

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2018 roku wydanym w sprawie z powództwa M. K. (1) i T. K. (1) przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W., Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi:

- umorzył postępowanie w zakresie kwoty 4.767 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 marca 2015 roku do dnia zapłaty;
- zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 864,98 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 marca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- nakazał pobrać od stron nieuiszczone koszty sądowe.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. K. (2) i T. K. (2) są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części każde z nich nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi urządzona jest księga wieczysta nr (...).

Pozwana (...) S.A. z siedzibą w W. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującą działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wraz z prawem własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na tej nieruchomości stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności w dniu 24 sierpnia 2010 roku na podstawie aktu notarialnego nr rep A 486/2010. Mocą przedmiotowej umowy zawartej przez pozwaną z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) z o.o. z siedzibą w Ł. sprzedała pozwanej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej nr ewidencyjnym 25/5 objętej KW (...). W umowie sprzedający oświadczył, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 22.956 m² oraz właścicielem posadowionych na tej nieruchomości gruntowej a stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności: budynku produkcyjno magazynowego wybudowanego w 1954 roku z rampami kolejowo-samochodowymi, budynku magazynowego wybudowanego w 1972 roku, budynku magazynowego wybudowanego w 1956 roku, budynku magazynowego wybudowanego w 1984 roku, budynku magazynowego wybudowanego w 1986 roku, budynku warsztatowego przylegającego do trafostacji i wiaty stalowej, budynku garażowego wybudowanego w 1979 roku, budynku administracyjnego wybudowanego w 1920 roku, wiaty położonej przy budynku magazynowym, wiaty położonej przy budynku warsztatowym, budynku portierni wybudowanego w 1954 roku, budynku wagowego wybudowanego w 1986 roku, budynku magazynowego podziemnego wybudowanego w 1954 roku, budowli i urządzeń. W umowie zaznaczono, że teren jest ogrodzony i oświetlony.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2014 roku sygn. akt II Ns 1791/14 stwierdzono, że spadek po J. K. zmarłym w dniu 15 kwietnia 2005 roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w Ł. nabyli: żona Inna K. oraz dzieci T. K. (1) i M. K. (1) po 1/3 części każde z nich, zaś spadek po I. K. zmarłej w dniu 21 maja 2014 roku w Ł. ostatnio stale zamieszkałej w Ł. na podstawie ustawy nabyli syn T. K. (1) oraz córka M. K. (1) po 1/2 części każde z nich.

W piśmie z dnia 19 lutego 2015 roku, doręczonym pozwanej (...) SA z siedzibą w W. w dniu 26 lutego 2015 roku, powodowie M. K. (1) i T. K. (1) wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 88.000 złotych w terminie 7 dni tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działki (...) za okres 10 lat wstecz od dnia 19 lutego 2015 roku.

Powodowie wezwali pozwaną do próby ugodowej w zakresie należności za bezumowne korzystanie z części nieruchomości stanowiącej ich własność – działek gruntu 17/34 i 17/35 co do kwoty 88.000 złotych oraz wykupu zajętej przez (...) S.A. z siedzibą w W. części nieruchomości – działek gruntu 17/34 i 17/35 o wartości 96.000 złotych. Do ugody na posiedzeniu w dniu 27 kwietnia 2015 roku nie doszło.

Postanowieniem z dnia 14 października 1994 roku Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1983 roku własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 12.585 m², dla której w Sądzie Rejonowym w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), oznaczonej jako działka (...) na mapie sporządzonej przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w Ł. wpisanej do ewidencji Wojewódzkiego Ósrodka (...) w Ł. w dniu 21 maja 1993 roku za nr (...) w miejsce W. K. (1)

Przedsiębiorstwo (...) S.A. z siedzibą w Ł. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) położonej przy ulicy (...) stanowiącej własność Gminy Ł. objętej KW (...) jako poprzednik prawny w zakresie użytkowania wieczystego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., poprzednika prawnego w zakresie użytkowania wieczystego przedsiębiorstwa państwowego – (...) z siedzibą w Ł..

W dniu 21 listopada 1984 roku (...) Przedsiębiorstwo (...) w Ł. przy ulicy (...) zleciło (...) Spółdzielni Pracy Usług (...) w K. remont bieżący nawierzchni w zakresie przepisów budowy i utrzymania nawierzchni na kolejach o torze normalnym (...) rozjazdów „G6” w okresie rocznym części bocznic kolejowej normalnotorowej położonej poza granicami gruntu kolejowego eksploatowanej przez zleceniodawcę przy stacji Ł. Ż.. Mocą przedmiotowej umowy zleceniodawca powierzył wykonanie konserwacji i bieżącego remontu bocznic kolejowej – torów na Zakładzie - 0,833 km, rozjazdów zwykłych 5 kpl., kozłów oporowych – 5 sztuk, wykoleń 2 sztuk.

Pismem z dnia 28 października 2004 roku skierowanym do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. przy ulicy (...) Urząd Wojewódzki w Ł. wskazał, że w odpowiedzi na doręczone w dniu 26 października 2004 roku zgłoszenie zamiaru wykonania robót rozbiórkowych bocznic kolejowej przy ulicy (...) w Ł. informuje, że podany w zgłoszeniu zakres robót i sposób wykonania robót rozbiórkowych upoważnia do zwolnienia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, w związku z czym nie wnosi sprzeciwu w sprawie zgłoszenia wykonania robót rozbiórkowych z zakresem określonym w przedmiotowym zgłoszeniu.

Pismem z dnia 11 czerwca 2004 roku Zespół Elektrociepłowni w (...) S.A. skierowanym do (...) Sp. z o.o. w Ł. wskazał, że ze strony Zespołu Elektrociepłowni w (...) S.A. nie ma przeciwwskazań do dokonania przez wskazaną spółkę demontażu rozjazdu z jednoczesną zabudową w jego miejsce prostego odcinka toru.

Umową z dnia 14 listopada 1997 roku zawartą pomiędzy (...) Przedsiębiorstwem (...) z siedzibą w Ł. przy ulicy (...) Spółka z o.o. (...) w Ł. zamawiający zlecił remont bocznic kolejowej polegający na wybudowaniu rozjazdu zwyczajnego z wstawką torową z szyn inwestora z rozbiórki toru bocznicowego oraz wymianie podrozdzielnic drewnianych w rozjeździe zwyczajnym – termin realizacji robót 17 listopada 1997 roku, zakończenie – 15 grudnia 1997 roku, przekazanie placu budowy do 17 listopada 1997 roku.

