

Sygn. akt I ACa 346/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka (spr.) SSA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa S. B. i L. B.

przeciwko J. D. i I. D.

o zapłatę, eksmisję i przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 23 września 2014 r., sygn. akt I C 5385/13

***I. oddala apelację,***

***II. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka***

Sygn. akt I ACa 346/15

## UZASADNIENIE

Powodowie # L. B. i S. B. wytoczyli powództwo o zapłatę solidarnie kwoty 1.105.570 złotych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, przeciwko pozwanym J. D. i I. D.. Na żadaną kwotę składają się:

# 400.420,80 złotych wraz z odsetkami ustawowymi oraz skapitalizowanymi odsetkami od tej kwoty tj. 461.090,04 złotych za okres od 23 grudnia 2003 roku do dnia 18 grudnia 2013 roku lub do czasu wytoczenia powództwa,

#120.304,80 złotych wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od tej należności w kwocie 123.754,91 złotych.

Ponadto powodowie wnieśli o nakazanie eksmisji pozwanych z budynków: mieszkalnego i warsztatowego położonych przy ul. (...) w S., położonych na działce nr (...) zapisanej w Kw nr (...), a także zgłosili żądanie nakazania opuszczenia przez pozwanych nieruchomości przy ul. (...) w S., ponadto żądali przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Powodowie żądali także zasądzenia zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podali, że z dniem 14 września 1984 roku stali się użytkownikami wieczystymi nieruchomości, na których znajdują się: działka nr (...) zapisana w Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Sulęcinie oraz działka nr (...), zapisana w Kw nr (...). Działki te są położone przy ul. (...) w S.. Powodowie jako użytkownicy wieczysti wnieśli na tych działkach dwa budynki: budynek mieszkalny o pow. 276 m<sup>2</sup> oraz budynek warsztatowy o pow. 98 m<sup>2</sup>. W dniu 23 grudnia 2003 roku SR w Sulęcinie przysądził własność tych gruntów, będących w użytkowaniu wieczystym tj. działki nr (...) zapisanej w Kw nr (...) i działki nr (...) położonych w S. przy ul. (...) na rzecz pozwanych I. i J. D., jako użytkownikom wieczystym. Według twierdzeń powodów Sąd przeniósł na rzecz pozwanych jedynie własność działek o numerach (...), nie przenosząc własności budynków znajdujących się na tych działkach, zatem zdaniem powodów, pozwani nie mogą rozporządzać własnością budynków. Na tej podstawie powodowie formułują swoje roszczenie o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego i budynku warsztatowego w oparciu o art. 225 zd.2 k.c., co według powodów rodzi po ich stronie także prawo do żądania eksmisji pozwanych z bezprawnie zajmowanych przez nich budynków.

Pozwani J. D. i I. D. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazali, że brali udział w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości, prowadzonym przeciwko dłużnikom # małżonkom L. B. i S. B., przez Komornika Sądowego Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu. Sąd Rejonowy w Sulęcinie po zamknięciu przetargu wydał w dniu 7 listopada 2003 roku postanowienie o przybiciu na rzecz licytanta tj. pozwanych J. D. i I. D., którzy zaoferowali najwyższą cenę. Powodowie zaskarżyli orzeczenie Sądu, jednakże nieskutecznie i w rezultacie doszło do uprawomocnienia się tego orzeczenia z dniem 15 listopada 2003 roku.

Pozwani podkreślili, że nabyli własność nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym o nr (...) położonej przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz działkę nr (...) # na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, za cenę 155.800 złotych, która została przez nich w całości zapłacona, na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Sulęcinie z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 21 czerwca 2004 roku w sprawie V Cz 274/04 sprostował postanowienie Sąd Rejonowy w Sulęcinie z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02 o tyle tylko, że sformułowanie „przysądził własność nieruchomości” zmienił na „przysądzić użytkowanie wieczyste nieruchomości”. Takie prawomocne postanowienie Sądu o przysądzeniu własności, przenosi na nabywcę prawo własności (jak i prawo użytkowania wieczystego) i jest podstawą do ujawnienia nabywcy w katastrze nieruchomości ora stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Pozwani podkreślili, że na mocy prawomocnego postanowienia Sądu o przysądzeniu prawa użytkowania wieczystego, zostali wpisani do ksiąg wieczystych nabytych nieruchomości jako właściciele znajdujących się na nich budynków oraz użytkownicy wieczysti gruntów, na których znajdują się te budynki (k.170-172).

