raczej powinno się to dokonać przy okazji prac

nad nowym ogrodzeniem (słupek musiał przecież leżeć blisko granicy stawianego ogrodzenia, gdyż szerokość pasu zajętej działki sąsiada nie była znaczna), jeżeli natomiast hipotetycznie założyć, że słupek został odnaleziony później – to z kolei nienaturalnym wydaje się być informowanie sąsiadów i bliskiej rodziny (czyli świadków w niniejszym postępowaniu) o fakcie chociażby nieświadomego zagrodzenia czyjejs nieruchomości. Takie informacje ludzie zwykle zachowują dla siebie. Poza tym wnioskodawcy nie wskazali jaki był „dalszy los” omawianego słupka granicznego, (chociażby nie okazano go w trakcie oględzin w dniu 17 czerwca 2017r.), a przecież należy zauważyć, że zgodnie z art. 277 k.k. niszczenie, uszkodzenie, usuwanie, przesuwanie lub czynienie niewidocznymi albo fałszywe wystanie znaków granicznych stanowi przestępstwo. Powyższe czyny były przestępstwem również w czasie obowiązywania poprzedniego kodeksu karnego z 1969r. obowiązującego do końca 1997r.

Podsumowując należy uznać, iż w ocenie Sądu w rzeczywistości nie istniał słupek, graniczny na spornej nieruchomości, a koncepcja o odnalezieniu go już po posadowieniu ogrodzenia z podmurówką w ocenie Sądu została stworzona po to by wykazać spełnienie się jednej z przesłanek zasiedzenia, czyli posiadania spornej części gruntu „jak właściciel”, a nie „jak użytkownicy wieczysty” już od 1985r., co nie miałoby miejsca w przypadku, gdy wnioskodawcy stawiając ogrodzenie nie mieliby świadomości, że zajmują część działki sąsiada. Należy zauważyć, że na rozprawie z dnia 1 grudnia 2017r. pełnomocnik wnioskodawców potwierdził, iż wnioskodawcy na jesieni 2015r. otrzymali od Spółdzielni pismo wskazujące na prawa spółdzielni do spornego gruntu. Wniosek inicjujący niniejsze postępowanie został natomiast złożony w marcu 2016r. W ocenie Sądu fakt, iż wnioskodawcy dowiedzieli się roszczeniach Spółdzielni dotyczących przedmiotowego fragmentu gruntu przed złożeniem wniosku o zasiedzenie uprawdopodobnia tezę, iż wiedzę, że zajmują oni grunt sąsiadów posiadli dopiero w 2015r. po otrzymaniu omawianego pisma.

Świadkowie D. P. i J. P. nie mieli wiedzy dotyczącej przedmiotowej sprawy.

Oceniając zeznania wnioskodawców złożone w charakterze strony Sąd miał na uwadze, iż są oni bezpośrednio zainteresowani korzystnym dla siebie wynikiem niniejszego postępowania, w związku z tym ocena ta wymagała szczególnie ostrożnej i krytycznej analizy ich treści. Ostatecznie wskazywane przez nich okoliczności zostały przez Sąd wykorzystane w zakresie w jakim korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, czyli w części w jakiej wskazali datę zakupu użytkownika wieczystego nieruchomości, daty ogrodzenia nieruchomości, a także daty przekształcenia jej z użytkownika wieczystego w prawo własności. W ocenie Sądu zeznania wnioskodawców w zakresie w jakim wskazali, że mieli wiedzę, że nie mają prawa użytkownika wieczystego części działki ew. 39/15 o powierzchni 0,0022 ha, części działki ew. 39/16 o powierzchni 0,0093 ha oraz części działki ew. 39/17 o powierzchni 39/17 z przyczyn już omówionych należy uznać za niewiarygodne.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlegał oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Podstawową funkcją zasiedzenia jest eliminacja długotrwałej rozbieżności między faktycznym wykonywaniem uprawnień właścicielskich a formalnoprawnym stanem własności, co przyczynia się do ustabilizowania i uporządkowania stosunków społecznych pod względem prawnym. Istotą zasiedzenia jest nabycie ex lege własności rzeczy przez jej posiadacza samoistnego po upływie oznaczonego przez ustawodawcę terminu. Równocześnie następuje utrata prawa własności przez dotychczasowego właściciela.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowił art. 172 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Z mocy zaś § 2 tego artykułu po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zważyć należy, że w art. 172 k.c. zawarta jest definicja legalna instytucji zasiedzenia rzeczy nieruchomości. Wynika z niej, że posiadanie samoistne musi istnieć na przestrzeni w tym przepisie określonym. Dobra wiara nie jest

samodzielną przesłanką przy zasiedzeniu nieruchomości a tylko skraca czas wymagany do nabycia - w tej drodze - własności. Posiadanie samoistne polega na faktycznym wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Jak bowiem stanowi art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, czyli włada nieruchomością samodzielnie we własnym imieniu i z reguły we własnym interesie. Na zewnątrz - przez otoczenie - postrzegany jest jak właściciel (v. postawienie SN z dnia 05 marca 2004 roku, I CK 398/03, LEX nr 174215).

Podkreślić przy tym należy, iż stosownie do brzmienia art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku, która weszła w życie w dniu 1 października 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 roku, Nr 55, poz. 321) do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie.

Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości. Stawiając taki warunek, odsyła ustawodawca do pojęcia zawartego w definicyjnej normie art. 336 k.c. Przepis ten mówi, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Oczywiście w kontekście zasiedzenia mamy na uwadze posiadanie samoistne nie poparte jeszcze tytułem (prawem) własności. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Praktycznie zaś wypada kierować się – przy ustalaniu charakteru posiadania – manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza (G. E. Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, Z., 2001, LEX nr 8229).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w świetle zgromadzonego materiału dowodowego należy stwierdzić, że L. i M. L. nie mając świadomości, że zagrodzili część nienależącego do nich terenu, który jest przedmiotem niniejszego postępowania, władali tym gruntem w ten sam sposób, co gruntem „głównym”, nabytym 25 lutego 1985r. a więc jako posiadacze zależni – użytkownicy wieczystości do czasu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co nastąpiło w 2000 r.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko, że czasu posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można zaliczyć na poczet posiadania właścicielskiego (samoistnego) nieruchomości (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2014 r., III CSK 299/13). Tę samą myśl rozwija stanowisko, że biegu terminu zasiedzenia własności gruntu nie przerywa ustanowienie na nim użytkowania wieczystego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 383/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 106, z dnia 19 lutego 2015 r., III CSK 188/14; z dnia 18 marca 2015 r., I CSK 200/14), a bieg terminu zasiedzenia własności nie ulega zawieszeniu przez czas istnienia użytkowania wieczystego.

Nadto zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 11 grudnia 2009r. wydanym w sprawie o sygn. V CSK 183/09 posiadanie w zakresie odpowiadającym użytkowaniu wieczystemu, nie jest tożsame z posiadaniem właścicielskim i nie prowadzi do zasiedzenia własności nieruchomości. Z uzasadnienia powyższego wynika, że niedopuszczalne jest zaliczenie do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty.

Konkludując ten aspekt rozważań należy stwierdzić, że wnioskodawcy ogrodzili nieruchomość, co której nabyli prawo użytkowania wieczystego w 1985r. ale także część nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), która była wówczas własnością Skarbu Państwa, jednakże nie mieli świadomości, iż ogrodzili zbyt duży teren. Zatem do czasu wydania decyzji z dnia 30 listopada 2000r., jeżeli chodzi o sporny grunt, należy ich traktować jako posiadaczy korzystających z tego fragmentu terenu jak użytkownicy wieczystości. Dopiero od chwili przekształcenia użytkowania wieczystego we własność zmienił się również charakter posiadania spornej nieruchomości, na posiadanie samoistne w dobrej wierze. Zatem dopiero od dnia 30 listopada 2000 r. rozpoczął bieg termin zasiedzenia spornej nieruchomości,

co skłania do konstatacji, że przedmiotowy wniosek podlega oddaleniu jako przedwczesny, gdyż nie minął jeszcze 20 letni okres zasiedzenia.

W tym miejscu należy jeszcze podkreślić, że nawet gdyby hipotetycznie przyjąć wersję wnioskodawców, iż sprawy się miały tak jak zeznawali, tj. że dowiedzieli się, że nie są użytkownikami wieczystymi spornych nieruchomości już w 1985r. – po odnalezieniu słupka granicznego - w krótkim czasie po wykonaniu ogrodzenia, to zgodnie z poglądem powszechnie przyjętym w orzecznictwie przekształcenie posiadania z zależnego – takiego jak użytkownik wieczysty (które trwało od chwili objęcia całości w posiadanie, poprzez czas grodzienia, aż do chwili odnalezienia owego słupka granicznego), w samoistne, wymaga uzewnętrznienia. Zmiana charakteru posiadania powinna zostać w sposób jednoznaczny zmanifestowana na zewnątrz. Samą intencją zmiany i świadomość posiadania samoistnego uznaje się za niewystarczające (tak m.in. SN w post. z 13.3.1998 r., I CKN 538/97, L. i w post. z 29.9.2004 r., II CK 550/03, L.; zob. również uwagi w komentarzu w Nt 22–23 powyżej).

Z powyższego wynika, iż wnioskodawcy aby zmienić charakter posiadania spornych nieruchomości z zależnego na samoistny winni tę zmianę zmanifestować np. poprzez zaczęcie opłacania podatków od tego terenu. Poinformowanie kilku bliskich osób o błędnym wytyczeniu ogrodzenia nieruchomości nie jest tutaj wytaczające, gdyż owa manifestacja zmiany charakteru posiadania powinna być widoczna również dla właściciela, przeciwko któremu ma zacząć biec okres zasiedzenia. Zatem, skoro w aktach sprawy nie ma dowodów na dokonanie tego typu uzewnętrznienia zmiany charakteru posiadania przez wnioskodawców uznać należy, że do 30 listopada 2000r. posiadali oni sporny fragment gruntu jak użytkownicy wieczystości, a zatem nawet również przy przyjęciu omawianej hipotezy wniosek podlegałby oddaleniu z uwagi na brak upływu okresu posiadania wymaganego do stwierdzenia zasiedzenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. W niniejszej sprawie uczestnik (...) W. oraz uczestnik Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa (...) zajęli merytoryczne stanowiska w sprawie, żądając oddalenia wniosku, zatem ich interesy i interesy wnioskodawcy były ze sobą sprzeczne, co uzasadniało zastosowanie powołanego przepisu jako podstawy orzeczenia o kosztach.

Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika (...) W. oraz na rzecz uczestnik Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej (...) kwoty po 3.600 zł tytułem zwrotów kosztów postępowania w sprawie, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika uczestnika będącego radcą prawnym – 3.600 zł (§ 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 – w dacie obowiązującej w dniu złożenia wniosku).

W pkt 4 i 5 sentencji sąd na podstawie art. 84 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2016.623 j.t.) nakazał zwrócić z sum Skarbu Państwa na rzecz uczestnika (...) W. oraz na rzecz uczestnika Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej (...) kwoty po 1000 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego.

ZARZĄDZENIE

(...)