W piśmie z dnia 25 października 2001 roku skierowanym do Okręgowego Inspektora (...) Nadzoru Budowlanego (...) Przedsiębiorstwo (...) zwróciło się o wydanie decyzji budowlanej na rozbiórkę obiektu budowlanego – bocznic kolejowa znajdującego się na terenie przedsiębiorstwa, wskazując, że bocznic jest bezużyteczna od 10 lat a ze względu na stan techniczny oraz warunki ekonomiczne nie jest opłacalny jej remont w związku z czym bocznic zostanie rozebrana a teren zrekultywowany.

Działki ewidencyjne nr (...) o pow. 0,0129 ha i nr 17/35 o powierzchni 0,0376 ha w obrębie ewidencyjnym B-30 zostały ujawnione w operacie ewidencji gruntów i budynków w 2007 roku z dawnej działki ewidencyjnej (...) o powierzchni 1, (...) na podstawie mapy sytuacyjnej do celów prawnych przyjętej w dniu 21 maja 1993 roku do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za nr (...). Od kwietnia 2007 roku do września 2007 roku w ewidencji gruntów i budynków jako właściciel wpisany był Skarb Państwa a jako władający (...) S.A. EC-3, natomiast od września

2007 roku na podstawie odpisu z KW (...) jako właściciel ujawniony został W. K. (2). Od tej chwili zapisy dotyczące właściciela i władającego w rejestrze gruntów nie uległy zmianie. M. K. (1) i T. K. (1) nie byli ujawnieni w rejestrze gruntów jako właściciele działek (...) w obrębie B-30.

Od około 77-78 roku M. G. pracował w firmie, która została połączona z formą, która znajdowała się przy ulicy (...) w Ł.. Po połączeniu firma ta nazywała się (...) Przedsiębiorstwo (...). W tym czasie M. G. pracował jako pracownik zakładu utrzymania ruchu na stanowisku głównego energetyka. Po połączeniu firm firmy funkcjonowały przy ulicy (...), gdzie mieścił się zakład o charakterze produkcyjnym oraz przy ulicy (...), gdzie mieścił się zakład handlowy. Teren przy ulicy (...) miał służyć jako baza magazynowa obiektu przy ulicy (...). Zasadniczą zaletą obiektu przy ulicy (...) były bocznicie kolejowe. Planowanie inwestycji rozpoczęto po roku 1978 roku. Formalności trwały około 3 lat. Pierwotnie (...) Przedsiębiorstwo (...) korzystało z terenu przy ulicy (...) w granicach punktów oznaczonych literami A-B -C na mapie znajdującej się na karcie 119 akt sprawy. Teren wykorzystywany przez przedsiębiorstwo (...) był ogrodzony do linii punktów oznaczonych na mapie z k. 119 akt sprawy A i C. Pomiędzy punktami A i C było ogrodzenie. W tym czasie na owym terenie nie było jeszcze obiektów oznaczonych na tej mapie nr 1 i 2 . Teren wykraczający poza linię punktów A-B-C patrząc w głąb od ulicy (...) nie był zagospodarowany, były tam góry i doły. W przedsiębiorstwie (...) sądzono, że ten niewykorzystany teren pozostaje w gestii przedsiębiorstwa. Tamtędy prowadziły do przedsiębiorstwa bocznic kolejowe i z tego względu w przedsiębiorstwie (...) sądzono, że teren ten należy do terenu przedsiębiorstwa. W przedsiębiorstwie (...) zorientowano się, że jest tam niewykorzystany teren, że niczego tam nie ma, że firma niczego tam nie przechowuje ani nie ma. Pod koniec 1983 roku utwardzono teren poza linią A-B-C oznaczoną na mapie znajdującej się w aktach sprawy na karcie 119. Początkowo w tym celu w 1983 roku były przywożone płyty lotniskowe, jednak z uwagi na fakt, że wskazany teren jeszcze nie był ogrodzony, płyty te składowano na terenie dotychczas ogrodzonym i już wykorzystywanym przez przedsiębiorstwo. Pod koniec 1983 roku teren poza ogrodzeniem w linii A-B-C wyrównano i zaczęto kłaść płyty celem utwardzenia terenu, następnie teren ogrodzono. Kiedy Przedsiębiorstwo (...) z uwagi na plany dotyczące sprzedaży bawełny chciało wykorzystać teren w większym zakresie postanowiono poszerzyć linię ogrodzenia z uwagi na problemy z kradzieżami. Przedsiębiorstwo (...) planowało składować surowiec, który mógł się zapalić i który w związku z tym musiał być sezonowany a chciano go izolować w jednym miejscu. Ponadto, żeby surowiec wyjechał z W. musiało go być uzbierane tyle, żeby zapełnić wagon kolejowy. W tym celu wybudowano ogrodzenie od punktu A do punktu D i E wskazanych na mapie z karty 119 akt sprawy. Pomiędzy punktami E i C w zasadzie nie zachodziła potrzeba grodzienia, gdyż w linii stał budynek i rampa kolejowa - wybudowano zatem jedynie wąski skrawek ogrodzenia pomiędzy punktami 1,2. Po ogrodzeniu terenu wybudowano budynki oznaczone na mapie z k. 119 akt sprawy nr 1 i 2 oraz postawiono barakowóz, w którym urzędował strażnik, który pilnował terenu przedsiębiorstwa. Budynki oznaczone na mapie z k. 119 akt sprawy nr 1 i 2 postawiono w 1984 roku. W tym samym roku postawiono jeszcze barakowóz. W 1984 roku wybudowano rampę kolejową, która została usytuowana na działce (...). Ogrodzenie od strony działki (...) postawiono w taki sposób, który uwzględniał możliwość przejazdu wagonu kolejowego. Ogrodzenia od strony działki nr (...) – nie stawiało przedsiębiorstwo (...). Ogrodzenie pomiędzy działkami (...) powstało w latach 50-tych kiedy dzielono tereny przy ulicy (...) i powstawały tam kolejne zakłady. M. G., którego ojciec był dyrektorem Zjednoczenia (...) w Ł. bywał na tym terenie już w latach 50 -tych i już w tym czasie było ogrodzenie pomiędzy działkami (...). W ramach przedmiotowego grodzienia ogrodzono teren działki (...) i częściowo działki (...). W późniejszym okresie na tym terenie składowano folię. Ogrodzony teren od wskazanego powyżej czasu był wykorzystywany pierwotnie przez przedsiębiorstwo (...), potem T.. Następnie firma (...) podzieliła się na dwie firmy- jedna nazywała się w dalszym ciągu T. i w jej majątku pozostali pracownicy, logo i maszyny, zaś teren budynki i budowle przejęła druga spółka (...). Kiedy spółki ulegały przekształceniu sposób korzystania z przedmiotowego terenu nie ulegał zmianie. Firma nadal na zewnątrz funkcjonowała tak samo, pracownicy pracowali jak do tej pory, tylko firma (...) dzierżawiła teren od firmy (...). Kiedy było ogrodzenie pomiędzy punktami A-B-C oznaczonymi na mapie z k. 119 akt sprawy to w ogrodzeniu tym była brama, która była nieużywana, a po ogrodzeniu dodatkowego terenu, brama pozostała tylko w innej formie i już wówczas była używana. Teren po ogrodzeniu był traktowany jako jedna całość, nie czyniono w tym względzie rozróżnienia. Na firmie (...) spoczywał obowiązek dbałości o odchwaszczanie rejonu torów kolejowych. Tak postawiono ogrodzenie, żeby była jakaś linia, żeby tory były zabezpieczone do krzaków i drzew, które były na działce (...).