Wyrokiem z dnia 23 września 2014 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. oddalił powództwo w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny w sprawie:

Komornik Sądowy Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu prowadził postępowania egzekucyjne pod sygn. akt I Km 835/02, I Km 918/02 i Km 430/03, na podstawie wniosków wierzycieli # Banku (...) S.A I Oddział w S., (...) Bank (...) S.A Oddział w S. i Centrum (...) w O. # R. O., przeciwko dłużnikom L. B. i S. B..

Komornik Sądowy Rewiru I przy Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu w toku postępowania egzekucyjnego w sprawie I Km 835/02, wszczętego z wniosku Banku (...) S.A I Oddział w S. przeciwko dłużnikowi L. B. i S. B., zawiadomił Sąd

Rejonowy w Sulęcinnie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości położonych przy ul (...) w S., dla których SR w Sulęcinnie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerze (...) i (...), będących we władaniu dłużników L. B. i S. B. na zasadach prawa użytkowania wieczystego.

Nieruchomość objęta egzekucją, zgodnie ze stanem księgi wieczystej nr (...) na dzień 7 listopada 2003 roku obejmowała działkę nr (...) i była własnością Gminy S., zaś S. B. i L. B. mieli do niej prawo użytkowania wieczystego, natomiast budynek posadowiony na tej nieruchomości stanowił ich własność na prawach własności ustawowej małżeńskiej. Kolejna nieruchomość, będąca przedmiotem egzekucji, zapisana w księdze wieczystej nr (...) SR w Sulęcinnie, położona przy ul (...), na której znajduje się działka nr (...), na dzień 7 listopada 2003 roku była własnością Gminy S., zaś użytkownikami wieczystymi gruntu byli S. B. i L. B.. Była to nieruchomość niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę domem mieszkalnym.

W ramach prowadzonego postępowania egzekucyjnego z nieruchomości w sprawie I Km 835/02 wobec uprawomocnienia się opisu i oszacowania nieruchomości, Sąd wyznaczył w ramach dalszego postępowania przetargowego licytację nieruchomości na dzień 24 czerwca 2003 roku Licytacja pierwsza nie doszła do skutku i w związku z tym wyznaczono termin drugiej licytacji na dzień 4 listopada 2003 roku.

Małżonkowie J. D. i I. D. przystąpili do przetargu nieruchomości jako licytanci i zaoferowali najwyższą cenę. Sąd w związku z tym po zamknięciu przetargu wydał postanowienie z dnia 7 listopada 2003 roku o przybiciu wspomnianej nieruchomości na rzecz J. D. i I. D..

Postanowienie o przybiciu uprawomocniło się z dniem 15 listopada 2003 roku, zaś nabywcy licytacyjni J. D. i I. D. wykonali warunki licytacyjne i zapłacili całą cenę nabycia nieruchomości w kwocie 155.800 złotych. Ponadto postanowieniem z dnia 15 listopada 2003 roku Sąd powierzył zarząd nieruchomością J. D. i I. D..

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy w Sulęcinnie postanowieniem z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02 przysądził własność nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerze geodezyjnym (...) i obszarze 0.08,04 ha, położonej w S. przy ul (...), zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość przeznaczonym na cele mieszkalne, zapisanej w Kw nr (...) oraz stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerze geodezyjnym (...) o obszarze 0.04,38 ha, położonej w S. przy ul (...), przeznaczonej pod zabudowę, a zapisanej w Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sulęcinnie, na rzecz J. D. syna E. i L. i I. D. # córki S. i K. na prawach własności ustawowej małżeńskiej za cenę 155.800 złotych, która została w całości zapłacona. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 16 lutego 2004 roku w sprawie V Cz 43/04 oddalił zażalenie małżonków B. na postanowienie Sądu Rejonowego w Sulęcinnie w sprawie I Co 308/02 w przedmiocie przysądzenia własności nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 21 czerwca 2004 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. sprostował postanowienie Sądu Rejonowego w Sulęcinnie w sprawie I Co 308/02 o tyle, że zamiast sformułowania „przysądzić własność nieruchomości” wpisał sformułowanie „przysądzić użytkowanie wieczyste”.

