

POSTANOWIENIE

Dnia 16 maja 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.) |
| Sędziowie: | SO Bożena Badenio - Gregrowicz SO Elżbieta Woźniak |
| Protokolant: | sekr. sądowy Agnieszka Klepacz |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 maja 2013 roku w Szczecinie

sprawę z wniosku **M. D. i H. D.**

z udziałem **A. D. (1), W. D., J. D., M. W. (1), M. W. (2), Gminy T.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 19 września 2012 r., sygn. akt I Ns 86/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od wnioskodawców M. D. i H. D. na rzecz uczestnika Gminy T. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

H. D. i M. D. złożyli wniosek o stwierdzenie nabycia przez nich w dniu 28.01.2000 r. w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...) o pow. 692 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym o kubaturze 269 m³ i budynkiem gospodarczym o kubaturze 28 m³, dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi Kw nr (...).

Uczestnik postępowania A. D. (1) wniósł o oddalenie wniosku w całości, podnosząc, iż na uroczystości pogrzebowej po K. D. (1) jedynie L. W., mąż spadkobierczyni M. W. (1) zrzekł się w imieniu żony spadku po zmarłej. Syn A. D. (2) był przeciwny przejęciu całości spadku przez M. D., zaś syn T. D. pozostawał bierny w rozmowie. Uczestnik twierdził, iż spadkobiercy ostatecznie postanowili, że M. D. będzie mógł korzystać z nieruchomości do końca swojego życia w zamian za jej utrzymanie i opiekowanie się nią, zaś po jego śmierci spadkobiercy dokonają działu spadku po K. D. (1).

Podobne stanowisko zajęła uczestniczka postępowania M. W. (2).

Uczestnik postępowania W. D. oświadczył, że zdaje się na orzeczenie sądu. Oświadczył, iż zarówno on jak i jego rodzina są zabezpieczeni materialnie i pod względem mieszkaniowym, dlatego jeżeli sąd nie stwierdzi zasiedzenia na rzecz wnioskodawców on zrzeknie się swojego udziału na ich rzecz w drodze działu spadku po K. D. (1).

Postanowieniem z dnia 19 września 2012 r. Sąd Rejonowy w Gryficach (sygn. akt I Ns 86/12) oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

K. D. (1) (w niektórych dokumentach K. - tłumaczenie imienia z języka rosyjskiego)- matka wnioskodawcy M. D. w dniu 12.07.1945 r. zamieszkała wraz z dziećmi w budynku mieszkalnym, położonym w T. przy ul. (...).

Matka wnioskodawcy umową z dnia 04.07.1967 r. nabyła użytkowanie wieczyste nieruchomości- działki (...) o pow. 692 m² położonej w T. przy ul. (...) i własność posadowionych na gruncie budynków: mieszkalnego o kubaturze 269 m³ i gospodarczego o kubaturze 28 m³. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W roku 1968 z uwagi na stan nieruchomości, na prośbę K. M. (1) D. wraz z żoną H. D. i dziećmi, pomimo dysponowania mieszkaniem służbowym wprowadzili się do domu rodzinnego i zaczęli dokonywać niezbędnych remontów.

Z uwagi na konflikt z synem M. D., K. D. (1) na sześć lat przed śmiercią zamieszkała w S. u swojego syna T. D., który się nią opiekował do końca życia. K. D. (1) nie przepisała zarówno w formie darowizny jak i testamentu prawa do nieruchomości na rzecz syna M. D., pomimo że przed powstaniem konfliktu taką wolę ustnie przekazała dzieciom.

K. D. (1) zmarła w dniu 28.01.1980 r.

Spadek po K. D. (2) w udziałach po 1/4 części, nabyły na podstawie ustawy wprost jej dzieci: M. D., M. W. (1), A. D. (2) i T. D..

W dniu pogrzebu synowie K. D. (1) oraz mąż córki M. L. W. zawarli ustną umowę na mocy, której M. D. wraz z żoną H. D. mieli zamieszkiwać do końca swojego życia w nieruchomości przy ul. (...) w zamian za utrzymywanie jej w stanie niepogorszonym. Po powrocie z pogrzebu T. D. oświadczył synowi W. D., iż zostało uzgodnione pomiędzy rodzeństwem, że „M. może mieszkać w tym domu tak długo, jak będzie chciał”.

T. D. zmarł 15.04.1991 r. Spadek po nim na podstawie ustawy wprost w udziałach po 1/2 części nabyli synowie A. D. (1) i W. D..

A. D. (2) zmarł w dniu 09.10.1996 r. Spadek po nim na podstawie ustawy wprost w udziałach po 1/2 części nabyły żona J. D. i córka M. W. (2).