Na działce nr (...) częściowo zlokalizowana jest rampa kolejowa będąca częścią składową budynku magazynowego, który wybudowany został przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w Ł. i który znajduje się w ogrodzeniu. Ponadto na działce tej zlokalizowane były tory boczniczy kolejowej użytkowanej przez poprzedników prawnych pozwanego aż do 2004 roku, kiedy to z inicjatywy poprzednika prawnego pozwanego firmy (...) tory zdemontowano. Działka nr (...) w całości zlokalizowana jest w ogrodzeniu wykonanym przez poprzedników prawnych pozwanego.

Ulica (...) jest ulicą dwukierunkową, asfaltową, oświetloną z chodnikiem. Przedmiotowe działki położone są na terenie dawnego kompleksu przemysłowego z lat 60 – tych XX wieku, nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Działka (...) o powierzchni 0,0129 ha położona jest we wschodniej części kompleksu, bezpośrednio przy torach kolejowych jest niezabudowana. Posiada kształt zbliżony do wydłużonego trapezu o szerokości około 5m i od strony torów ogrodzona jest siatką. Teren płaski, częściowo porośnięty drzewami i krzewami. Działka nr (...) o powierzchni 0,0376 ha położona jest w południowo-wschodniej części kompleksu, bezpośrednio przy budynku usytuowanym na działce (...) i w pobliżu torów kolejowych. Działka dolega do budynku, a rampa kolejowa usytuowana jest w całości na jej terenie. Działka posiada kształt zbliżony do prostokąta i szerokość około 7 m – 10 m i od strony południowej ogrodzona jest płotem betonowym zbudowanym jeszcze przez wojsko. Teren płaski, gęsto porośnięty drzewami i krzewami. Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działek gruntu nr (...) o pow. 0,0129 ha i 17/35 o powierzchni 0,0376 ha położonych w Ł. przy ulicy (...) w okresie od dnia 24 sierpnia 2010 roku do 24 marca 2011 z rozbiem na poszczególne miesiące wynosi – sierpień 2010 (8 dni) – 63,52 złotych, wrzesień 2010 – 246 złotych, październik 2010 – 246 złotych, listopad 2010 – 246 złotych, grudzień 2010 – 246 złotych, styczeń 2011 – 246 złotych, luty 2011 – 246 złotych, marzec (24 dni) – 190,45 złotych.

Decyzją z dnia 20 marca 1996 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w Ł. z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w Ł. przy ulicy (...) oznaczonego na mapie sytuacyjnej do celów prawnych z dnia 21 maja 1993 roku nr (...) jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 22.956 m².

Decyzją z dnia 10 lipca 2001 roku stwierdzono nieodpłatne nabycie z dniem 27 maja 1990 roku przez gminę M. Ł. z mocy prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie B-30 o powierzchni 22.956 m² – działki budowlanej zabudowanej uregulowanej w KW (...).

Pismem z dnia 11 stycznia 2002 roku Miast Ł. wniosło o wykreślenie z księgi wieczystej KW (...) Przedsiębiorstwa (...) w Ł. jako użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz właściciela budynków i urządzeń.

Decyzją z dnia 11 grudnia 2001 roku Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i (...) Miast stwierdził nieważność decyzji z dnia 20 marca 1996 roku.

Decyzją Zarządu Miasta Ł. z dnia 3 stycznia 2002 roku stwierdzono nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ł. przy ulicy (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Gminy Ł. położonego w Ł. przy ulicy (...) oznaczonego w ewidencji gruntów w obrębie geodezyjnym B-30 jako działka (...) o powierzchni 22.956 m², dla której prowadzona jest KW nr (...), ustalając prawo użytkowania wieczystego gruntu na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. W uzasadnieniu wskazano, że na podstawie zebranej w sprawie dokumentacji ustalono, że (...) Przedsiębiorstwo (...) posiadało w dniu 5 grudnia 1990 roku w swoim zarządzie grunt przy ulicy (...) w Ł. oznaczony obecnie jako działka (...).

W dniu 1 marca 2003 roku Skarb Państwa – Wojewoda (...) i Przedsiębiorstwo (...) z o.o. z siedzibą w Ł. zawarły umowę o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania. Skarb Państwa oświadczył, że jest właścicielem zespołu składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych pozostającego do dnia przekazania we władaniu przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ł. przy ulicy (...). W umowie wskazano, że jej przedmiot obejmuje w szczególności firmę, znaki towarowe, księgi handlowe oraz m. in. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 22.956 m² wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce naniesień trwale

związanych z gruntem, dla której prowadzona jest KW nr (...). W umowie zaznaczono, że przejmujący jest następcą prawnym przedsiębiorstwa tzn. wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki przedsiębiorstwa bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają. Mocą umowy Skarb Państwa oddał a spółka (...) przejęła przedsiębiorstwo opisane w § 3 umowy do odpłatnego korzystania i pobierania pożytków. W umowie zaznaczono, że przedmiot umowy przez cały czas jej trwania pozostaje własnością Skarbu Państwa.

