

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 27 maja 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek J. P. (1) o stwierdzenie, że nabyła ona przez zasiedzenie udział w wysokości  $\frac{3}{4}$  w prawie własności garażu i użytkowania wieczystego zabudowanej garażem części nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,0718 ha, położonej w Ł., ul. (...), działka (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz prawo własności części opisanej wyżej nieruchomości w zakresie gruntu pod garażem oraz gruntu niezbędnego do korzystania z tego garażu.

Sąd I instancji dokonał ustaleń stanu faktycznego, z których najistotniejsze przedstawiają się następująco: nieruchomość gruntowa położona w Ł. przy ul. (...) oznaczona jest aktualnie jako działka nr (...) w obrębie P-27 o powierzchni 0,0718ha. W dziale II prowadzonej dla nieruchomości gruntowej księdze wieczystej (...) jako właściciel ujawniona jest Gmina Ł., a odnośnie do prawa użytkowania wieczystego widnieje wpis, iż jest nim właściciel lokalu nr (...) wpisanego w księdze wieczystej KW (...) jako współużytkownik wieczysty do 1/4 części działki ziemi oraz współwłaściciel do 1/4 części wspólnych części budynku opisanych w dziale I-O, właściciel lokalu nr (...) wpisanego w księdze wieczystej KW (...) jako współużytkownik wieczysty do 1/4 części działki ziemi oraz współwłaściciel do 1/4 części wspólnych części budynku opisanych w dziale I-O, właściciel lokalu nr (...) wpisanego w księdze wieczystej KW (...) jako współużytkownik wieczysty do 1/4 części działki ziemi oraz współwłaściciel do 1/4 części wspólnych części budynku opisanych w dziale I-O i właściciel lokalu nr (...) wpisanego w księdze wieczystej KW (...) jako współużytkownik wieczysty do 1/4 części działki ziemi oraz współwłaściciel do 1/4 części wspólnych części budynku opisanych w dziale I-O.

Pradziadek wnioskodawczyni I. Z. w 1945 roku przybył w ramach repatriacji z W. do Ł.. W dniu 26 kwietnia 1945 roku sporządzony został protokół przekazania przez Państwowy Urząd Repatriacyjny I. Z. tymczasowe użytkowanie nieruchomości miejskiej w Ł., ul. (...), wraz z urządzeniami do nieruchomości przynależnymi, zgodnie z opisem, tj. w szczególności dom 1 piętrowy murowany o 4 mieszkaniach - 12 izbach, wraz z ogrodzonym placem o długości 40 metrów i szerokości 18 metrów. I. Z. zamieszkał w nieruchomości przy ul. (...) w kwietniu 1945 roku. Razem z nim zamieszkała przy ul. (...) jego żona, dzieci i wnuki, w tym matka wnioskodawczyni L. P.. Zamieszkał w mieszkaniu nr (...). Opiekował się całym domem, naprawił w nim zniszczenia. Zajmował się także ogrodem. Postanowieniem z dnia 7 listopada 1958 roku Sąd Powiatowy dla m. Łodzi w Ł. stwierdził, że Skarb Państwa na podstawie przedawnienia (zasiedzenia) jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł., ul. (...), oznaczona w księdze Rep. hip. Nr (...), na planie Nr 28. Orzeczenie to jest prawomocne. I. Z. zajmował lokal nr (...). Pozostałe mieszkania też były zajęte. I. Z. nie decydował, kto tam będzie mieszkał, lokatorzy zmieniali się.

Decyzją z dnia 26 kwietnia 1976 roku (...) Zarząd (...) w Ł., po rozpatrzeniu wniosku I. Z. o nabycie od Państwa nieruchomości zabudowanej wytypowanej do oddania w użytkowanie wieczyste Decyzją Naczelnika Dzielnicy Ł. z dnia 21 kwietnia 1976 roku, orzekł o ustanowieniu na rzecz I. Z. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego wieczystego użytkowania 1/4 części działki nr (...) o ogólnej powierzchni 718 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...) oraz o sprzedaży I. Z. lokalu nr (...). opisany szczegółowo w elaboracie szacunkowym. W dniu 16 czerwca 1976 roku za Rep A nr 6203/76 zawarta została w formie aktu notarialnego umowa o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaż lokalu. Lokale nr (...) zostały sprzedane przez Skarb Państwa wraz z udziałem wynoszącym 1/4 część we wspólnych częściach budynku a jednocześnie nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) została oddana w użytkowanie wieczyste nabywcom lokali na lat 99 po 1/4 części, analogicznie jak miało to miejsce w stosunku do I. Z. odnośnie lokalu nr (...). Każdorazowo także prawo to zostało przyznane w zamian za pozostawione za granicą mienie nieruchomości, a uprawnieni uznawani byli za dotychczasowych najemców uzyskiwanych lokali.