W 2005 r. wnioskodawcy złożyli wniosek o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, jednakże z uwagi na cofnięcie wniosku postępowanie zostało umorzone.

W dniu 09.03.2007 r. uczestnik postępowania A. D. (1) po dwóch rozmowach telefonicznych, będących inicjatywą córki wnioskodawców W. M. (1), w których próbowała ona przekonać uczestnika, iż nieruchomość po K. D. (1) należy się jej rodzicom, wystosował list do H. i M. D. o treści: „...Chciałbym tylko przekazać, że zmieniłem zdanie. Jeżeli chcecie załatwić sądownie sprawę spadku po babci, to oświadczam, że zrzeknę się swojej części na Waszą korzyść. Przepraszam, że to tak długo trwało i spowodowało nieporozumienia...”

W dniu 16.01.2012 r. M. D. złożył do Kw (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wniosek o wykreślenie w dziale II K. D. (1) i wpis jej spadkobierców oraz spadkobierców T. D. i A. D. (2). Sąd wieczystoksięgowy dokonał wpisu, zaś wnioskodawca i uczestnicy odebrali zawiadomienie o wpisie.

Od chwili zamieszkania w przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy dokonywali wszelkich niezbędnych jej remontów: wzmocnili fundamenty budynku, które uległy pęknięciu, osuszyli, otynkowali i odizolowali piwnicę, dokonali remontu elewacji, przystosowali pomieszczenie kuchni i łazienki z budynku gospodarczego, wymienili dach wraz z krokiewiami, wymienili okna z drewnianych na plastikowe, wyremontowali wewnątrz domu mieszkalnego, położyli polbruk, wymienili ogrodzenie, dokonali nasadzeń drzew wokół domu mieszkalnego. Uczestnicy postępowania, jak i ich poprzednicy prawni nie ingerowali w decyzje wnioskodawców, co do poczynionych remontów, nie konsultowali się z wnioskodawcami w tym zakresie, nie żądali sprawozdań z zarządu nieruchomością, nie interesowali się pożytkami ani ciężarami związanymi z nieruchomością.

Uczestniczka M. W. (1) od wielu lat jest osobą niewidomą i niesamodzielną.

W tych okolicznościach faktycznych sądu uznał, że nie było możliwe stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości w sytuacji, gdy świadomość posiadaczy odpowiadała jedynie wykonywaniu prawa użytkowania wieczystego. Sąd zważył, że umową z dnia 04.07.1967 r. spadkodawczyni wnioskodawcy M. K. D. nabyła użytkowanie wieczyste działki (...), położonej w T.. W tym czasie właścicielem gruntu był Skarb Państwa. Wnioskodawcy objęli w posiadanie zależne przedmiotową nieruchomość w roku 1968, kiedy to matka wnioskodawcy poprosiła o zajęcie się nieruchomością, która wymagała remontów. Posiadanie w tym czasie miało zatem swoją podstawę w obligacyjnej umowie łączącej M. i H. D. z K. D. (1), której przedmiotem było uprawnienie do zamieszkiwania w zamian za poczynienie koniecznych nakładów na nieruchomość. Po śmierci K. D. (1), współużytkownikami wieczystymi z tytułu dziedziczenia stali się zstępni spadkodawczyni: M. W. (1), A. D. (2), T. D. i M. D.. Każde ze spadkobierców odziedziczyło udział do 1/4 części prawa użytkowania wieczystego i własności budynków.

Sąd dostrzegł, że wnioskodawcy twierdzili, iż w dniu pogrzebu K. D. (1)- pozostałe rodzeństwo ustnie zrzekło się swoich udziałów na rzecz wnioskodawcy M. D.. Sąd przyjął jednak, że w tej sytuacji wnioskodawcy mogli jedynie nabyć świadomość tego rodzaju, iż M. D. stał się jedynym uprawnionym z tytułu użytkowania wieczystego nie zaś, że stał się jedynym właścicielem nieruchomości. Z tego już względu sąd oddalił wniosek M. i H. D. o stwierdzenie zasiedzenia własności działki (...).