W dniu 9 sierpnia 2007 roku do Sądu Rejonowego dla Łodzi –Śródmieścia w Łodzi wpłynął wniosek o wpis w dziale II KW (...) T. Sp z o.o. z siedzibą w Ł. jako użytkownika wieczystego nieruchomości uregulowanej w przedmiotowej księdze. Pismem z dnia 14 stycznia 2008 roku wnioskodawca cofnął złożony wniosek z uwagi na fakt, że zgodnie z treścią umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania z dnia 1 marca 2003 roku to Skarb Państwa a nie wnioskodawca jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej przedmiotowa księgą.

Przedsiębiorstwo Państwowe pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ł. zostało na podstawie zarządzenia Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2003 roku o prywatyzacji bezpośredniej przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ł. ulica (...) sprywatyzowane poprzez oddanie przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c. do odpłatnego korzystania Spółce o nazwie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł..

Umową z dnia 17 czerwca 2008 roku zawartą przez Skarb Państwa i przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Ł. Skarb Państwa przeniósł własność przedsiębiorstwa obejmującego zespół składników niematerialnych i materialnych zorganizowanych w postaci zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w Ł. ul (...) obejmujących m. in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 22.956 m² wraz z prawem własności znajdujących się na tej działce budynków objętej KW (...).

Po śmierci matki powódka odnalazła dokumenty, z których wynikało, że jakieś przedsiębiorstwo kolejowe czy energetyczne zgłosiło się do jej matki jako właściciela działek nr (...) i 17/35. Dopiero wówczas powódka dowiedziała się, że jej matka była właścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr (...). Powodowie nie mają wiedzy na temat tego czy i w jaki sposób ich poprzednicy prawni korzystali z nieruchomości. Matka powódki przez długi okres czasu pozostawała w przekonaniu, że przedmiotowa nieruchomość nie należy do nich, że dziadek został z tej nieruchomości wywłaszczony. Dopiero kiedy otrzymała pisma, w których zwracano się do niej jako właściciela przedmiotowej nieruchomości dowiedziała się, że nie jest tak jak myślała i, że przysługuje jej własność przedmiotowej nieruchomości. Kiedy nieruchomość użytkowali poprzednicy prawni powodów znajdowały się tam lasy, stawy i pola. Matka powodów zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości w dzieciństwie. Powodowie ani ich poprzednicy prawni nie wyrażali zgody na korzystanie z terenu przedmiotowej nieruchomości przez inne podmioty w tym pozwanego i jego poprzedników prawnych.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c. w zakresie kwoty 4.746 złotych odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 marca 2015 roku do dnia zapłaty, wobec cofnięcia powództwa w tym zakresie.

W pozostałym zakresie powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Postawy prawnej roszczenia wskazanego w pozwie upatrywać należy w dyspozycji art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c.. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Wedle art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał oraz jest odpowiedzialny za

pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie, także wtedy gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. Zaś zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W przedmiotowej sprawie bezspornym było, że pozwana jako użytkownik wieczysty sąsiedniej nieruchomości obejmującej działkę o nr ewidencyjnym 25/5 oraz jej poprzednicy prawni korzystała z nieruchomości powodów w zakresie działek (...) i 17/35. W sprawie tej nie było bowiem sporu między stronami, że działki te przez poprzedników prawnych pozwanej zostały objęte we władanie w ten sposób, że aktualnie tworzą jeden kompleks użytkowy wspólnie zagospodarowany i ogrodzony. Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, że objęcie działek nr (...) i 17/35 we władanie nastąpiło w czasie gdy terenem tym gospodarowało przedsiębiorstwo państwowe – (...), które dla potrzeb prowadzonej działalności postanowiło zagrozić większy niż dotychczas użytkowany teren, wykraczając poza teren działki (...), która nabyta została w drodze zasiedzenia przez Skarb Państwa w miejsce poprzednika prawnego powodów już w 1983 roku. Objęcie we władanie działek (...) nastąpiło przy tym najpóźniej z końcem roku 1984. Pozwany w niniejszym postępowaniu przyznał wprost, że korzysta z działek nr (...) w powyżej opisany sposób i korzystał z przedmiotowych działek w taki sposób. Pozwany wprost wskazał, że działki te sąsiadowały z nieruchomością Skarbu Państwa obejmującą działkę nr (...) i po ich objęciu we władanie przez poprzednika prawnego pozwanego zostały ogrodzone w taki sposób, że aktualnie tworzą jeden kompleks gospodarczy znajdujący się we wspólnym ogrodzeniu.

W przedmiotowej sprawie niewątpliwie należy mówić o złej wierze. W złej wierze jest bowiem posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności mógł się dowiedzieć, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo.

Jednocześnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia jakoby korzystanie przez pozwaną spółkę z nieruchomości strony powodowej znajdowało oparcie w jakimkolwiek tytule prawnym. Powodowie kategorycznie zaprzeczyli aby oni bądź ich poprzednicy prawni kiedykolwiek wyrażali zgodę na korzystanie przez pozwanego lub jego poprzedników prawnych czy też inny podmiot z działek nr (...). Pozwany nawet zaś nie twierdził, że zgodą taką dysponuje, jak też nie przedstawił żadnych dowodów pozwalających na poczynienie ustaleń przeciwnych.

Pozwany stał jedynie na stanowisku, że roszczenie objęte pozwem w niniejszej sprawie nie zasługuje na uwzględnienie a to przede wszystkim z tej przyczyny, że powodowie utracili własność działek nr (...) wskutek ich zasiedzenia.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie pozwala na podzielenie stanowiska pozwanej w tej kwestii.

Wedle art. 172 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) (§1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. (§2). Wedle przedmiotowego przepisu w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 października 1990 roku posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywał własność, jeżeli posiadał nieruchomość nieprzerwanie od lat dziesięciu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) a po upływie lat dwudziestu posiadacz nieruchomości nabywał jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przy czym wedle art. 9 ustawy nowelizującej z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 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.

Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą jak właściciel. Posiadacz wykonuje zatem faktycznie uprawnienia składające się na treść prawa własności, stąd też posiadanie takie zwane jest również właścicielskim. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym (zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania

dostrzegalne dla innych osób). W pewnym stopniu znaczenie ma także wola posiadacza. Posiadacz powinien swoim zachowaniem manifestować samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Jednakże nawet nieefektywne wykonywanie władztwa nie powoduje utraty posiadania, gdyż dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania. Także wymaganie zgody właściwego organu ze względu na interes publiczny na wykonanie pewnych czynności wobec rzeczy nie wyłącza kwalifikacji władztwa nad nią jako posiadania.

W świetle powyżej przywołanych przepisów oraz uwag natury ogólnej stwierdzić należy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do podzielenia stanowiska strony pozwanej jakoby doszło do utraty przez powodów przymiotu właścicieli działki nr (...).

W kontekście formułowanego przez stronę pozwaną zarzutu nabycie przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie przez podmiot trzeci w stosunku do stron procesu stwierdzić należy, że zarzut ten uznać należało za chybiony. W takim bowiem przypadku tytuł prawny Skarbu Państwa czy podmiotu innego niż strony procesu powinien być dowiedziony w postępowaniu toczącym się w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c., z wniosku tej osoby lub z jej udziałem. Zważyć bowiem należy, że pozwana nie jest następcą prawnym Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości przy Brukowej 23 a jedynie jako użytkownika wieczystego. Uwzględnić także należy, że w księdze wieczystej obejmującej działki (...) jako właściciele ujawnieni są powodowie, jak też w toku niniejszego postępowania nie wykazano aby toczyło się postępowanie o zasiedzenie analogiczne jak w przypadku działki (...) względem działek (...). W tym stanie rzeczy jedynie na marginesie wskazać trzeba, że Skarb Państwa faktycznie objął działki należące do poprzedników prawnych powodów we władanie jednak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw co do wyprowadzania wniosku co do charakteru tego władania, w tym w szczególności, aby władanie to miało charakter posiadania samoistnego, to jest by Skarb Państwa działał w tym zakresie z zamiarem władania przedmiotowymi działkami jak właściciel z zamiarem władania sąsiednią nieruchomością dla siebie, by na gruncie tym gospodarował jak właściciel. Po prostu przy groźdzeniu przekroczono teren nieruchomości Skarbu Państwa. W tym postępowaniu nie przedstawiono jednak żadnych dowodów wskazujących na to, że groźdzący w ogóle działał z zamiarem objęcia w posiadanie jak właściciel terenu sąsiedniej nieruchomości. Niezależnie jednak od powyższego uwzględnić należy, że własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) w obrębie B-30 o powierzchni 22956 m² nieodpłatnie nabyło z dniem 27 maja 1990 roku Miasto Ł. z mocy prawa w drodze komunalizacji. Nie ulega zaś wątpliwości, że komunalizacja jest pierwotnym sposobem nabycia nieruchomości, który wyklucza możliwość uznania, że doszło do przeniesienia posiadania.

W odniesieniu do zarzutu nabycia własności przedmiotowych działek przez pozwanego w drodze zasiedzenia, stwierdzić zaś należy, że zarzut ten uznać należało za niezasadny. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwany jak i jego poprzednicy prawni byli użytkownikami wieczystymi działki nr (...) a objęcie przez nich we władanie działek sąsiednich, których dotyczy przedmiotowe postępowanie nastąpiło w ramach realizacji działalności związanej z użytkowaniem wieczystym sąsiedniej działki (...).

Uwzględnić należy, że każdy rodzaj posiadania ma swój indywidualny, specyficzny charakter i może doprowadzić do nabycia konkretnego prawa. Cech posiadania właścicielskiego, które może doprowadzić do nabycia prawa własności nieruchomości nie można przypisać osobom, które władają gruntem, jak użytkownicy wieczystości, ponieważ posiadają oni rzecz cudzą. Ich posiadanie nie ma cechy samoistności, koniecznej do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia. Różnica między posiadaniem samoistnym, a zależnym sprowadza się do woli posiadacza w postępowaniu z nieruchomością „jak jej właściciel”, a nie jak „wykonujący inne prawo”, a taki charakter ma użytkowanie wieczyste. Przy ocenie czy posiadacz włada nieruchomością „jak właściciel” należy uwzględnić akty na zewnątrz manifestujące posiadanie oraz „wewnętrzna” chęć władania nieruchomością w określony sposób. . Samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto nią włada jak właściciel, korzystając z niej z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). W świetle art. 336 k.c. tych cech nie ma władztwo nad nieruchomością wykonywane w zakresie treści innego prawa niż prawo własności, choćby było wykonywane przez posiadacza z zamiarem władania prawem dla siebie. Posiadanie nieruchomości gruntowej w

związku z wykonywaniem ustanowionego na niej użytkownika wieczystego jest przez niektórych przedstawicieli nauki kwalifikowane jako postać posiadania samoistnego ale w zakresie treści innego prawa niż własność, a przez innych jako posiadanie zależne, lecz zbliżone do właścicielskiego, albo jako stan faktyczny pośredni pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym. Prawo użytkownika wieczystego jest mimo wielu podobieństw prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkownika wieczystego to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w granicach treści tego prawa; jest to zatem wykonywanie władztwa nad nieruchomością odpowiadającego uprawnieniom z art. 233 k.c., z wolą posiadania dla siebie. Na zewnątrz, różnica sposobu posiadania może być trudna do dostrzeżenia, jednak zaznacza się wyraźnie w sferze woli posiadacza.