W dniu 19 czerwca 1979 roku I. Z. wystąpił do Urzędu Miasta Ł. z podaniem o zgodę na zmianę zabudowania na działce gruntu. Wcześniej w ogrodzie był drewniany garaż, użytkowany przez I. Z., który trzymał w nim motocykl. Później ten drewniany garaż był użytkowany przez rodzinę L. P.. Żeby uzyskać pozytywną decyzję na rozbudowę garażu I. Z. musiał uzyskać zgodę na tą rozbudowę od wszystkich osób zajmujących nieruchomość. Decyzją z dnia 30 października 1979 roku Naczelnik Dzielnic Ł. po rozpatrzeniu wniosku I. Z. z dnia 19 czerwca 1979 roku udzielił pozwolenia na budowę inwestycji obejmującej dobudowę tarasu z garażem do istniejącego budynku mieszkalnego.

Decyzją z dnia 11 grudnia 2001 roku Prezydent Miasta Ł. na podstawie art. 42 ustawy z dnia 24 października 1974 roku - Prawo budowlane (Dz. U. nr 38, poz. 229, ze zm.) udzielił J. P. (1) pozwolenia na użytkowanie budynku garażu z tarasem, dobudowanego do budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Pozwolenie na użytkowanie zostało wydane gdyż J. P. (1) wykonała nałożony na nią przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 30 stycznia 2001 roku i podtrzymany decyzją Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 1 marca 2001 roku nakaz wykonania określonych czynności w celu doprowadzenia budynku garażu wraz z tarasem do stanu zgodnego z prawem. Odwołanie od decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 11 grudnia 2001 roku złożył P. T. podnosząc zarzut rażącego naruszenia powołanych przepisów prawa budowlanego oraz k.p.a., skutkujące przedwcześnieścią udzielenia pozwolenia na użytkowanie w sytuacji, gdy w toku było postępowanie administracyjne wszczęte z jego wniosku dotyczące rozbiórki przedmiotowego garażu, a Prezydent Miasta Ł. zignorował wszelkie zgłaszane przezeń zarzuty i wnioski. Decyzją z dnia 1 lutego 2002 roku Wojewoda (...) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję z dnia 30 stycznia 2001 roku. P. T. wniósł skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. na rozstrzygnięcie organu II instancji z dnia 1 lutego 2010 roku, podnosząc argumentację zbieżną do zaprezentowanej w odwołaniu od decyzji organu I instancji. W szczególności podkreślił, że zaskarżoną decyzją zalegalizowano obiekt wybudowany niezgodnie z przepisami, tj. bez prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wbrew decyzji odmawiającej lokalizacji tego obiektu, uniemożliwiającej wjazd na teren nieruchomości i bez uprzedniego rozstrzygnięcia sprawy rozbiórki obiektu.

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2004 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. w sprawie o sygn. akt II SA/Łd 355/02 uchylił zaskarżoną decyzję Wojewody (...) z dnia 2 lutego 2002 roku i poprzedzającą ją decyzję Prezydenta Miasta Ł. z dnia 11 grudnia 2001 roku. W uzasadnieniu orzeczenia WSA wskazał przede wszystkim, iż rozpoznające sprawy organy administracji niewłaściwie określiły strony postępowania, wadliwie ustalając krąg właścicieli nieruchomości, na terenie której zlokalizowana jest sporna inwestycja. Niezależnie od tego przeprowadzone postępowanie wyjaśniające dotknięte było wskazanymi uchybieniami. Bowiem zarówno sposób gromadzenia materiału dowodowego jak i jego ocena zostały dokonane wadliwie. Nadto, wyłączenie z obrotu prawnego decyzji Naczelnika Dzielnic Ł. z dnia 30 października 1979 roku na skutek stwierdzenia jej nieważności, spowodowało ten skutek, że zbudowany na jej podstawie obiekt (garaż) wymagał legalizacji. Wobec tego, że budowa tego garażu została zakończona przed wejściem w życie Prawa budowlanego z 1994 roku, legalizacja nie polega w jego przypadku na wydaniu decyzji rozbiórkowej, lecz na wydaniu pozwolenia na jego użytkowanie, co jest dopuszczalne jedynie po ustaleniu przez organa nadzoru budowlanego, że garaż spełnia wszystkie wymogi, jakie powinna spełniać inwestycja realizowana prawidłowo. W niniejszej sprawie ustalenia te (wynikające z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 30 stycznia 2001 roku i Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 1 marca 2001 roku) przestały być wiążące, gdyż Wyrokiem z dnia 5 maja 2004 roku WSA uchylił obie powołane decyzje. W tej sytuacji, pomimo, że wyrok WSA zapadł po wydaniu zaskarżonej decyzji Wojewody (...) z dnia 1 lutego 2002 roku o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, a w dacie wydania zaskarżonej decyzji orzeczenie organu nadzoru budowlanego było ostateczne, to jednak jego uchylenie spowodowało odpadnięcie podstawy faktycznej decyzji Wojewody (...) z dnia 1 lutego 2002 roku. W tej sytuacji WSA w Łodzi wyrokiem z dnia 29 listopada 2004 roku uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję organu I instancji z dnia 11 grudnia 2001 roku.

