

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 maja 2013 r., w sprawie I Ns 1065/12 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził, że W. S. w 5/8 częściach oraz J. S. (1), S. S. (1) i I. S. po 1/8 części każdy z nich nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. udziały we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) oznaczonej jako działka o numerze (...) o powierzchni 0,0686 ha na mapie sytuacyjnej dla celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego G. W. w dniu 20 stycznia 2004 r., zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Urzędu Miasta Ł. w dniu 2 lutego 2004 r. za numerem (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oraz w takich samych częściach udziały we współwłasności budynków i urządzeń na tym gruncie, jako prawie związanym z użytkowaniem wieczystym; uznał opisaną wcześniej mapę jako integralną część postanowienia; przyznał adwokatowi z urzędu zastępującemu wnioskodawczynię wynagrodzenie w wysokości 2.214 zł i nakazał jego wypłacenie ze Skarbu Państwa; nie obciążył wnioskodawczyni oraz uczestników kosztami postępowania wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa; oddalił wnioski o wzajemne zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. i W. małżonkowie S. od 1961 r. zamieszkiwali w domu przy ul. (...) w Ł.. Przedmiotowa działka gruntu oznaczona jest aktualnie numerem 85/33. W budynku tym był pustostan, który małżonkowie S. zajęli nie pytając nikogo o zgodę. W okresie od 1 lipca 1962 r. do 29 kwietnia 1972 r. J. S. (2) zatrudniony był jako ślusarz-spawacz w (...) Przedsiębiorstwie (...) w K. – w zakładzie, który znajdował się obok domu, w którym zamieszkiwał z rodziną, tj. w Ł., przy ul. (...). Budynek, w którym mieszkali małżonkowie S. graniczył jedną ścianą z budynkiem szatni dla pracowników Zakładu. Mieszkanie małżonków S. i szatnia miały osobne wejścia. Kierownictwo zakładu pracy J. S. (2) nie interesowało się tym, że zamieszkuje on z rodziną na przedmiotowej nieruchomości. Pracownicy zakładu, osoby zarządzające firmą nie wchodziły na teren działki zajmowanej przez rodzinę S.. Rodzina S. przy ul. (...) zameldowana była od roku 1962.

Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy, budynek w którym zamieszkali S. był zniszczony. Po wprowadzeniu się do budynku małżonkowie S. wykonali remont, czego nie konsultowali w ówczesnym właścicielu terenu, nikogo nie pytali o zgodę na jego wykonanie. W budynku wymienili podłogi, sufity, okna. Otynkowali budynek, wykonali werandę, założyli instalację CO, wykonali ogrodzenie. W pracach remontowych pomagał J. S. (2) S. P.. Rodzina S. na nieruchomości uprawiała ogródek. W roku 2011 wnioskodawczyni zamontowała kocioł CO.

Z dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń wnika dalej, że na mocy uchwały z dnia 21 grudnia 1971 r. podjętej przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. utworzony został z dniem 1 stycznia 1972 r. (...) Ośrodek (...) w Ł., który przejął nieodpłatnie Zakład (...) w Ł. przy ul. (...). W okresie od 1 maja 1972 r. do 30 czerwca 1978 r. J. S. (2) był zatrudniony w (...) Ośrodku (...) w Ł.. Pełnił obowiązki ślusarza-spawacza w Zakładzie przy ul. (...). W 1982 r. J. S. (2) uległ wypadkowi samochodowemu. Po wypadku, w latach 1983-1985 małżonkowie S. dobudowali do budynku jeden pokój, gdyż było to potrzebne dla wstawienia łóżka rehabilitacyjnego. Decyzje dotyczące remontów i przebudowy podejmowali samodzielnie małżonkowie S.. J. S. (2) zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie w okresie od 1961 r. do dnia swojej śmierci 15 maja 2003 r. Dział spadku po nim nie został dotychczas przeprowadzony.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, wnioskodawczyni mieszka na nieruchomości do dzisiaj. Wcześniej mieszkali tam też dzieci małżonków S. do czasu usamodzielnienia się i założenia własnych rodzin. Córka I. S. wyprowadziła się w roku 1984 lub 1985, synowie później – S. S. (1) w 1988 r., J. S. (1) w 2005 r. Nadal przychodzili i przychodzą na teren nieruchomości. Korzystają z niej głównie w weekendy, wszyscy wspólnie spędzają tam święta, wykonują prace, których ich matka sama nie może wykonać. Wnioskodawczyni nigdy nie zabroniła dzieciom korzystania z nieruchomości. Przez cały czas zamieszkiwania małżonkowie S. nie płacili z tego tytułu nikomu czynszu najmu, ani żadnych innych opłat z tytułu zamieszkiwania i zajmowania nieruchomości. Nikt nigdy nie domagał się od niech wydania nieruchomości. Granice działki zajmowanej przez małżonków S. były zawsze takie same. W 2003 roku wnioskodawczyni starała się u dyrektora (...) o uznanie jej za właścicielkę przedmiotowej nieruchomości. W roku 2012 wnioskodawczyni opłaciła podatek od