W konsekwencji J. D. i I. D. zostali wpisani na podstawie prawomocnego postanowienia SR w Sulęcinnie z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02 jako nabywcy nieruchomości, położonej w S. przy ul (...), na prawach użytkowników wieczystych tej nieruchomości, będącej własnością Gminy S. oraz jako właściciele budynku, położonego na działce nr (...) przeznaczonego na cele mieszkalne, dla której Sąd Rejonowy w Międzyrzeczu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Analogiczny wpis odnośnie uzyskania prawa użytkowania wieczystego przez pozwanych, nastąpił w księdze wieczystej nr (...) SR w Międzyrzeczu IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S., co do niezabudowanej działki nr (...).

Powodowie L. B. i S. B. w dniu 26 lipca 2012 roku zwracali się do Urzędu Miasta w S., Wydziału Finansowo # Budżetowego (podatki od nieruchomości) z zapytaniem kto obecnie opłaca podatki od nieruchomości tj. budynku

warsztatowo-gospodarczego przy ul. (...) w S. na działce nr (...). Otrzymali odpowiedź odmowną z uwagi na fakt, że dane zawarte w dokumentacji podatkowej i rachunkowej organu podatkowego objęte są tajemnicą skarbową.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest bezzasadne w całości i jako takie nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie żądali odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości oraz żądali nakazania ich eksmisji z nieruchomości położonych w S. przy ul. (...), na działce nr (...), ponadto wnosili o przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Wskazywali, że Sąd Rejonowy w Sulęcinie przeniósł na pozwanych, w oparciu o postanowienie z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02 jedynie prawo użytkowania wieczystego gruntów, nie zaś własność budynków znajdujących się na tych grantach. Powodowie swoje roszczenie wywodzili z przepisu art. 225 zd.2 k.c. Żądali również nakazania eksmisji pozwanych z budynków, które pozwani zajmowali zdaniem powodów bezprawnie, a ponadto przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

Zgodnie z brzmieniem art. 225 k.c., na który powołują się powodowie 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.

Powyższe roszczenie jest roszczeniem windykacyjnym, które przysługuje właścicielowi rzeczy względem posiadacza samoistnego w złej wierze. Realizacja roszczenia windykacyjnego przywraca zgodny z prawem stan wyłącznego posiadania i korzystania z rzeczy przez jej właściciela. Jednakże stan polegający na bezprawnym władaniu cudzą rzeczą rodzi dodatkowy problem wzajemnych rozliczeń właściciela i posiadacza rzeczy. Majątkowy interes właściciela wymaga uzyskania rekompensaty od posiadacza za korzystanie z rzeczy, w tym pobieranie jej pożytków. Nie można też wykluczyć odpowiedzialności odszkodowawczej za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy.

Dokonując analizy zasadności roszczenia powodów należało przede wszystkim ustalić, czy powodowie posiadają tytuł prawny do spornych nieruchomości aby móc żądać ochrony prawnej przewidzianej w powołanym przepisie prawa. Konieczne było zatem ustalenie stanu faktycznego i prawnego spornych nieruchomości zarówno w odniesieniu do sytuacji prawnej powodów jak i pozwanych.

Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o akta sprawy Sądu Rejonowego w Sulęcinie w sprawie I Co 308/02, że przedmiotem postępowania egzekucyjnego jakie toczyło się przeciwko powodom w sprawie I Km 835/02, było prawo wieczystego użytkowania nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy w Sulęcinie prowadzi księgi wieczyste o numerze (...) i o numerze (...). Zgodnie ze stanem prawnym, wskazanym w tych księgach na dzień 7 listopada 2003 roku powodowie L. B. i S. B. posiadali prawo użytkowania wieczystego gruntów należących do gminy S., zaś posadowiony na działce nr (...) budynek mieszkalny ( Kw nr (...)), był ich własnością na zasadzie współwłasności ustawowej małżeńskiej.

W tym miejscu Sąd odwołał się do brzmienia art. 1006 § 1 k.p.c., że jeżeli przedmiotem egzekucji jest użytkowanie wieczyste, zajęcie obejmuje użytkowanie wieczyste terenu oraz znajdujący się na nim budynek stanowiący własność wieczystego użytkownika wraz z przynależnościami, a mianowicie:

- 1) ruchomościami, będącymi własnością wieczystego użytkownika, a niezbędnymi do korzystania z przedmiotu wieczystego użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem, jeżeli pozostają z tym przedmiotem w faktycznym związku, odpowiadającym temu celowi, oraz przynależnościami budynku stanowiącego własność wieczystego użytkownika;
- 2) prawami wynikającymi z umów ubezpieczenia przedmiotów podlegających zajęciu, tudzież należnościami z tych umów już przypadającymi.