Przechodząc do oceny charakteru posiadania wnioskodawców, sąd zaznaczył, że nie można przyjąć, iż wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi działki nr (...). Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawców, świadka W. M. (1) i J. F.. Zeznania te, w ocenie sądu, były umówione na potrzeby postępowania, niewiarygodne, niespójne ze sobą oraz przejawające. W pierwszej kolejności sąd zważył, że bezsporna była między stronami okoliczność, iż K. D. (1) na sześć lat przed swoją śmiercią przeprowadziła się do S. do syna T. D.. Sporna była przyczyna takiego stanu rzeczy. Uczestnik A. D. (1) i W. D. podnosili, iż babcia przeprowadziła się z powodu konfliktu z synem M., który był przyczyną braku późniejszych odwiedzin ze strony wnioskodawców. Wnioskodawcy twierdzili, że to syn T. zabrał matkę do siebie, gdyż stwierdził, że nie będzie ona pilnować dzieci wnioskodawców, ponieważ już się napilnowała swoich. Stanowisko wnioskodawców nie jest, zdaniem sądu, wiarygodne. Skoro bowiem od 1968 r. kiedy to sama K. D. (1) poprosiła wnioskodawców o zamieszkanie wraz z nią, aż do 1974 r. zamieszkiwała i zajmowała się dziećmi wnioskodawców to nielogiczne jest, że po sześciu latach syn T. stwierdził, że z tego powodu zabierze matkę do siebie. Tym bardziej, że jak podnosiła H. D. opiekowała się teściową, która tej opieki potrzebowała. Dalej sąd zważył, że H. D. twierdziła, że teściowa pojechała opiekować się synem T. D.. Natomiast postępowanie dowodowe wykazało, że T. D. samotnie wychowywał dwóch małoletnich synów, a więc radził sobie ze swoimi obowiązkami. Uczestnik W. D. zeznał, że już jako 7-letnie dziecko zajmował się domem, gotował, sprzątał, robił zakupy. Gdy K. D. (1) zamieszkała w ich domu, na prośbę ojca T. D. okazywał babci, że jest ona potrzebna, po to aby dobrze się u nich czuła. Pomimo to, że K. D. (1) gotowała, czy sprzątała on, jako 15-letni chłopiec poprawiał po babci te czynności. Ponadto, gdyby przyczyną była

potrzeba zajmowania się przez K. D. (1) samotnym synem T., wnioskodawcy nie mieliby powodu unikać kontaktów z matką wnioskodawcy i jego bratem.

Jako niewiarygodne ocenił sąd również relacje świadka W. M. (2), która jakoby będąc 12-letnią dziewczynką, dokładnie zapamiętała przebieg rozmowy spadkobierców, mającej miejsce w 1980 r. i dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Z relacji świadka zapamiętała ona nie tylko kolejność zdarzeń, miejsce tych zdarzeń, wszystkie osoby biorące udział w rozmowie, ale również dokładne słowa, jakimi posłużyli się spadkobiercy, aby zrzec się swoich roszczeń do spadku. Świadek zeznała, że zapamiętała, jakie osoby kolejno wstawały i z jakimi dokładnie słowami zwracały się do wnioskodawcy. Przy czym słowa, które jakoby miały kolejno wypowiadać opisane przez świadka osoby, w ocenie sądu nie są powszechnie używanymi w takich okolicznościach np. „wujek L. mówił, że jest mu bardzo, bardzo dobrze znane stanowisko jego żony”, „na koniec mam jeszcze do was taką prośbę. I zwracał się po kolei do wujka T.. T. wtedy odpowiedział- tak zrzekam się roszczeń po mojej mamie na twoją korzyść. Przy czym patrzył na tatę. Później zwrócił się do wujka L., który powiedział-tak w imieniu swoim i swojej żony, której znam zdanie, zrzekam się po zmarłej K. D. (1) dla ciebie.” Nawet przyjmując, że świadek była emocjonalnie związana z domem, w którym mieszkała 12 lat i zdawała sobie sprawę z okoliczności, że ważą się losy tego domu, nie był zdaniem sądu wiarygodny taki przebieg zdarzenia. Jeżeli bowiem taką ważną rolę przywiązywałby wnioskodawca do oświadczeń swojego rodzeństwa, jak wynika to z zeznań świadka, niewątpliwie po uzyskaniu takich zapewnień starałby się je sformalizować, co wymagało zachowania formy aktu notarialnego. Mało prawdopodobne jest, zdaniem sądu, iż następnie przez okres ponad trzydziestu lat wnioskodawcy nie dopilnowali wymaganych formalności z uwagi na brak czasu czy zaufania do rodziny.