I. Z. zmarł w Ł. w dniu 17 stycznia 1990 roku. Spadek po nim na podstawie testamentu z dnia 19 lutego 1988 roku, nabyła prawnuczka J. P. (1) w całości. J. P. (1) nieprzerwanie mieszkała w lokalu nr (...) przy ul. (...). Mieszkała w nim też po śmierci I. Z..

Powyższe rozstrzygnięcie było wynikiem przede wszystkim uznania za prawnie niedopuszczalne nabycie prawa w drodze zasiedzenia zgodnie z żądaniem sformułowanym przez wnioskodawczynię. Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że

w stanie faktycznym niniejszej sprawy prawnie dopuszczalne prawnie byłoby nabycie w drodze zasiedzenia odrębnej własności jednego, dwóch, trzech czy czterech „całych” lokali mieszkalnych, bądź udziału w jednym lub kilku z nich w położonym na nieruchomości budynku. Każdemu właścicielowi odrębnego lokalu mieszkalnego

w nieruchomości przy ul. (...) przysługuje niepodzielny udział w użytkowaniu wieczystym gruntu, określony wartością 1/4. W nieruchomości przy ul. (...) prawo użytkowania wieczystego gruntu przysługuje wszystkim współuczestnikom wieczystym niepodzielnie, a prawo to jest związane z odrębną własnością lokali mieszkalnych i jest w stosunku do własności lokalu prawem pochodnym. Wobec tego niedopuszczalnym jest w ocenie Sądu nabycie w drodze zasiedzenia odnośnie do części nieruchomości prawa użytkowania wieczystego gruntu bez uzyskania przez zasiedzenie własności lokalu. Uczestniczka nie domaga się zaś stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności któregoś z pozostałych lokali mieszkalnych mieszczących się w budynku przy ul. (...), lecz wieczystego użytkowania części gruntu, na którym znajduje się garaż, a stanowiącego niepodzielny przedmiot użytkowania wieczystego właścicieli wszystkich lokali.

Ponadto Sąd Rejonowy wyraził przekonanie, że dopuszczalne jest jedynie nabycie w drodze zasiedzenia już ustanowionego prawa użytkowania wieczystego. Żaden przepis prawa nie przewiduje powstania prawa wieczystego użytkowania na skutek zasiedzenia, sama zaś instytucja zasiedzenia nie stanowi generalnego narzędzia kreowania praw rzeczowych. Uwzględnienie zaś wniosku skutkowałoby wykreowaniem nowego prawa użytkowania wieczystego ograniczonego przestrzennie do granic wytyczonych położeniem garażu, przysługującego wyłącznie wnioskodawczyni i niezwiązanego z odrębną własnością lokali, całkowicie odrębnego od już ustanowionego prawa użytkowania wieczystego przysługującego niepodzielnie właścicielom lokali mieszkalnych w udziale po 1/4 części i odnoszącego się do całej nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia w części oddalającej wniosek

o stwierdzenie zasiedzenia wniosła wnioskodawczyni, podnosząc następujące zarzuty:

1) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 609 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 610 § 1 k.p.c., art. 672 k.p.c. i art. 510 § 2 i 3 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku wnioskodawczyni i zaniechanie przez Sąd zawiadomienia o sprawie i wezwania do udziału w sprawie

w charakterze uczestników postępowania: L. D., A. D. (1), I. Ł., A. D. (2), B. K. (1), A. R., Z. D., A. U. S. K., M. K., J. W., I. K., H. S., B. K. (2), mimo iż osoby te są zainteresowanymi w rozumieniu art. 510 i art. 609 k.p.c., gdyż zgodnie z danymi ujawnionymi w księgach wieczystych w okresie biegu zasiedzenia nieruchomości byli oni lub ich poprzednicy prawni ujawnieni jako właściciele (współwłaściciele) budynku mieszkalnego i użytkownicy wieczystości przedmiotowej nieruchomości, której dotyczy wnioski o zasiedzenie, a przepisy kodeksu postępowania cywilnego nakładają w tym zakresie na Sąd obowiązek działania z urzędu oraz ustalenia kręgu zainteresowanych i wezwania ich do udziału w sprawie;

2) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 1 i § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 292 k.p.c. i art. 299 k.p.c. , art. 212 k.p.c.

i art. 6 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. art. 609 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 610 § 1 k.p.c., art. 677 § 1 i § 2 k.p.c. art. 670 k.p.c. i art. 515 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych wnioskodawczym, mimo iż okoliczności, na które te wnioski dowodowe zostały zgłoszone miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie, a biorąc pod uwagę termin ich zgłoszenia i stan sprawy, w tym zwłaszcza obecność stron biorących udział w sprawie na rozprawie nie spowodowałyby zwłoki w sprawie, a o istotności znaczenia w sprawie tychże dowodów daje także wyraz Sąd powołując się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia choćby na wyjaśnienia stron, mimo iż nie mają one

waloru dowodowego, a to z uwagi na oddalenie wniosku wnioskodawczym o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, a nadto błędne przyjęcie, iż okoliczności, na które wniosek miał być przeprowadzony zostały wskazane zbyt ogólnie, w sytuacji gdy w sposób tożsamy określono tezę dowodową w zakresie przesłuchania świadków, a teza ta właśnie wyczerpywała okoliczności, które mają znaczenie w sprawie, a nadto oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z oględzin oraz dowodu z opinii biegłego geodety;

3) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 299 k.p.c., art. 212 k.p.c. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia i ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w części na wyjaśnieniach informacyjnych stron, mimo iż wyjaśnienia informacyjne nie mają waloru dowodu a wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron Sąd oddalił;

4) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, w tym naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 258 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oraz art. 515 k.p.c. i dokonanie błędnej oceny dowodów w sprawie poprzez uznanie za niewiarygodne i nieprzydatne w sprawie dowody z zeznań świadków L. P. i J. L., mimo iż świadkowie ci zeznawali na okoliczności dotyczące samoistnego posiadania nieruchomości w zakresie objętym wnioskiem przez poprzednika prawnego J. P. (1) i obecnego posiadania, ich zeznania były spójne i znajdowały odzwierciedlenie w dowodach z dokumentów złożonych w sprawie oraz dokumentacji fotograficznej, Pani J. L. jest bezpośrednim sąsiadem nieruchomości, której dotyczy wniosek o zasiedzenie, zamieszkiwała tam w okresie, kiedy biegł termin zasiedzenia, a Pani L. P. zamieszkiwała nawet początkowo na nieruchomości, obecnie zaś zamieszkuje w sąsiedztwie oraz często bywa na nieruchomości;

5) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, w tym naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., art. 234 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 515 k.p.c., poprzez błędne ustalenia faktyczne sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w tym w szczególności co do kwestii posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawczym i wnioskodawczynię oraz samoistności tego posiadania, okresu samoistnego posiadania nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawczym i wnioskodawczynię, w tym zwłaszcza co do zakresu określonego we wniosku, odrębności jako samodzielnego budynku garażu, który jest przedmiotem wniosku i jego samodzielności w stosunku do budynku mieszkalnego, oraz spełnienia przesłanek zasiedzenia części nieruchomości i udziałów zgodnie z wnioskiem, a mianowicie błędne przyjęcie, iż poprzednik prawny wnioskodawczym nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, w sytuacji gdy przeczą temu zarówno przedłożone w sprawie dokumenty urzędowe jak i zeznania świadków oraz dokumentacja fotograficzna, które zostały złożone w sprawie,

z których wynika, iż I. Z. została przydzielona nieruchomość przy ul. (...) w Ł. i wobec tego posiadał ją jak właściciel, wybudował na niej budynek garażowy w miejsce poprzednio zajmowanego przez niego jako samoistnego posiadacza budynku drewnianego, w tym względnie zachowując się jak właściciel (co skutkowało zresztą w rezultacie stwierdzeniem nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na brak zgody właścicieli nieruchomości), co także wynika ze złożonych w sprawie dokumentów urzędowych, tylko on wyłącznie samoistnie posiadał i korzystał jako właściciel zarówno z budynku garażu i wjazdu jak również z ogrodu za domem w części wskazanej we wniosku oraz z zabudowań znajdujących się w tej części ogrodu, a następnie z nieruchomości tej w powołanym zakresie jak właściciel wyłącznie korzystała jego następczyni prawna J. P. (1) wnioskodawczym w niniejszej sprawie;

6) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, w tym art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., art. 609 § 1 i § 2 k.p.c., art. 610 § 1 k.p.c., art. 670 k.p.c. i art. 677 § 1 i § 2 k.p.c., poprzez nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie rozważań w zakresie objętym zmodyfikowanym wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości, w szczególności części nieruchomości stanowiącej część ogrodu, zaniechanie ustalenia kwestii daty zasiedzenia praw dotyczących nieruchomości, badanie w sprawie o zasiedzenie właściwie wyłącznie stanu prawnego nieruchomości oraz zaniechanie badania, kto nieruchomość posiadał w spornym okresie;

7) naruszenia przepisów postępowania w stopniu, który miał istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w sposób utrudniający ocenę jego legalności i formułowanie zarzutów apelacji, poprzez

w szczególności pominięcie ustaleń faktycznych dotyczących posiadania nieruchomości i samoistnego jej posiadania przez poprzednika prawnego wnioskodawczym i wnioskodawczynią oraz ewentualnie posiadania tejże nieruchomości w spornym okresie przez inne osoby oraz poprzez dokonanie ustaleń faktycznych wyłącznie w zakresie stanu prawnego nieruchomości (str. 5 - 11 uzasadnienia zaskarżonego postanowienia), oraz pominięcie ustaleń, kto w istocie samoistnie posiadał nieruchomość, powołanie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia okoliczności, które nie mają znaczenia w sprawie, poprzez dokonanie ustaleń, co do rodzaju i charakteru mienia pozostawionego przez I. Z. jako repatrianta poza granicami kraju, pominięcia w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia rozważań dotyczących wniosku o zasiedzenie części nieruchomości stanowiącej ogród, co pozwala na postawienie nawet tezy, iż Sąd nie rozpoznał istoty sprawy, pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, na jakiej podstawie Sąd przyjmuje, iż budynek garażowy nie stanowi samoistnego budynku, który może stanowić i stanowi przedmiot zasiedzenia i nabycia własności (udziału we współwłasności) przez powódkę w drodze zasiedzenia,