nieruchomości . Wnioskodawczyni i jej mąż nie wiedzieli, że zajmowana nieruchomość należy do Zakładu. Przez długi okres zakład (...) korzystał z licznika wnioskodawczyni jako podnajemca i rozliczał się z wnioskodawczynią za użytą wodę . W roku 2002/2003 miała miejsce przebudowa ulicy (...). W wyniku prowadzonych prac , wnioskodawczyni została pozbawiona wjazdu na teren posesji. S. S. (1) udał się do Urzędu Miasta w Ł. i po spotkaniu z dyrektorem Wydziału (...) o (...) został utworzony wjazd. Postanowieniem z dnia 28 października 2003 r. w sprawie I Ns 954/03 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi stwierdził , że spadek po J. S. (2) nabyli : żona W. S. oraz dzieci : I. S. , J. S. (1) i S. S. (1) po 1/4 części każdy z nich . Wojewoda (...) decyzją z dnia 1 lutego 2001 r. GN V (...) stwierdził nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 r. przez Gminę Ł. z mocy prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) , oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) . Mocą decyzji nr (...) z dnia 15 listopada 2001 r. Zarząd Miasta Ł. stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez (...) Ośrodek (...) w Ł. prawa użytkownika wieczystego gruntu położonego w Ł. , przy ul. (...) oznaczonego jako działki nr (...) . Jednocześnie w decyzji stwierdzono nieodpłatne nabycie przez w/w Ośrodek prawa własności budynków znajdujących się na gruncie .

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania – Skarb Państwa – Instytut (...) w W.. Zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 k.c. przez przyjęcie , że upłynął okres uprawniający do zasiedzenia nieruchomości. Podniósł , że użytkowanie wieczyste nieruchomości powstało dopiero w roku 2001 , przez co nie można doliczyć okresu jego posiadania sprzed tej daty. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje :**

Apelacja jest bezzasadna . Jak stanowi przepis art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność , jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie); po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność , choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Cytowany przepis ma swoje zastosowanie także do nabycia w drodze zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego nieruchomości . Ta reguła ma swoją wieloletnią praktykę , została jednoznacznie wyjaśniona w licznych orzecznictwie Sądu Najwyższego i nie wymaga w tym miejscu głębszej analizy .

W sprawie mamy do czynienia z sytuacją , kiedy osoby fizyczne od początku lat 60-tych ubiegłego stulecia władają cudzą nieruchomością . W świetle zebranego w sprawie materiału nie może budzić żadnych wątpliwości , że posiadanie to miało i ma charakter posiadania samoistnego , że spełniona została przesłanka „corpus” jak i „animus” . Wnioskodawczyni wraz z małżonkiem po wprowadzeniu się do budynku wykonali remont , czego nie konsultowali w ówczesnym właścicielu terenu , nikogo nie pytali o zgodę na jego wykonanie . W budynku wymienili podłogi, sufity, okna. Otynkowali budynek, wykonali werandę, założyli instalację CO, wykonali ogrodzenie, uprawiali ogródek. Przez pewien czas podnajmowali nawet reprezentantowi właściciela nieruchomości licznik pomiaru wody – na jego prośbę . Świadczy to jednoznacznie o samoistości posiadania.

Nieruchomość jednak stanowiła własność Skarbu Państwa , przez co nabycie jej własności przez zasiedzenie do dnia 30 września 1990 r. było niemożliwe . Z dniem 27 maja 1990 r. właścicielem nieruchomości stała się Gmina Ł. , a z dniem 5 grudnia 1990 r. poprzednik prawny skarżącego uczestnika postępowania stał się z mocy samego prawa użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem naniesień budowlanych na tym gruncie znajdujących się .

Sąd Najwyższy uchylając w tej sprawie postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 26 maja 2010 r. – postanowieniem z dnia 14 marca 2012 r. ( sygn.. akt II CSK 127/11 ) wyraził pogląd , że posiadacz samoistny nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie może nabyć własności , lecz co najwyżej użytkowanie wieczyste . Co prawda , Sądowi Okręgowemu w tej sprawie bliższe jest stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 18 stycznia 2008 r. w sprawie VCSK 383/2007 (OSNC 2008/D poz.106), gdzie przyjął , że ustanowienie użytkownika wieczystego na gruncie skarbowym lub samorządowym, pozostającym w samoistnym posiadaniu osoby fizycznej, nie przerywa