Z podobnych względów sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. F., która pomimo, że była zaabsorbowana przygotowaniem poczęstunku dla gości, zdołała zapamiętać dokładnie słowa spadkobierców tj. „to mieszkanie będzie dla ciebie, mama tak chciała, a my się zrzekamy, mieszkaj i remontuj.” Sąd dostrzegł nadto, iż relacje obu świadków nie zgadzają się co do miejsca, gdzie miała przebiegać rozmowa. W. M. (1) zeznała, że rozmowa miała miejsce w osobnym pokoju, zaś świadek J. F. zeznała, że rozmowa miała miejsce w głównym pokoju, gdzie podawała obiad dla gości. W przekonaniu sądu wiarygodność twierdzeń i zeznań wnioskodawców podważa także treść listu A. D. (1) z dnia 09.03.2007 r. A. D. (1) wyraził w nim wolę zrzeczenia się praw do spadku po K. D. (1) na rzecz wnioskodawców. Zrzec się praw może jedynie osoba, która uważa się za dysponenta tych praw, a więc współużytkownika wieczystego. Jeżeli zatem w 1980 r. ojciec uczestnika T. D. zrzekłby się praw do spadku na rzecz wnioskodawcy, jego syn nie miałby podstaw rościć sobie po jego śmierci i upływie blisko trzydziestu lat uprawnienia do uczestniczenia w dziale spadku. Podobne stanowisko zajmował uczestnik W. D., który oświadczył, że zdaje się na orzeczenie sądu, jednakże tak jak oświadczył wnioskodawcom nie będzie rościł sobie praw do nieruchomości i w przypadku działu spadku, zrzeknie się swojego udziału na rzecz wnioskodawców. Skoro uczestnikowi nie zależy na nieruchomości ani na spłacie udziału, zdaniem sądu nie miałby on powodów, aby zaznawać nieprawdę, co do umowy wiążącej spadkobierców. Ponadto gdyby faktycznie w roku 1980 spadkobiercy zrzekli się na rzecz wnioskodawcy praw do spadku, a wnioskodawcy pozostawaliby w takiej świadomości, córka wnioskodawców W. M. (1) nie miałaby powodu, aby w 2007 r. kontaktować się telefonicznie z uczestnikami A. D. (1) i W. D. i przekonywać ich, iż nieruchomość należy się jej rodzicom. Niewątpliwie ze świadomością uczestników korelowała świadomość wnioskodawcy M. D., który w styczniu 2012 r. złożył do księgi wieczystej nieruchomości wniosek o ujawnienie prawa współużytkowania wieczystego na rzecz spadkobierców K. M. (2) D., M. W. (1), T. D. i A. D. (2). Na koniec, zdaniem sądu, mało prawdopodobnym okazało się, ażeby w przypadku wyrażania chęci przeniesienia praw po śmierci matki strony postępowania, a w szczególności wnioskodawcy nie dążyli do formalnego uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości.

Reasumując sąd przyjął, iż wnioskodawcy H. i M. D. posiadali przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy nieodpłatnego dożywotniego użyczenia w zamian za utrzymanie jej w stanie niepogorszonym, zawartej przez spadkobierców K. D. (1) w dniu pogrzebu po spadkodawczyni. Oznacza to w ocenie sądu, że posiadanie wnioskodawców miało charakter posiadania zależnego, które nie prowadzi do zasiedzenia.

Kolejno sąd podał, że drugorzędną kwestią była dobra wiara, której w okolicznościach sprawy, w ocenie sądu nie można byłoby przyjąć, nawet uznając zasadność twierdzeń wnioskodawców, co do charakteru samoistnego posiadania. Wnioskodawcy niedopełniali obowiązku zachowania wymaganej przepisami formy aktu notarialnego

dla przeniesienia udziałów w prawie wieczystego użytkowania na swoją rzecz, a to zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego wymaga przyjęcia złej wiary. Sama okoliczność, iż wnioskodawcy dokonywali nakładów na nieruchomości, w odniesieniu do umowy stron, że będą oni uprawnieni do korzystania z nieruchomości do czasu swojej śmierci w zamian za utrzymanie jej w stanie nie pogorszonym, nie może dowodzić, iż mieli oni świadomość, że łożą na swoją nieruchomość. Sąd podkreślił, że wnioskodawca M. D., jako współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel budynków był obowiązany dbać o nieruchomość i utrzymywać jej należyty stan, a więc również remontować. Ponadto w sytuacji dokonywania nakładów na spadek, mogą one zostać w każdym czasie rozliczone w postępowaniu o dział spadku.

Na marginesie sąd wskazał, że w niniejszej sprawie zgodnie z przepisem art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, która wydłużyła okresy zasiedzenia z 10 lat przy dobrej wierze i 20 lat przy złej wierze do okresów 20 i 30 lat, z uwagi na okoliczność, iż wnioskodawcom nie można przypisać objęcia nieruchomości w zakresie udziału w użytkowaniu wieczystym w dobrej wierze, miały zastosowanie przepisy obowiązujące po nowelizacji.

W związku z powyższym sąd oddalił wniosek w całości.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 K.p.c.