Paragraf 2 powołanego artykułu stanowi, że zajęcie obejmuje także przedmioty wymienione w pkt 1 paragrafu poprzedzającego wprowadzone później oraz później wzniesione budowle i posadzone rośliny, jak również prawa z umów ubezpieczenia później zawartych.

Przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być tylko grunty Skarbu Państwa oraz grunty jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków (art. 232 k.c., art. 10, art. 200 ust. 1 i art. 204 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2010 roku Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Zajęciu ulega nie prawo własności gruntu, lecz tylko prawo wieczystego użytkowania. Treść tego prawa określają art. 233-243 k.c. oraz umowa ustanawiająca użytkowanie wieczyste (art. 239 k.c.). Zgodnie z art. 235 k.c. „budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym”. To ściśle powiązanie akcentuje Sąd Najwyższy w orzecznictwie stwierdzając, że w razie skierowania egzekucji do użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, egzekucja musi objąć także własność budynku. Podobnie sama własność budynku na użytkowanym gruncie nie może być przedmiotem egzekucji bez objęcia nią użytkowania wieczystego (por. postanowienie SN z dnia 8 sierpnia 1998 roku, III CKU 15/98, Wokanda 1998, nr 11, s. 5).

Przeciwnie ustalenie byłoby bowiem sprzeczne z materialnym prawem użytkownika wieczystego, o którym to prawie mówi art. 235 § 2 k.c., według którego przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym (akcesoryjnym) z użytkowaniem wieczystym.

Skoro w niniejszej sprawie przedmiotem egzekucji prowadzonej przeciwko powodom było prawo użytkowania wieczystego określonych działek i na chwilę zajęcia przez komornika, na gruntach znajdowały się budynki, będące własnością użytkowników wieczystych, to prawo własności tych budynków jako prawo akcesoryjne również podlegało zajęciu i było przedmiotem egzekucji.

Pozwani przystąpili do przetargu wskazanej nieruchomości jako licytanci, zaoferowali najwyższą cenę i Sąd w związku z tym po zamknięciu przetargu wydał postanowienie z dnia 7 listopada 2003 roku o przybiciu wspomnianych nieruchomości na rzecz pozwanych. Postanowienie o przybiciu nie zostało zaskarżone przez powodów, uprawomocniło się z dniem 15 listopada 2003 roku, zaś pozwani wykonali warunki licytacyjne i zapłacili całą cenę nabycia nieruchomości w kwocie 155,800 złotych.

Zgodnie z brzmieniem art. 998 § 1 k.p.c. po uprawomocnieniu się przybicia i wykonaniu przez nabywcę warunków licytacyjnych lub postanowienia o ustaleniu ceny nabycia i wypłaceniu całej ceny przez Skarb Państwa Sąd wydane postanowienie o przysądzeniu własności. W myśl §2 na postanowienie o przysądzeniu własności przysługuje zażalenie. Sąd Rejonowy w Słubicach udzielił przybicia w dniu 07 listopada 2003 i orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 15 listopada 2003 roku, nie było zaskarżone przez dłużników # czyli powodów L. B. i S. B..

W konsekwencji, zatem w myśl art. 998 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy w Sulęcinie postanowieniem z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02 przysądził własność nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerze (...), położonej w S., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, zapisanej w Kw nr (...) oraz nieruchomości stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym, zapisanej w Kw nr (...) SR w Sulęcinie. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. sprostował to postanowienie Sądu w zakresie stwierdzenia dotyczącego przysądzenia użytkowania wieczystego (a nie własności nieruchomości). Jednakże sprostowanie było wynikiem omyłki pisarskiej, nie spowodowało zmiany uprawnień pozwanych w żadnym zakresie, gdyż treść postanowienia Sądu Rejonowego z dnia 23 grudnia 2003 roku sygn. akt I Co 308/02 wyraźnie wskazywała, że nieruchomości objęte postępowaniem egzekucyjnym znajdowały się w użytkowaniu wieczystym poprzednich właścicieli, zaś budynek położony na jednej z nich stanowił ich własność na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Zakres przedmiotowy prowadzonej egzekucji był zgodny z zakresem przedmiotowym nabytych przez pozwanych nieruchomości wskazanych

w postanowieniu Sądu Rejonowego w Sulęcinie, na zasadzie prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności znajdującego się tam budynku.