biegu zasiedzenia. Wskazał, że zdarzenia określone w art. 123 k.c. powodują przerwanie także biegu zasiedzenia. Wylczenie zawarte w tym przepisie ma charakter wyczerpujący, a więc żaden inny niż wynikający z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przejaw władztwa nad rzeczą osoby uprawnionej nie pociąga za sobą przerwania biegu zasiedzenia. W szczególności za takie zdarzenie nie może być uważane rozporządzenie rzeczą, jeżeli bowiem nastąpi zmiana podmiotu własności, ale nie towarzyszy temu zmiana w stanie posiadania, a nowy właściciel nie podejmuje działań określonych w art. 123 § 1 pkt 1 k.c., zasiedzenie biegnie dalej, a tylko skutek zasiedzenia w postaci utraty przysługującego prawa dotknie inną osobę. Dotyczy to także ustanowienia przez Skarb Państwa lub gminę użytkownika wieczystego na gruncie znajdującym się w posiadaniu samoistnym nie właściciela. Jeżeli ustanowienie takiego prawa nie spowodowało zmiany w faktycznym władaniu nieruchomością, bieg zasiedzenia nie zostaje przerwany. Jednakże, Sąd Okręgowy ma pełną świadomość związania poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Najwyższy. Sąd Najwyższy nie wykluczył w tej sprawie możliwości nabycia w drodze zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Powstaje więc pytanie czy minęły okresy niezbędne dla zasiedzenia i czy można do okresu zasiadywania nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste doliczyć wcześniejsze okresy posiadania samoistnego nieruchomości, sprzed oddania jej w użytkowanie wieczyste.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 października 2010 r., w sprawie I CSK 582/2009 (OSP 2013/9, poz. 93) przyjął, że posiadania nieruchomości odpowiadającego władztwu użytkownika wieczystego nie dolicza się do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Podobnie uczynił to w uchwale z dnia 23 lipca 2008 r., w sprawie III CZP 68/2008 (OSNC 2009/7-8 poz. 109), gdzie uznał, że do okresu posiadania samoistnego prowadzącego do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia nie dolicza się okresu posiadania rzeczy jak użytkownik wieczysty. W postanowieniu z dnia 21 czerwca 2013 r., w sprawie I CSK 715/2012 (system informacji prawnej LexPolonica) Sąd Najwyższy uznał, że prawa użytkownika wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel; kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje jedynie na możliwość przypisania mu dobrej albo złej wiary w związku z wykonywaniem posiadania. Wyjaśnił przy tym, że istotnym elementem stanu faktycznego prowadzącego do zasiedzenia prawa jest jego samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel lub użytkownik wieczysty. Posiadanie to przejawia się jako wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela lub użytkownika wieczystego, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć przekonanie, iż jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. W postanowieniu z dnia 25 marca 2004 r. w sprawie II CK 105/2003 (Monitor Prawniczy 2006/24 str. 1341) Sąd Najwyższy wskazał, że przesłanką nabycia wieczystego użytkownika przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie takiego prawa przez odpowiedni okres czasu (art. 172 k.c.). Samoistne posiadanie nieruchomości polega w tym wypadku na faktycznym władaniu nią jak wieczysty użytkownik (art. 336 k.c.). Z kolei w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2009 r., w sprawie IV CSK 367/2008 (system informacji prawnej LexPolonica) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że posiadanie nieruchomości w zakresie prawa własności i w zakresie prawa użytkownika wieczystego ma odmienne cechy. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkownika wieczystego polega na faktycznym wykonywaniu władztwa nad tą nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie w zakresie odpowiadającym treści użytkownika wieczystego. Jest to zatem posiadanie inne treściowo od posiadania samoistnego w zakresie prawa własności. Na zewnątrz, różnica sposobu posiadania może nie być dostrzegalna, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza. Posiadanie w zakresie prawa użytkownika wieczystego może doprowadzić do zasiedzenia prawa użytkownika wieczystego, jednak tylko wówczas, kiedy dotyczy nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Zasiedzenie biegnie w takim wypadku przeciwko poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu.

Przenosząc te rozważania na grunt sprawy niniejszej, podnieść trzeba, że Sąd Najwyższy wyraźnie stoi na stanowisku, że posiadania samoistnego w zakresie użytkownika wieczystego nie można doliczyć do okresu posiadania właścicielskiego. Jest to stanowisko jednoznaczne i zasługujące na pełną aprobatę. Czym innym jest bowiem własność, czym innym prawo użytkownika wieczystego. Posiadanie w zakresie użytkownika wieczystego nie obejmuje

woli posiadacza władania rzeczą jak właściciel i jest, kolokwialnie mówiąc czymś „mniejszym” . Zdaniem Sądu Okręgowego , odwrotna sytuacja , taka jaka występuje w tej sprawie jest natomiast dopuszczalna . Posiadacz samoistny nieruchomości , a więc władający nią jak właściciel , z wolą takiego posiadania może doliczyć ten okres do okresu władania rzeczą jak użytkownik wieczysty, albowiem zakres władania właścicielskiego jest szerszy od posiadania jako użytkownik wieczysty.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw z art. 13 §§ 2 k.p.c. oddalił apelację , orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie art. 520 1 k.p.c.