Apelację od postanowienia sądu złożyli wnioskodawcy i zaskarżając je w całości wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uznanie, że posiadanie przez wnioskodawców nieruchomości miało charakter samoistny i w konsekwencji doprowadziło do jej zasiedzenia ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy właściwemu sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Orzeczeniu zarzucili:

1. wadliwą interpretację i wykładnię sądu w odniesieniu do przepisów prawa stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, poprzez błędne ustalenie, że wnioskodawcy nie przedstawili dowodów na okoliczność, że posiadanie przez nich nieruchomości miało charakter samoistny;
2. sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wskazującego na faktyczne żądanie wnioskodawców, iż sporne posiadanie nieruchomości miało charakter samoistny;
3. brak wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy wskutek całkowitego zignorowania przez sąd twierdzeń i dowodów wnioskodawców dotyczących okoliczności faktycznych związanych z posiadaniem przez nich spornej nieruchomości, poprzez błędne pominięcie ustaleń faktycznych żądań wniosku, tj., że wnioskodawcy przez wymagany prawem okres wykonywali na nieruchomości prawa właścicieli, co uprawnia ich do jej zasiedzenia, a więc takich które wskazywały na korzystne dla wnioskodawców rozstrzygnięcia w zakresie ich żądania;
4. uchybienie przez sąd obowiązkowi wynikającemu z art. 233 § 1 k.p.c. oraz prowadzenia sprawy w sposób bezstronny, a także nadanie wadliwego kierunku postępowania dowodowego w sporze, bezpośrednio rzutujący na negatywne jej rozstrzygnięcie dla wnioskodawców, poprzez pominięcie faktów i dowodów przedłożonych przez nich w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji, a wskazujących, iż żądanie wnioskodawców jest uzasadnione, a danie wiary jedynie twierdzeniom uczestników postępowania i własnej nieomyślności sądu, co skutkowało dla wnioskodawców feralnym postanowieniem.

W uzasadnieniu apelujący wskazali, że intencją wszczętego przez nich postępowania było ostatecznie ustalenie statusu prawnego spornej nieruchomości i prawa wnioskodawców do nieruchomości. W tym zakresie podkreślili, że posiadają nieruchomość przez wymagany do zasiedzenia okres czasu i użytkują ją jak właściciele pozostając w dobrej wierze. Dodali, że na remont nieruchomości ponieśli olbrzymie nakłady materialne, w tym własną pracę, bo mieli świadomość, że ta nieruchomość jest im przynależna. Wskazali również, że prawni właściciele nie rościli do niej żadnych pretensji oraz nie ingerowali w ten stan. Wręcz przeciwnie. Dopiero zgłoszenie przez wnioskodawców

wniosku do sądu, spowodowało komplikacje w sprawie, w tym wzbudziło we współwłaścicielach (spadkobiercach) odmienne stanowisko w sprawie. Ich zeznania i oświadczenia sąd przyjął tymczasem bezkrytycznie, dając im nieuzasadnioną wiarę, w szczególności zeznaniom uczestników A. D. (1) i W. D. oraz świadka A. W., którzy mają interes by do rzeczzonego zasiedzenia nie doszło. Zdaniem apelujących ocena materiału dowodowego w sprawie nie miała charakteru swobodnego, lecz całkowicie dowolny, co narusza obowiązujące w tym zakresie reguły. Przykładem tego, było zdaniem skarżących, danie wiary uczestnikowi postępowania W. D., a odmówienia jej świadkowi W. M. (3).

W przekonaniu apelujących władali i władają oni nieruchomością jak właściciele. W wyraźny sposób manifestowali swoje samoistne posiadanie wobec uczestników postępowania, od samego początku i tak byli postrzegani przez nich i otoczenie. Biorąc to pod uwagę, na rzecz wnioskodawców działa - ich zdaniem- przepis art. 339 k.c., który kreuje domniemanie samoistności posiadania. Oznacza to, że w niniejszej sprawie wystarczające było udowodnienie przez wnioskodawców, iż posiadali nieruchomość od co najmniej 20 lat, ponieważ dobra wiara, ciągłość i samoistność posiadania są objęte domniemaniem. Dodatkowo wskazali, że władztwo nad nieruchomością mające charakter posiadania samoistnego, jest dużo szersze, niż władztwo wynikające z użytkowania zależnego (np. dożywocia), bowiem użytkownik, nie może zmienić substancji użytkowanej rzecz, a posiadacz samoistny może to uczynić. Użytkownik ponosi tylko te nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, zaś o konieczności innych nakładów musi powiadamiać właściciela i uzyskać jego zgodę. Ponosi również te ciężary, które zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki powinny być ponoszone z pożytków rzeczy, posiadacz samoistny zaś zazwyczaj samodzielnie ponosi wszystkie ciężary i nakłady na „zasiadywaną” nieruchomość, co też miało miejsce w niniejszej sprawie. Wnioskodawcy podali kolejno, że użytkownik może wykonywać swe władztwo tylko w zakresie prawidłowej gospodarki, posiadacz samoistny wykonuje je najczęściej zupełnie jak chce. Jeśli zaś właściciel nie protestuje, to świadczy to o tym, że nie czuje się on już właścicielem. Podkreślili również, że nigdy nie żądali od uczestników jako współwłaściciele części nieruchomości ich zwrotu. Również to, zdaniem wnioskodawców przemawia za tym, iż czuli się oni jak faktyczni właściciele. W innym bowiem przypadku apelujący musieliby uzyskać zgodę na ponoszone nakłady, a uczestnicy byłiby zobowiązaniu do ich zwrotu.