Charakterystyczne dla prawa użytkownika wieczystego posiadanie nieruchomości gruntowej i posadowionych na niej budynków jest niewątpliwie bliskie posiadaniu właścielskiemu, ale różni się od niego w tych aspektach, które są konsekwencją powstawania i wykonywania tego prawa na rzeczy cudzej, z czym wiąże się konieczność świadczenia opłat rocznych na rzecz właściciela oraz korzystania z gruntu w sposób określony w umowie z nim, z zagrożeniem jej rozwiązania. Manifestowanie przez korzystającego z nieruchomości w stosunku do jej właściciela i osób trzecich takich aktów władania nią, które są charakterystyczne dla uprawnień i obowiązków użytkownika wieczystego świadczy o wykonywaniu przez tę osobę posiadania w zakresie treści prawa użytkownika wieczystego, a nie w zakresie treści prawa własności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy nie sposób uznać, że władanie przez pozwanego i jego poprzedników prawnych- użytkowników wieczystych częścią nieruchomości powodów obejmującej działki (...) miało inny charakter niż władanie przez nich nieruchomości, która pozostawała w ich użytkowaniu wieczystym. Tym bardziej, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, że objęcie we władanie działek (...) nastąpiło wskutek przekroczenia granic nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym pozwanego i jego poprzedników prawnych w realizacji działalności realizowanej przez użytkowników wieczystych na terenie pozostającym w ich użytkowaniu wieczystym. Trudno zaś uznać aby o ile terenem działki (...) pozwany i jego poprzednicy prawni władali jak użytkownicy wieczysti o tyle terenem działek (...) w realiach niniejszej sprawy władac mieli w realizacji tej samej działalności jak właściciele to z zamiarem władania nieruchomością jak właściciel, nie zaś jak użytkownik wieczysty.

Bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa pozostawać musi okoliczność, że powodowie nie korzystali z należącej do nich nieruchomości. Tym bardziej przy uwzględnieniu, że dopiero w 2015 roku powzięli wiadomość, że nieruchomość ta nie została jednak utracona przez ich poprzedników i nadal stanowi ich własność.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób także podzielić stanowiska strony pozwanej jakoby żądanie zgłoszone przez powodów w tym postępowaniu uznać można było za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Trudno bowiem za takie uznać żądanie właściciela o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości bez jego zgody zgłoszone wtedy gdy właściciel dowiedział się o tym, że przysługuje mu własność danej nieruchomości.

Mając powyższe na względzie Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie co do zasady.

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powodów określono na podstawie opinii biegłego. Wynagrodzenie określone przez biegłego okazało się niższe niż jego wysokość oszacowana przez powodów. Mając powyższe na względzie, uwzględniając podzielną charakter świadczenia oraz fakt, że powodowie pozostają współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w równych udziałach Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów kwotę 864,98 złotych jako połowę wynagrodzenia należnego z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z działek (...).

O żądaniu w zakresie odsetek w związku z opóźnieniem w zapłacie przedmiotowej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przy uwzględnieniu, że wezwanie do zapłaty w tym zakresie zostało doręczone pozwanej w dniu 26 lutego 2015 roku a powodowie wzywali w nim pozwaną do zapłaty należnego im wynagrodzenia za

bezumowne korzystanie z należącej do nich nieruchomości w kwocie 88.000 złotych za okres 10 lat wstecz od dnia 19 lutego 2015 roku w terminie 7 dni od daty jego doręczenia, oraz nowelizacji przepisów odsetkowych, która począwszy od dnia 1 stycznia 2016 roku wprowadziła odsetki ustawowe za opóźnienie. Zakreślony w wezwaniu termin upłynął bowiem bezskutecznie z dniem 5 marca 2015 roku.

W pozostałym zakresie roszczenie objęte pozwem w tej sprawie jako niezasadne podlegało zaś oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że powodowie przegrali niniejszy proces w 82%.

Powyższy wyrok, z wyłączeniem części w jakiej Sąd Rejonowy umorzył postępowanie, zaskarżył pozwany.

Zarzucił wyrokowi:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, a także błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, w szczególności dowodu z zeznań świadka, jak również dowodu z dokumentów, które jednoznacznie wskazywały, że doszło do zasiedzenia nieruchomości w 2014 roku przez pozwanego, a czego Sąd nie wziął pod uwagę i bezpodstawnie uwzględnił powództwo w części;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia, które nie wyjaśnia wyczerpująco motywów wydania wyroku i uwzględnienia powództwa w części, w sytuacji, gdy żądanie powodów sprzeczne było z zasadami współzycia społecznego, a do czego Sąd w uzasadnieniu wyroku odniósł się jedynie w lakoniczny sposób;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 172 § 1 w związku z art. 176 k.c. poprzez brak wyczerpującej analizy przesłanek zasiedzenia i bezpodstawne nieuwzględnienie przez Sąd zarzutu zasiedzenia strony pozwanej, w sytuacji, gdy ustalenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie mogło nastąpić w niniejszej sprawie jako przesłanka rozstrzygnięcia, bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w odrębnym postępowaniu;

- art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy w niniejszej sprawie nie można mówić o bezumownym korzystaniu z nieruchomości przez pozwanego, co doprowadziło do wydania wadliwego wyroku;

- art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu sprzeczności żądania powodów z zasadami współzycia społecznego, czego pozwany upatruje w okoliczności, iż powodowie nadużyli swojego prawa podmiotowego żądając zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w sytuacji, gdy przynajmniej od lat 60 - tych XX wieku ani oni ani ich poprzednicy prawni nie interesowali się nieruchomością i nie manifestowali nigdy swoich praw do nieruchomości;

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości;

- zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności należy wskazać, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może zostać skutecznie przedstawiony przez wykazanie, że Sąd I instancji popełnił błędy w ocenie dowodów, naruszył zasady logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego; konieczne pozostaje przy tym jednocześnie wskazanie konkretnych dowodów, których zarzut taki dotyczy. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, po wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a ponadto powinna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i – ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Zarówno w literaturze jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się także, że powyższa ocena musi być oparta na wszechstronnym rozważeniu zgromadzonego materiału dowodowego, przez co należy rozumieć uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00). Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. sygn. akt II CKN 817/00 postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. sygn. akt IV CKN 970/00).

Powyższym wymogom skutecznego postawienia zarzutów naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. skarżący nie sprostał.

Co więcej powyższe zarzuty, tak jak sformułował je skarżący, nie odnoszą się w ogóle do prawa procesowego, w szczególności do art. 233 k.p.c., albowiem ocena czy w sprawie zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie stanowi proces subsumpcji, czyli zastosowania prawa materialnego do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, nie stanowi zaś elementu ustaleń faktycznych i związanych z tymi ustaleniami domniemań bądź oceny mocy i wiarygodności dowodów.