Pozwani zatem zgodnie z obowiązującymi przepisami (tj. art. 998 §1 k.p.c.) nabyli prawo wieczystego użytkowania spornych nieruchomości wraz z prawem własności znajdujących się na tych gruntach budynków na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Sulęcinie z dnia 23 grudnia 2003 roku, sygn. akt I Co 308/02 (prawomocne z dniem 16 lutego 2004 roku). Egzekucja z nieruchomości dotyczyła prawa użytkowania wieczystego, a co za tym idzie również akcesoryjnego prawa własności budynków na nich posadowionych, należących do użytkowników wieczystych (art. 235 § 2 k.c. oraz art. 1006 k.p.c.).

Wskazane postanowienie stało się podstawą prawną do dokonania wpisu w księdze wieczystej nabytych nieruchomości, gdzie pozwani widnieją jako użytkownicy wieczystości gruntów oraz właściciele posadowionych na nich budynków, na co wskazują odpisy z ksiąg wieczystych (k. 174-178 a, k. 179-182v). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym,

W świetle powyższych ustaleń poczynionych między innymi w oparciu o dowody z akt sprawy I Co 308/02 Sądu Rejonowego w Sulęcinie, jak również w oparciu dowody z odpisów z ksiąg wieczystych na dzień 13 czerwca 2014 roku nr (...), nr (...) SR w Międzyrzeczu IX Oddział Zamiejscowy w S., Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani posiadali jak i nadal posiadają tytuł prawny do korzystania ze spornych nieruchomości, stąd też roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wywodzone w oparciu o art. 225 zd.2 k.c., dochodzone w przedmiotowym postępowaniu przez powodów, podlega oddaleniu. Powodowie nie mogli z takim roszczeniem wystąpić, ponieważ nie są właścicielami wskazanych nieruchomości. Obecny stan nieruchomości jest stanem zgodnym z prawem.

Z tych samych względów powództwo windykacyjne (art.222 § 1 i § 2 k.c.), sformułowane przez powodów jako nakazanie eksmisji pozwanych z budynków położonych przy ul. (...) w S., na działkach nr (...) jak i żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem, również nie zasługiwały na uwzględnienie. Powództwo to przysługuje właścicielowi nieruchomości, a powodowie takimi właścicielami nie są już od wielu lat. Są nimi natomiast pozwani i jako właściciele mają pełne prawo do tego, aby korzystać z nieruchomości oraz budynków na nich się znajdujących. Pozwani, korzystając z budynków realizują swoje prawa właścicielskie. Zatem stan faktyczny jest zgodny ze stanem prawnym tych nieruchomości, zapisanym w ich księgach wieczystych i brak jest podstaw do żądania przywrócenia takiej zgodności.

Dokonując oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd wskazał, że w większości stanowiły go dokumenty pochodzące z akt sądowych i ksiąg wieczystych, które jako dokumenty urzędowe zasługują w pełni na wiarę. Zeznaniami pozwanych, które są spójne, szczerze i mają potwierdzenie w dokumentach, należy także w ocenie sądu dać w pełni wiarę. Natomiast powodowie wnosili o rozpoznanie sprawy pod ich nieobecność ze względu na znaczną odległość od miejsca ich zamieszkania do siedziby sądu i dlatego sąd pominął dowód z ich przesłuchania, zwłaszcza że nie miałyby on decydującego wpływu na wynik sprawy. Podobnie dołączone przez powodów orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczą innych stanów faktycznych i nie mogą mieć zastosowania do niniejszej sprawy. Przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w dołączonych orzeczeniach były umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania z pominięciem znajdujących się na tym gruncie budynków, które zostały uznane przez sąd za nieważne. W niniejszej sprawie natomiast nie mieliśmy do czynienia z typową umową sprzedaży, lecz ze sprzedażą w trybie egzekucji sądowej, która ma przymusowy charakter i nie jest związana ze zgodnym oświadczeniem stron. Po drugie jak już wskazano wcześniej przedmiotem zajęcia przez komornika i sprzedaży w drodze licytacji sądowej było prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz ze znajdującymi się na nim budynkami. Po trzecie wreszcie pozwani od wielu lat wpisani są w księgach wieczystych jako osoby, którym przysługuje prawo wieczystego użytkowania gruntu i prawo własności znajdujących się na nim budynków. Nie ma zatem wątpliwości, że mają prawo zamieszkiwać na tych nieruchomości i ich, korzystać z nich i nie mają obowiązku nikomu płacić wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Z tych wszystkich względów powództwo jako pozbawione podstaw prawnych nie mogło być uwzględnione w ocenie Sadu I instancji.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 23 września 2014 roku wnieśli powodowie # L. B. i S. B. # zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. Naruszenie **art. 1. § 2. i §3.** oraz **art. 2. § 1.** Prawa o ustroju sądów powszechnych oraz **art. 3 i art 6 § 1** Kodeksu Postępowania Cywilnego może polegać na uchyleniu się przez ten sąd od merytorycznego rozpoznania sprawy, tj. wówczas, gdy sąd pomimo swojej właściwości i spełnienia wszystkich wymogów formalnych, pozwu w ogóle nie rozpoznał bądź rozpoznał go z uwzględnieniem innych kryteriów niż kryterium legalności, wydany wyrok jest w absolutnej sprzeczności z ogólnym orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego oraz Sądów Powszechnych.