Zdaniem apelujących błędne okazały się nadto dywagacje sądu, co do możliwości zasiedzenia własności nieruchomości przez wnioskodawców jako błędnie uważających się za użytkowników wieczystych. Okres, kiedy samoistny posiadacz błędnie uważa się za wieczystego użytkownika, niczym się w sensie prawnie relatywnym nie różni od następnego okresu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

Analiza twierdzeń apelacji doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, iż wnioskodawcy skoncentrowali apelację wyłącznie na zarzutach, co do posiadania nieruchomości. Zupełnie nie dostrzegli jednak, iż Sąd Rejonowy oddalił wniosek nie tylko z tego względu, że wnioskodawcy byli posiadaczami zależnymi wobec pozostałych współużytkowników wieczystych nieruchomości. Pierwszą przyczyną oddalenia wniosku było to, że wnioskodawcy wnosili o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie własność nieruchomości, nie zaś prawo użytkowania wieczystego. Prawo własności nieruchomości działki przysługuje aktualnie Gminie T.. Tytułem prawnym, jaki przysługiwał spadkodawczyni K. D. (1) do działki nr (...), położonej w T. przy ulicy (...) było użytkowanie wieczyste. Użytkowanie wieczyste ustanowione zostało na mocy umowy zawartej dnia 4 lipca 1967 r. pomiędzy K. D. (1) a Skarbem Państwa. Oczywistym jest zatem, że formułując wniosek o zasiedzenie własności nieruchomości wnioskodawcy wniosek ten skierowali przeciwko nie tylko pozostałym spadkobiercom K. D. (1), ale również przeciwko Gminie T., właścicielowi nieruchomości. Można byłoby zastanawiać się czy wniosek tej treści nie został sformułowany omyłkowo lub na skutek braku dostatecznej wiedzy. Możliwe byłoby takie dywagacje jedynie wówczas gdyby wnioskodawcy działali osobiście, bez pomocy profesjonalnego pełnomocnika. W sytuacji jednak gdy wniosek sformułował profesjonalista należało odczytywać go zgodnie z dokonany zapisem, zwłaszcza że wezwanie do udziału Gminy T. nie zmotywowało wnioskodawców do zmiany wniosku. Nawet wnosząc apelację wnioskodawcy nie zmienili treści wniosku.

Jeszcze jedna okoliczność świadczy o dążeniu wnioskodawców do uzyskania orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia własności nieruchomości. Gdyby wniosek ograniczał się jedynie do prawa użytkowania wieczystego, to powinien dotyczyć zasiedzenia udziału w wysokości 3/4 części w prawie użytkowania wieczystego i własności budynków. Wnioskodawca przecież po śmierci swojej mamy K. D. (1) stał się w wyniku dziedziczenia współużytkownikiem wieczystym działki i współwłaścicielem budynków posadowionych na tej działce w udziale do 1/4 części. Zatem przysługującego mu udziału nie mógł nabyć ponownie przez zasiedzenie, chyba że nie zmierzał nabyć prawa użytkowania wieczystego, a własność nieruchomości to jest działki, której właścicielem jest Gmina T.. Własność działki nie przysługiwała K. D. (1) w żadnym udziale.

Prawidłowo ocenił Sąd Rejonowy, że wnioskodawca nie mógł zasiedzieć własności nieruchomości. Wnioskodawcy zostali wprowadzeni w posiadanie nieruchomości przez K. D. (1), użytkownika wieczystego, posiadacza zależnego względem Gminy. Po śmierci matki korzystali z prawa, które jej przysługiwało. Wobec właściciela nie czynili żadnych manifestacji pozwalających na twierdzenie, że stali się posiadaczami samoistnymi i władają gruntem jak właściciele. Przejawem takiego zachowania byłoby zaprzestanie opłacania opłat za użytkowanie wieczyste, zmanifestowanie wobec Gminy, pozostałych współużytkowników, że teraz to H. i M. są właścicielami nieruchomości działki i budynków. Wnioskodawcy na taką okoliczność nie powołują się ani we wniosku, ani w apelacji, nie wykazują jej w żaden sposób, zatem jasnym jest, że własności gruntu nie zasiedzieli.

Przepis art. 172 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Zasiedzieć nieruchomość może jedynie posiadacz samoistny. Względem właściciela gruntu wnioskodawcy przymiotu takiego nie mieli, co wykazano powyżej, zatem nie zasiedzieli własności gruntu i budynków.