W związku z tym powyższe zarzuty co najwyżej odnoszą się i zawierają w innych zarzutach wskazanych przez apelującego, to jest w zarzutach naruszenia prawa materialnego.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia prawa procesowego w postaci art. 328 § 2 k.p.c..

Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie wyżej wskazane elementy. Wbrew zastrzeżeniom apelacji Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie wyjaśnił z jakich powodów i w oparciu o jakie dowody wyprowadził wnioski, które przesądziły o rozstrzygnięciu. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia umożliwiają odtworzenie rozumowania Sądu pierwszej instancji, które znalazło wyraz w jego sentencji i pozwalają na dokonanie kontroli instancyjnej przez sąd odwoławczy.

Należy również przypomnieć, że z

arzuty naruszenia przepisów postępowania, których skutkiem nie jest nieważność postępowania, wtedy mogą być skutecznie podniesione, gdy strona skarżąca wykaże, że zarzucane uchybienie miało wpływ na treść rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko, że skoro uzasadnienie wyroku, mające wyjaśnić przyczyny, dla których orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku, to wynik sprawy nie może zależeć od tego, jak zostało ono napisane i czy zawiera wszystkie wymagane elementy. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z: 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNP 2003, nr 7, poz. 182; 5 września 2001 r., I PKN 615/00, OSNP nr 15, poz. 352; 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05; 24 sierpnia 2009 r., I PK 32/09; 16 października 2009 r., I UK 129/09; 8 czerwca 2010 r., I PK 29/10). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja jednak z całą pewnością nie zachodzi.

Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy nie naruszył również przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, że doszło do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia wskazać należy, że w postępowaniu procesowym w sprawie o zapłatę, nie jest co do zasady wykluczone badanie przesłanek zasiedzenia podnoszonego w formie zarzutu. Jednakże to na stronie pozwanej, jako zgłaszającej taki zarzut, ciąży obowiązek wskazania i udowodnienia okoliczności uzasadniających zasiedzenie. Sąd nie powinien zatem wyręczać pozwanego w podejmowaniu inicjatywy dowodowej.

Trafnie przyjął Sąd Rejonowy, że pozwany nie sprostował obowiązkowi udowodnienia zaistnienia przesłanek prowadzących do zasiedzenia nieruchomości.

Pozwany podnosił, że do zasiedzenia spornych działek miało dojść na jego rzecz z dniem 31 grudnia 2014 roku.

Oceniając powyższe żądanie przede wszystkim trzeba wskazać, że pozwany włada spornymi działkami dopiero od roku 2010. Nawet gdyby przyjąć, że w tym okresie był ich samoistnym posiadaczem, to i tak nie został w sprawie przedstawiony żaden dowód mogący świadczyć, że i jego poprzednicy prawni władali nieruchomością w ten sposób.

Przede wszystkim jednak należy podkreślić, że pozwany władał posiadaną nieruchomością (w tym spornymi działkami powodów), jako jedną całością gospodarczą. Władał nią jako użytkownik wieczysty, bo pod takim tytułem wszedł w posiadanie nieruchomości. Nie zostało wykazane, aby przed wystąpieniem z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej przez powodów, pozwany miał w ogóle świadomość, że część nieruchomości, którą włada stanowi własność powodów, a tym samym aby władał nią w inny sposób niż resztą nieruchomości (trudno sobie zresztą wyobrazić na czym taka różnica miałaby polegać).

Tego typu posiadanie nie mogło prowadzić do nabycia własności nieruchomości powodów przez zasiedzenie.

Prawo użytkowania wieczystego jest - mimo wielu podobieństw - prawem odmiennym niż prawo własności. Zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma odmienny charakter. Stąd trafnie wskazuje się, zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie, że "samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego" to faktyczne wykonywanie władztwa nad nieruchomością, z wolą posiadania jej dla siebie, jednak w zakresie odpowiadającym treści użytkowania wieczystego (tak m.in. postanowienie SN z 25 marca 2004 r., II CK 105/O3; wyrok SN z 28 września 2000 r., IV CKN 103/00; wyrok SN z 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97). W doktrynie występuje jedynie rozbieżność co do tego, czy posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego stanowi postać posiadania samoistnego, zależnego, czy też jest stanem faktycznym pośrednim pomiędzy posiadaniem samoistnym, a posiadaniem zależnym. Jednak nawet zwolennicy poglądu, że jest to posiadanie zależne (z uwagi na fakt, iż użytkowanie wieczyste to prawo na rzeczy cudzej) wskazują na daleko idące podobieństwa posiadania właścicielskiego oraz posiadania w zakresie prawa użytkowania wieczystego.

Zarówno zatem prawa użytkowania wieczystego nie można utożsamiać z prawem własności, jak i posiadania w zakresie użytkowania samoistnego nie można utożsamiać z posiadaniem jak właściciel. Konsekwentnie nie można dopuścić, aby posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego zostało doliczone do okresu faktycznego wykonywania uprawnień właścicielskich. Chodzi o różne sposoby władania nieruchomością, mimo że w praktyce trudności może nastęrczać rozróżnienie posiadania właścicielskiego i posiadania jak użytkownik wieczysty. Nie zmienia to jednak faktu, że mamy do czynienia z dwoma rodzajami posiadania, które mogą prowadzić do nabycia w drodze zasiedzenia różnych praw.

Powyższego stwierdzenia nie podważa okoliczność, że prawo użytkowania wieczystego daje uprawnionemu władztwo nad rzeczą w zakresie bardzo zbliżonym do władztwa właściciela, co znajduje odzwierciedlenie w przepisach - ustawodawca nie unormował odrębnie wszystkich kwestii z zakresu użytkowania wieczystego odsyłając do odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących własności (por. art. 237 k.c.). W kwestiach nieuregulowanych nie budzi także wątpliwości możliwość sięgnięcia do unormowań dotyczących własności mimo braku wyraźnego odesłania w ustawie (np. gdy chodzi o ochronę użytkowania wieczystego). Prawo własności i prawo użytkowania wieczystego pozostają odrębnymi prawami podmiotowymi, przy czym podstawową różnicę stanowi to, że użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej.