2. Naruszenie prawa procesowego poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie dyspozycji **art. 233 par. 1 k.p.c.**, poprzez brak ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego na okoliczność wykazania istnienia wadliwego postanowienia o przysądzeniu SR w Sulęcinnie z dnia 23 grudnia 2003 roku sygn. akt I Co 308/02, wykazania że postanowienie to jest oczywiście wadliwe i to w stopniu nie dopuszczającym ani wykładni, ani uzupełnienia. Pomija ono bowiem własność budynków na użytkowaniu wieczystym i nie może być podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa własności budynków, która to własność istnieje tylko w powiązaniu z użytkowaniem wieczystym gruntu. Skoro to prawo wymaga wpisu o charakterze konstytutywnym (**art. 19 ust. 1** ustawy o gospodarce grantami i wywłaszczaniu nieruchomości), jest zrozumiałe, że wpis ograniczający się do prawa własności budynków byłby sprzeczny z **art. 1 ustawy** o księgach wieczystych i hipotece oraz **art, 235 k.c.** Wadliwe postanowienie o przysądzeniu naruszyło rażąco prawo, a także interes Rzeczypospolitej Polskiej, który w tym wypadku należy oceniać poprzez powagę wymiaru sprawiedliwości.

3. W efekcie błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego SO nie stwierdził że, Sąd Rejonowy w Sulęcinnie wydał bowiem orzeczenie przysądzające użytkowanie wieczyste gruntu, które do nabycia tego użytkowania nie może doprowadzić, mimo spełnienia przez Pozwanych warunków licytacyjnych, w tym zapłacenia ceny.

4. Naruszenie prawa procesowego poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie dyspozycji **art. 233 par. 1 k.p.c.**, poprzez rażące i błędne przyjęcie, iż wadliwe postanowienie Sądu Rejonowego w Sulęcinnie z dnia 23 grudnia 2003 roku sygn. akt I Co 308/02 sprostowane postanowieniem Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. z dnia 21 czerwca 2004 roku sygn. akt V Cz 274/04, z „przysądzić własność nieruchomości” na „przysądzić użytkowanie wieczyste nieruchomości” przenosi na pozwanych użytkowanie wieczyste gruntu wraz z własnością znajdujących się na tym gruncie budynków, mimo że wadliwe postanowienie nie zawierało postanowień o przeniesieniu praw własności budynków. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. świadomie, z rażącym naruszeniem prawa błędnie przyjął, że sprostowanie było wynikiem omyłki pisarskiej, że te sprostowanie zapisu z „przysądzić własność nieruchomości” na „przysądzić użytkowanie wieczyste nieruchomości” podlega ocenie tego samego prawa, błędnie stwierdzając i uznając że sprostowanie to nie spowodowało zmiany uprawnień pozwanych w żadnym zakresie.

5. W efekcie błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego, na okoliczność naruszenia prawa przez przyjęcie, że po sprostowaniu postanowienia przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp., na „przysądzić użytkowanie wieczyste nieruchomości” w konsekwencji Pozwani zostali wpisani na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu SR w Sulęcinnie z dnia 23 grudnia 2003 roku sygn. akt I Co 308/02 jako nabywcy nieruchomości na prawach użytkowników wieczystych oraz jako właściciele budynku.