8) naruszenia prawa materialnego a mianowicie art. 172 § 1 i § 2, art. 176

§ 1 i § 2, art. 195, art. 206 oraz art. 232 §1, art. 234 art. 235 § 1 i § 2, art. 237 kodeksu cywilnego przez jego błędną wykładnię i w rezultacie błędne przyjęcie przez Sąd, że niedopuszczalne jest uwzględnienie wniosku o zasiedzenie, gdyż „skutkowałoby wykreowaniem nowego prawa użytkowania wieczystego ograniczonego przestrzennie do granic wytyczonych położeniem garażu, przysługujących wyłącznie wnioskodawczym i niezwiązanego z odrębną własnością lokali, całkowicie odrębnego od już ustanowionego prawa użytkowania wieczystego przysługującego niepodzielnie właścicielom lokali mieszkalnych w udziale po 1/4 części i odnoszącego się do całej nieruchomości”, w sytuacji gdy możliwie jest nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze zasiedzenia, jest to prawo zbywalne, w tym zwłaszcza w związku z nabyciem własności budynku posadowionego na nieruchomości, a wobec tego możliwe jest również nabycie

w drodze zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego obejmującego wydzieloną część nieruchomości, w tym zwłaszcza obejmującą nieruchomość gruntową pod nabytym w drodze zasiedzenia budynkiem, jakkolwiek inna wykładnia tych przepisów w sposób naruszający podstawowe prawa i wartości obywatelskie ograniczałaby prawa osoby, która nabyła własność budynku w drodze zasiedzenia, uniemożliwiając w sposób nieuzasadniony w istocie nabycie takiego prawa własności

i jego realizację;

9) naruszenia prawa materialnego a mianowicie art. 172, art. 339, art. 341, art. 340 i art. 7 oraz art. 206 kodeksu cywilnego poprzez ich błędną wykładnię

i w rezultacie błędne przyjęcie, iż poprzednik prawny wnioskodawczym

i wnioskodawczym nie posiadali samoistnie (a w części jak użytkownicy rzeczy) nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie, w sytuacji gdy tylko oni faktycznie władali i posiadali sporne części nieruchomości oraz posiadanie to było nieprzerwane

i zgodne z prawem i w dobrej wierze, a w tym zakresie w pełni działają nieobalone przez Sąd ani przez uczestników postępowania domniemania prawne.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w zaskarżonej części do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; a także o zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczym kosztów postępowania za II instancję.

Wnioskodawczyni ponadto wniosła o:

I. wezwanie w charakterze uczestników postępowania: L. D., A. D. (1), I. Ł., I. D., B. K. (1), A. R., Z. D., A. U., S. K., M. K., J. W., I. K., H. S. i B. K. (2);

II. dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości położonej w Ł. ul. celna 12, działka (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) na okoliczności dotyczące zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem;

III. dopuszczenie po wezwaniu do udziału w sprawie uczestników postępowania wskazanych w pkt 4 wniosków apelacji powyżej dowodu

z przesłuchania stron na okoliczność zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem, w tym w szczególności na okoliczność samoistnego i nieprzerwanego posiadania tej nieruchomości przez I. Z. poprzednika prawnego wnioskodawczym J. P. (2) oraz samoistnego posiadania przez wnioskodawczynię, na okoliczność okresu posiadania oraz dobrej wiary;

IV. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety i zlecenie mu po oględzinach nieruchomości sporządzenie:

a. mapy nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych i zlecenie mu wydzielenia

z nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,0718 ha, położonej w Ł. ul. celna 12, działka (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) części nieruchomości obejmującej część nieruchomości stanowiącej budynek garażowy o powierzchni 24,8 m<sup>2</sup>, o wymiarach 6,20 m x 4,00 m i nieruchomości gruntowej obejmującej wjazd do garażu,

oraz odrębnie

b. mapy nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych i zlecenie mu wydzielenia

z nieruchomości o łącznej powierzchni 0,0718 ha, położonej w Ł. ul. (...), działka (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) części nieruchomości zabudowanej budynkiem garażowym o powierzchni 24,8 m<sup>2</sup>, o wymiarach 6,20 m x 4,00 m i zabudowanej budynkiem gospodarczym o powierzchni 3 m<sup>2</sup> stanowiącej, w szczególności ogród i wjazd do garażu oraz część nieruchomości niezbędnej do korzystania z garażu, obejmującej obszar wyznaczony granicą wzdłuż granicy