Dla rozważanego zagadnienia bez większego znaczenia pozostaje także dopuszczenie możliwości nabycia użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia mimo braku wyraźnego uregulowania ustawowego. Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75 (OSNCP 1976, Nr 12, poz. 259), której nadano moc zasady prawnej, przesądziła dopuszczalność nabycia użytkowania wieczystego przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi, jednak nie można wyprowadzać z tego wniosku, że możliwe jest doliczenie do okresu posiadania właścicielskiego okresu posiadania nieruchomości jak użytkownik wieczysty. Każdy z typów posiadania ma swój specyficzny charakter i jego wykonywanie może prowadzić do nabycia jedynie tego prawa, które jest faktycznie wykonywane.

Tylko prezentowane stanowisko zapewnia podmiotowi, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, możliwość obrony swego prawa przez podjęcie działań powodujących przerwanie biegu terminu zasiedzenia. Zaaprobowanie odmiennego stanowiska prowadziłyby do obarczenia właściciela, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, ryzykiem utraty prawa w stopniu większym niż uzasadnia to konstrukcja zasiedzenia oraz racje uzasadniające działanie tej instytucji. Ponadto, pozytywna odpowiedź na pytanie Sądu Okręgowego w sposób nieuzasadniony polepszyłaby sytuację osoby, która dolicza okres posiadania jako użytkownik wieczysty w porównaniu do sytuacji osoby, która przez cały czas niezbędny do nabycia prawa w drodze zasiedzenia posiada nieruchomość jak właściciel. Wreszcie należy zwrócić uwagę także na potencjalne niebezpieczeństwo wyrażające się w żądaniu doliczania okresów posiadania o różnym charakterze prawnym ze skutkiem nabycia prawa, do którego zasiedzenia wymagany jest odpowiednio długi czas władania rzeczą w określony sposób (jak właściciel, jak użytkownik wieczysty, jak uprawniony z tytułu służebności). Podważałoby to w istotnym stopniu cele i zasady działania instytucji zasiedzenia, która musi być czytelna i jednoznaczna dla wszystkich uczestników obrotu cywilnoprawnego, a przede wszystkim dla osób najbardziej zainteresowanych - posiadacza rzeczy oraz uprawnionego, przeciwko któremu biegnie termin zasiedzenia.

Przechodząc do oceny zarzutu zawartego w apelacji pozwanego dotyczącego naruszenia przez Sąd I instancji art. 5 k.c., to zarzut ten należy uznać za nietrafny.

Podkreślenia wymaga w pierwszej kolejności, że nie jest wystarczające do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c. jedynie ogólne powołanie się na naruszenie zasad współzycia społecznego. Strona bowiem powinna wskazać, jaka konkretnie zasada została naruszona, a ponadto winna wskazać pełną treść powoływanej zasady (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1998-10-14, II CKN 928/97, opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 1999, Nr 4, poz. 75, str. 48; wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 roku, IV CSK 263/06, lex nr 257664). Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być bowiem rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu stronie ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony. Na treść zasad współzycia składają się akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. Wymagają one konkretyzacji w każdej sprawie, w której wchodzi w grę zarzut nadużycia prawa podmiotowego. Stwierdzenie, że strona nadużywa prawa podmiotowego wymaga zatem ustalenia i przytoczenia tych okoliczności, które pozostają w sprzeczności z regułami moralnymi wymagającymi przestrzegania (zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1998-02-03, I CKN 459/97, opubl: L.).

Ponadto należy wskazać, że w sprawach dotyczących prawa własności, zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone i dopuszczalne jest jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012r., I ACa 1065/12, lex nr 1280317). Istotą bowiem prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku; zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994r., II CRN 127/94, lex nr 82293). Ochrona własności jest natomiast zasadą konstytucyjną (art. 21 i art. 64 Konstytucji). Z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., Podkreślenia wymaga przy tym, że z faktu przysługiwania powodowi prawa własności nieruchomości wynika jego uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości (gruntu i znajdującego się na nim budynku jako jego części składowej) z wyłączeniem innych osób (art. 140 k.c.). Wprawdzie w myśl powołanego przepisu granice prawa własności określają m.in. zasady współzycia społecznego, ale nie ma wśród nich takiej zasady, która, działając na rzecz osób zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego, uzasadniałaby - także w okolicznościach przemawiających za zapewnieniem tym osobom jak najdalej idącej ochrony - pozbawienie właściciela uprawnienia do uzyskania stosowanego odszkodowania. Nawet ograniczenie własności w drodze ustawy dopuszczalne jest jedynie w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji RP). Naruszeniem tym byłoby zaś trwale pozbawienie właściciela podstawowego uprawnienia właścicielskiego, jakim jest korzystanie z

przedmiotu własności z wyłączeniem innych osób, bez stosownego wynagrodzenia (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 maja 1999 roku, II CKN 337/98, O.: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 1999, Nr 12, poz. 214,

str. 83 oraz w L.). Stanowisko pozwanego, wyrażone w apelacji, iż prawidłowa wykładnia art. 5 k.c. powinna spowodować oddalenie powództwa, nie jest więc zasadne. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności niniejszej sprawy nie wskazują na to, by powodowie nadużyli prawa, żądając wynagrodzenia za zajmowanie przez pozwanego ich nieruchomości bez tytułu prawnego. Bez znaczenia jest przy tym fakt po jakim okresie od daty naruszenia ich prawa powodowie wystąpili z niniejszym pozwem, skoro dochodzone roszczenie nie uległo przedawnieniu, zaś żaden przepis prawa nie nakazuje właścicielowi natychmiastowej reakcji na naruszenie jego własności.

Wobec powyższego, apelacja podlegała oddaleniu, a to na podstawie przepisu art. 385 k.p.c..

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu przewidzianą przepisem art. 98 § 1 i 3 k.p.c..

Powodowie są stroną wygrywającą postępowanie apelacyjne wobec oddalenia apelacji pozwanego. W związku z tym należy im się zwrot poniesionych kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Wysokość tych kosztów zamyka się kwotą 1.800 złotych i została ustalona w oparciu o przepisy § 2 pkt 2 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

Biorąc pod uwagę stopień zawłości sprawy oraz nakład pracy pełnomocnika powodów w postępowaniu apelacyjnym, a w szczególności fakt, iż postępowanie apelacyjne zakończyło się na pierwszym terminie rozprawy, zaś w jego toku nie było prowadzone postępowanie dowodowe, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości innej niż minimalna, przewidziana przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.