Nie zasiedzieli też własności samych budynków. Jak dostrzegł Sąd Rejonowy nie można wszak orzec o nabyciu własności budynków bez zmiany orzeczenia w zakresie użytkowania wieczystego. Zasiedzenie nieruchomości budynkowej może bowiem nastąpić jedynie wraz z zasiedzeniem użytkowania wieczystego gruntu, a to z tego względu, że Kodeks cywilny nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu nadrzędny charakter w stosunku do prawa własności budynków na tym gruncie. Sytuacja prawna budynku, który stanowi odrębną nieruchomość i jest w myśl art. 235 § 1 k.c. własnością osoby lub współwłasnością osób nie będących właścicielami zabudowanej działki, kształtuje się w ten sposób, że prawo użytkowania wieczystego jest w stosunku do prawa własności budynków prawem nadrzędnym, czyli - innymi słowy - własność budynku będącego odrębną nieruchomością stanowi w istocie „część składową” prawa do działki, na której ten budynek jest wzniesiony. Oznacza to, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzędnym) jest prawo własności budynków i urządzeń. Z tak ukształtowanej relacji wynika akcesoryjność tego ostatniego prawa w stosunku do użytkowania wieczystego gruntu. Akcesoryjność oznacza zaś, że żadne z nich nie może stanowić przedmiotu obrotu prawnego samodzielnie i że wygaśnięcie prawa wieczystego użytkowania gruntu powoduje wygaśnięcie prawa własności budynków i innych urządzeń.

Wnioskodawcy zatem powinni wnieść o zasiedzenie udziału w wysokości 3/4 części w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu. Dopuszczalne jest, co wynika już z utrwalonej linii orzeczniczej, zasiedzenie prawa użytkowania wieczystego tylko wtedy, gdy użytkowanie wieczyste zostało już ustanowione na rzecz oznaczonej osoby. W tym wypadku na rzecz K. D. (1). Niestety, nawet takie sformułowanie wniosku, nie doprowadziłoby do pozytywnego rozstrzygnięcia, a to dlatego, że wnioskodawcy nie byli samoistnymi posiadaczami schedy po K. D. (1). Prawa użytkowania wieczystego i budynków korzystali za zgodą najpierw K. D. (1), a następnie za zgodą części spadkobierców.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa, niż prawo własności, na przykład użytkowania (art. 252 k.c.); zastawu (art. 306 k.c.), najmu (art. 659 k.c.),

dzierżawy (art. 693 k.c.). Nie rości, więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą.