z działką sąsiednią położoną przy ul. (...) w Ł. i działką sąsiednią położoną przy ul. (...) w Ł., łącznie o długości 39,10 m i szerokością 9,80m liczoną od granicy działki z działką sąsiednią położoną przy ul. (...), wzdłuż granicy z działką sąsiednią położoną przy ul. (...), następnie na szerokości 9,80 m granica wyznaczająca długość obszaru biegnie prostopadle od granicy z działką sąsiednią położoną przy ul. (...) do obrysu budynku mieszkalnego, który znajduje się na długości 17,92 m, a następnie granica biegnie wzdłuż budynku mieszkalnego i wyznacza szerokość obszaru tej części nieruchomości 4,95 m na długości 35,55 m, a następnie do granicy z pasem drogowym ul. (...) tj. na długości 3,65 m, szerokość części nieruchomości, której dotyczy zasiedzenie, wynosi 3,45 m, zgodnie z wyrysem (projektem wstępnym) przygotowanym przez wnioskodawczynię.

W odpowiedzi na apelację, uczestniczka postępowania K. K. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty odnoszące się do prawidłowości kręgu uczestników niniejszego postępowania. W ich granicach skarżąca podnosi, iż Sąd powinien wezwać do udziału w sprawie jako uczestników postępowania wszystkie osoby, które w świetle danych ujawnionych w księdze wieczystej nieruchomości objętej

niniejszym wnioskiem o zasiedzenie były poprzednikami prawnymi aktualnych współwłaścicieli i współużytkowników wieczystych tejże nieruchomości. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić.

Stosownie do art. 510 § 1 k.p.c., mającego zastosowanie w sprawach o zasiedzenie, zainteresowanym, a więc potencjalnym uczestnikiem postępowania, jest każdy, czyich praw dotyczy wynik sprawy. Co prawda, w orzecznictwie ujmuje się ten termin szeroko, przyjmując, że interes prawny decydujący o legitymacji może być zarówno bezpośredni, jak i pośredni. Sąd ma obowiązek dokonania oceny na tle okoliczności każdej konkretnej sprawy, kto jest lub powinien być uczestnikiem postępowania. W szczególności, nie jest zainteresowanym ten, kto nie ma interesu wypływającego z prawa podmiotowego. W sprawach o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie krąg zainteresowanych tworzą osoby, których praw dotyczy wynik tego postępowania. Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy, krąg ten nie obejmuje poprzednich współwłaścicieli lub współużytkowników nieruchomości, jeżeli nie roszczą sobie praw do własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem. Ewentualne stwierdzenie zasiedzenia na rzecz wnioskodawczyni aktualnie nie ingerowałoby

w sferę ich praw podmiotowych. Także wnioskodawczyni nie podnosiła w odniesieniu do wymienionych osób żadnych twierdzeń i nie powoływała jakichkolwiek okoliczności mogących świadczyć o tym, by wynik postępowania miał dotyczyć ich praw w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. Żadne tego rodzaju okoliczności nie zostały też ustalone w toku sprawy. Krąg uczestników niniejszego postępowania obejmuje dotychczasowych współwłaścicieli i współużytkowników wieczystych w rozumieniu słusznie przyjętym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 lutego 2015 roku

(I CSK 82/14, publ. L.). Z tych powodów, nie zasługiwał na uwzględnienie powtórzony w apelacji wniosek o wezwanie tychże osób do udziału w sprawie

w charakterze uczestników postępowania.

W dalszej kolejności ustosunkować się należało do szeregu zarzutów kwestionujących prawidłowość postępowania dowodowego rzutującego na ustalenia składające się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia.

Jako pierwszy w tej grupie przywołano zarzut oddalenia wniosków dowodowych o przesłuchanie wnioskodawczyni w charakterze strony na okoliczności związane z zasiedzeniem, dokonania oględzin przedmiotowej nieruchomości oraz dowodu z opinii biegłego geodety, co zdaniem skarżącej skutkowało dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych co do władania i posiadania części nieruchomości wskazanej we wniosku. Odnosząc się do tej kwestii zaznaczyć trzeba, iż zakres postępowania dowodowego w sprawie o zasiedzenie wyznacza każdorazowo przedmiot sprawy określony przez materialną podstawę żądania zawartego we wniosku. Treść wniosku i zawarte w niej żądanie wydania przez sąd określonego rozstrzygnięcia w oparciu o wskazaną podstawę faktyczną determinuje zatem zakres okoliczności istotnych dla rozpoznania sprawy. W sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie okoliczności, w kierunku ustalenia których miało zdaniem skarżącej zmierzać postępowanie dowodowe, w tym zwłaszcza dotyczące charakteru i okresu posiadania przez wnioskodawczynię oraz jej poprzedników prawnych, dobrej wiary, wyglądu nieruchomości i dostępności do jej poszczególnych części przez władające ją osoby, czy też wyznaczenie części nieruchomości niezbędnej do korzystania z garażu nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Przeprowadzenie wskazanych dowodów byłoby konieczne gdyby w świetle całokształtu okoliczności sprawy zostały spełnione co do zasady przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia zgodnie z wnioskiem. Tymczasem z powodów, które zostaną bliżej omówione w dalszej części rozważań stwierdzenie zasiedzenia zgodnie

z wnioskiem skarżącej było w ogóle niedopuszczalne w świetle przepisów prawa materialnego. W takiej sytuacji brak było potrzeby kontynuowania postępowania dowodowego w celu ustalenia okoliczności dotyczących m.in. samoistności posiadania czy dobrej woli posiadacza, które w istocie mają charakter wtórny wobec przesłanek konstytuujących instytucję zasiedzenia i podlegających badaniu dopiero po uprzednim zachowaniu warunków do stwierdzenia zasiedzenia w kształcie w jakim domagała się tego wnioskodawczyni. Z tych samych względów zbędne było tworzenie mapy geodezyjnej.

Powyższe okoliczności wskazują również na to, że nie mogły dostarczyć informacji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zeznania świadków L. P.

i J. P. (3), które zeznawały na okoliczności związane z samoistnością posiadania wnioskodawczynie i jej poprzedników prawnych.

Niezależnie od powyższego, skarżąca nie zdołała podważyć prawidłowych ustaleń Sądu I instancji w tym zakresie. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika w sposób niewątpliwy, że wnioskodawczynie oraz jej poprzednicy prawni posiadali samoistnie nieruchomości położoną przy ulicy (...) w Ł. jedynie w ramach przysługującego im prawa własności lokalu nr (...)

w posadowionym na jej terenie budynku oraz w zakresie udziału określonego ułamkiem  $\frac{1}{4}$  części wspólnej tego budynku i prawa użytkowania wieczystego. Skarżąca nie wykazała, iż ona i jej poprzednicy prawni posiadali przedmiotową nieruchomości w sposób prowadzący do zasiedzenia w zakresie przekraczającym jej udział. Odmienne w tym względzie twierdzenia świadka L. P., która zeznała, że I. Z. był właścicielem całej nieruchomości, a pozostałe korzystające z niej osoby jedynie lokatorami, którzy ponadto płacili jemu czynsz, są całkowicie gołosłowne i nie znajdują potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, a w szczególności w tytułach własności wskazujących kolejnych właścicieli nieruchomości gruntowej i lokalowych. Co więcej, właściciele pozostałych lokali w budynku, a tym samym współwłaściciele jego części wspólnych

i współużytkownicy wieczystości gruntu stale mieszkają i korzystają z nieruchomości

w zakresie przysługujących im udziałów. Wbrew przeciwnemu przekonaniu wnioskodawczynie, wyrazem rozszerzenia posiadania przez jej poprzednika prawnego ponad przypadający mu udział nie była rozbudowa garażu znajdującego się na nieruchomości. Dla skuteczności zmiany zakresu posiadania samoistnego i wejścia

w posiadanie udziału należącego do innego współuprawnionego jest konieczne zmanifestowanie jej w sposób widoczny dla współwłaściciela i niezależnie od jego woli. Tymczasem pozostali współużytkownicy wieczystości konsekwentnie sprzeciwiali się jego istnieniu, czemu dali wyraz m.in. w podjęciu działań prowadzących do wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnej zezwalającej na jego rozbudowę. Z kolei istnienie tej budowli do dnia dzisiejszego nie jest świadectwem zaakceptowania tego faktu przez pozostałych uczestników postępowania, a jedynie efektem braku możliwości jego rozbiórki. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna.

Powyższe przesądza o braku podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 299 w związku z art. 212 k.p.c., którego naruszenia wnioskodawczynie upatruje w oparciu ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia na wyjaśnieniach informacyjnych stron, które nie mają waloru dowodowego. Wbrew tym twierdzeniom, Sąd Rejonowy nie wykorzystał wyjaśnień wnioskodawczynie i uczestników postępowania odebranych na rozprawie do ustalenia stanu faktycznego, powołał się natomiast na te wyjaśnienia dążąc do ustalenia podstawy faktycznej żądania oraz istotnych okoliczności sprawy. Nie można zatem uznać, iż sąd z naruszeniem powołanych przepisów wykorzystał jej jako środki dowodowe, w sytuacji gdy miały one na celu jedynie wyjaśnienie wstępnych stanowisk uczestników umożliwiające wyznaczenie granic postępowania dowodowego.