Niewątpliwym jest, jak ustalił Sąd Rejonowy, że wnioskodawcy nieruchomości objęli w posiadanie za zgodą K. D. (1). Po jej śmierci korzystali dalej z nieruchomości, przy czym M. D. nabył już udział w tej nieruchomości w drodze spadku po K. D. (1). Korzystał z całej nieruchomości, ponad swój udział na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy spadkobiercami. Treścią porozumienia było dożywotnie korzystanie przez rodzinę wnioskodawcy z nieruchomości w zamian za jej utrzymanie w stanie niepogorszonym i czynienie remontów oraz napraw. Jasnym jest, że w sytuacji gdyby wnioskodawca uzyskał ustne oświadczenia rodzeństwa - uczestników postępowania, o "zrzeczeniu się spadku po matce na jego rzecz", stałaby się sytuację uregulować prawnie i z pewnością nie zwlekałby z formalnościami przez okres trzydziestu lat. Pamiętać jednak należy, że K. D. (1) opuściła swą nieruchomość, chora przeprowadziła się do syna T. i już z nim mieszkała do swojej śmierci. Na tle zamieszkiwania matki z wnioskodawcą powstał spór pomiędzy wnioskodawcą a bratem T.. Na skutek przeprowadzonej oceny brat zabrał matkę do siebie. Było to w roku 1974 (tak podała wnioskodawczyni). Już ta okoliczność przeczy wyjaśnieniom wnioskodawców, że rozstrzygnięcie o losach spadku, nieruchomości nastąpiło w dniu pogrzebu, w pokojowej, braterskiej atmosferze. Wówczas to wnioskodawca miał uzyskać od rodzeństwa zrzeczenie się praw do spadku. Przede wszystkim odbieranie od rodzeństwa takich deklaracji i forma świadczyłoby o wysokiej świadomości prawnej wnioskodawcy. Z drugiej strony brak wykorzystania tych oświadczeń, niezainicjowanie działu spadku przeczy tej świadomości oraz wskazuje raczej na to, że oświadczenia o podawanej treści nie zostały złożone. Skoro bowiem złożone w dniu pogrzebu matki oświadczenia nie skłoniły wnioskodawców do dalszych działań to były to oświadczenia wyrażające zgodę na dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości z uwagi na sytuację majątkową i rodzinną wnioskodawców. Przekonuje o tym nie tylko bierność wnioskodawców ale również to, że znając następców prawnych K. D. (1), wszczynając pierwsze postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości I Ns 203/05, zataili uczestników postępowania, następców prawnych K. D. (1). Gdyby następcy ci zrzekli się praw do nieruchomości, a wnioskodawcy o tym wiedzieli nie musieliby zatajać uczestników i dążyliby do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Jak wynika z postępowania dowodowego o losie nieruchomości wnioskodawca dyskutował ze swoimi braćmi. Bracia nie żyją. Cenne są zatem spostrzeżenia ich dzieci, uczestników niniejszego postępowania, jak również córki wnioskodawców, które należało poddać ocenie, co Sąd Rejonowy prawidłowo uczynił. Sąd wskazał, którym zeznaniom dał wiarę, a którym tej wiarygodności odmówił i dlaczego. W ocenie tej nie ma dowolności, zatem Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Norma powołanego przepisu zawiera jednoznaczny i nie doznający wyjątku nakaz, aby ocena wyrażona w aspekcie wiarygodności była dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie nakazuje uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, po trzecie wymaga skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte w końcu wymaga przytoczenia jednoznacznego kryterium oraz merytorycznych i rzeczowych argumentów, mających w sposób przekonujący potwierdzić trafność dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodów za wiarygodne lub ich zdyskwalifikowania. Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych (nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów), jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę orzeczenia może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku sprawy i istniejących w chwili zamknięcia rozprawy. Aby Sąd II instancji mógł dokonać właściwej kontroli trafności rozumowania Sądu I instancji, które doprowadziło ten Sąd do określonych wniosków w zakresie zgłoszonego żądania, cały proces myślowy musi być przedstawiony w pisemnych motywach orzeczenia. Taka sytuacja ma miejsce na gruncie niniejszej sprawy. Tym samym nie sposób uznać, iż zasadny jest zarzut błędnej oceny zgromadzonego w aktach materiału dowodowego. Z materiału dowodowego, jego oceny zgodnie z zasadami logicznego rozumowania wynika, że po śmierci K. D. (1) wnioskodawcy korzystali z całej nieruchomości za zgodą braci T. i W.. Twierdzenia wnioskodawców i zeznania ich córki W. M. (1), J. F. w zakresie jakim opisują, że w dniu pogrzebu spadkodawczyni rodzeństwo zrzekło się nieformalnie spadku na rzecz wnioskodawcy są niewiarygodne. Przeczą temu okoliczności złożenia oświadczenia, niespójność co do przebiegu rozmowy i jej miejsca, rodzaj żądanych przez wnioskodawcę oświadczeń, który z jednej strony wskazywałby na wysoką jego świadomość prawną, następnie bierność wnioskodawców, która przeczy tej świadomości, przemilczenie następców prawnych K. D. (1) w inicjowanym

wcześniej postępowaniu. Trafnie też dostrzegł Sąd Rejonowy, że gdyby ojciec uczestnika A. D. (1) zrzekł się praw do spadku na rzecz wnioskodawcy, uczestnik nie miałby najmniejszych podstaw, by rościć sobie uprawnienia do uczestniczenia w dziale spadku. Tymczasem w liście z dnia 9 marca 2007r. (już po wszczęciu pierwszego postępowania stwierdzenie zasiedzenia) A. D. (1) jasno określił swój stosunek do spornej nieruchomości, podobnie zresztą jak W. D.. Nie byłoby nadto potrzeby, by córka wnioskodawców kontaktowała się telefonicznie z uczestnikami, aby ich przekonać, że sporna nieruchomość należy się wnioskodawcom. Wynika z tego, że wnioskodawcy mieli świadomość, że nieruchomość po śmierci K. D. (1) nie jest ich, a wszystkich dzieci spadkodawczyni, zaś z całej nieruchomości korzystali za zgodą braci wnioskodawców.

Argumentując jak powyżej Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany czy też uchylenia orzeczenia Sądu Rejonowego i w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w punkcie I postanowienia apelację wnioskodawców oddalił.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 3 k.p.c., który głosi, że jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie. Oczywiście jest Gmina T. nie była zainteresowana pozytywnym rozstrzygnięciem sprawy uregulowania prawa własności, bowiem kwestia ta nie była sporna. Wobec powyższego na wnioskodawców wyłożono obowiązek zwrotu na rzecz uczestnika Gminy T. poniesionych przez niego kosztów postępowania apelacyjnego, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika określone zgodnie z § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r. nr 163, poz. 1349 ze zm.) w kwocie 900 złotych.