Wreszcie nie wytrzymuje krytyki stanowisko skarżącej, że przy spełnieniu pozostałych przesłanek zasiedzenia dotyczących charakteru posiadania i upływu wymaganego ustawą czasu, prawnie dopuszczalne jest stwierdzenie na jej rzecz zasiedzenia w sposób, w jaki ostatecznie sformułowała swoje żądanie w toku postępowania. Wnioskodawczynie domaga się stwierdzenia zasiedzenia udziału

w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego garażem, prawa własności tego garażu, a także prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej tym samym garażem wraz częścią gruntu wokół garażu.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Przedmiotem zasiedzenia jest więc prawo własności nieruchomości, a więc również, co powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie i doktrynie, udział we własności

i wydzielona część nieruchomości. Przy czym pojęcie nieruchomości zdefiniowano



w art. 46 § 1 k.c. jako części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W konsekwencji, co do zasady, nie można zasiedzieć własności budynku, który jest częścią składową gruntu. Część składowa nie może bowiem być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 k.c.). Właśnie taką częścią składową gruntu jest sporny garaż, który w związku z tym nie może być odrębnym przedmiotem własności.

Sytuację wnioskodawczyni komplikuje okoliczność, że przedmiotowa nieruchomości stanowi przedmiot użytkowania wieczystego. Nie ma wątpliwości, że użytkowanie wieczyste można nabyć w drodze zasiedzenia (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, Nr 12, poz. 259). Odpowiednio można więc nabyć w tej drodze również udział w użytkowaniu wieczystym i użytkowanie wieczyste części gruntu objętego takim prawem. Jednak możliwość nabycia w drodze zasiedzenia użytkowania wieczystego wchodzi w grę tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby. Z drugiej strony, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione, to zasiadający nie może nabyć prawa własności. W takiej sytuacji nabyć w drodze zasiedzenia można jedynie prawo użytkowania wieczystego (tak też, np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z 14 marca 2012 r., II CSK 127/11, L., w uchwale

z 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, OSNC 2015, Nr 1, poz. 6, s. 42). Prawo użytkowania wieczystego jest prawem odmiennym niż prawo własności, zatem także posiadanie nieruchomości w zakresie każdego z tych praw ma inny charakter. Samoistne posiadanie nieruchomości w zakresie użytkowania 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 (szerzej patrz Sąd Najwyższy w uchwale z 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109

i przywołane tam orzecznictwo). Nie jest więc możliwe jednoczesne samoistne posiadanie właścicielskie i w ramach użytkowania wieczystego tej samej nieruchomości.

Przekładając powyższe uwagi na grunt niniejszej sprawy trzeba podkreślić, że nie istnieje prawo użytkowania wieczystego gruntu związane z własnością spornego garażu, którego udział w wysokości  $\frac{3}{4}$  części chce zasiedzieć wnioskodawczyni. Prawa takiego nie można ustanowić w drodze zasiedzenia. Użytkowanie wieczyste tego gruntu jest prawem związanym z własnością nieruchomości lokalowych, których wniosek nie dotyczy. Słusznie więc Sąd Rejonowy uznał, że nie ma prawnej możliwości uwzględnienia wniosku w zakresie udziału w prawie użytkowania wieczystego. Nie można również uznać, że wnioskodawczyni i jej poprzednik prawny realizowali posiadanie samoistne tego samego gruntu zabudowanego garażem (wraz

z przyległościami) w zakresie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Taki rodzaj posiadania nie istnieje, dwa rodzaje faktycznego władztwa nad rzeczą nie mogą się nakładać. Skoro cały grunt objęty był użytkowaniem wieczystym, to posiadanie samoistne mogło odbywać się wyłącznie w ramach użytkowania wieczystego, co wyłącza możliwość nabycia własności gruntu pod garażem i gruntu związanego z korzystaniem z tego garażu.

Nie ma także racji skarżąca podnosząc zarzut nierozpoznania istoty sprawy, który wnioskodawczyni łączy z pominięciem przez Sąd w swych rozważaniach przesłanek zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości w części nazwanej przez nią ogrodem, a stanowiącym przestrzeń wokół garażu. Ocena prawna co do niedopuszczalności uwzględnienia wniosku o zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w części zajętej przez garaż z wyłączeniem własności lokali wyodrębnionych w budynku znajdującym się na nieruchomości, uwypuklona w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia znajduje w pełni aktualność także co do każdej pozostałej części gruntu, w tym znajdującego się wokół garażu. Stąd też nieodniesienie się wprost do tej kwestii przez Sąd nie stanowi o nierozpoznaniu istoty sprawy. Powyższy brak nie pozwala także uznać, iż uzasadnienie Sądu I instancji dotknięte jest brakami o jakich mowa w art. 328 § 1 k.p.c. Zarzut naruszenia wskazanego przepisu może być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji

dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia, co z omówionych powodów nie miało miejsca  
w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym, jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż wszyscy uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, a ich interesy były wspólne, gdyż zmierzały do uregulowania stanu prawnego zajmowanej przez nich nieruchomości.

Sąd Okręgowy przyznał także pełnomocnikowi wnioskodawczyni radcy prawnemu I. P. kwotę 2214 złotych wraz z podatkiem VAT tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym na podstawie § 2 w związku z § 8 pkt 6, § 11 pkt 1 i § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2015 r. poz. 1805).