6. Naruszenie prawa procesowego poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie dyspozycji **art. 233 par. 1 k.p.c.**, poprzez brak ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego na okoliczność wykazania istnienia na działce nr (...), (w użytkowaniu wieczystym), budynku warsztatowego, obecnie zapisanego w Ewidencji Budynków (dowód) jako własność L. i S. B. nie ujawnionego w księgach wieczystych, budynku nie będącego przedmiotem wadliwego Postanowienia Sądu Rejonowego w Sulęcinnie z dnia 23 grudnia 2003 roku o przysądzeniu oraz braku

zapisu co do własności budynku mieszkalnego, znajdujących się na takim grancie a będących częścią składową nieruchomości.

Fakt ten potwierdza zasadność wytoczonego powództwa, trafne wykazanie interesu prawnego strony powodowej w dochodzeniu roszczenia w związku z art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez Sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny jako przesłanka rozstrzygnięcia, **[69/7A/2004 WYROK Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 lipca 2004 roku Sygn. akt SK 57/03] Wyrok SN z dnia 9 listopada 2011 roku Sygn. akt II CSK 104/11].**

7. W efekcie błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego, naruszenie prawa materialnego tj. **art. 235 k.c. art 31 u.g.n. oraz art. 58 k.c.** przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na rażącym naruszeniu prawa przez nie zastosowanie podstaw prawnych **art. 1004 k.p.c.** którego treść nie pozostawia wątpliwości, że egzekucja z użytkowania wieczystego jest odrębnym sposobem, do którego mają odpowiednie zastosowanie przepisy o egzekucji z nieruchomości. Dlatego wnioskodawca powinien już we wniosku wskazać (arg. z **art. 799 § 1 z k.p.c.**) także to prawo. Ze względu na związanie odrębnej własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie z użytkowaniem wieczystym (**art. 235 § 2 k.c.**) postępowanie o egzekucję ograniczone do użytkowania wieczystego lub do własności budynków znajdujących się na takim gruncie nie może być wszczęte, a gdyby tak się stało podlega w dalszym toku umorzeniu (**art. 824 § 1 pkt 2 k.p.c.**). **[Postanowienie SN z dnia 19 listopada 1996 roku (III CKU 10/96).**

8. Mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd przez nie odniesienie się, że przedmiotem przetargu podczas licytacji mogą być tylko nieruchomości lub użytkowanie wieczyste wymienione w opisie i oszacowaniu (**art. 974 k.p.c.**), że postępowanie, w którym zapadło wadliwe postanowienie przysądżające, dotknięte było uchybieniem polegającym na nieprawidłowym wskazaniu przedmiotu (**art. 953 § 1 pkt 1 k.p.c.**), natomiast postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi. Jeżeli przedmiotem opisu było użytkowanie wieczyste jako prawo związane z nieruchomością budynkową, postanowienie to powinno wymieniać obydwie związane prawa. Takie kompetencje Sądu wynikają zarówno ze wskazanego **art. 235 § 2 k.c. art 31 u.g.n.**, jak i z **art. 999 § 1 k.p.c.** oraz **art. 1011 k.p.c.** zgodnie z **[Postanowienie SN z dnia 19 listopada 1996 roku (III CKU 10/96) i Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 roku, Sygn. akt V CSK 264/11].**

9. Mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku błędy w ustaleniach stanu faktycznego i prawnego przedmiotowych nieruchomości w odniesieniu do powodów i pozwanych w oparciu o dowody z akt sprawy I Co 308/02 SR w Sulęcinie jak również w oparciu o dowody z odpisów ksiąg wieczystych nr (...) SR Oddział Zamiejscowy w S., przyjętych za podstawę

orzeczenia polegające na uznaniu, że na podstawie wadliwego postanowienia pozwani posiadali jak i nadal posiadają tytuł prawny do korzystania z przedmiotowych nieruchomości i na tej podstawie roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w oparciu o art 225 k.c. podlega oddaleniu.

10. Wskutek błędnych ustaleń faktycznych, naruszenie prawa materialnego tj. art. 235 k.c. w zw. z art. 31 u.g.n przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że postanowienie o przysądzeniu nie jest sprzeczne z przepisami super cicies solo credit wskazanymi w kodeksie cywilnym dotyczącymi użytkowania wieczystego gruntu.

11. Naruszenie prawa materialnego tj. art. 235 k.c. w zw. z art. 31 u.g.n przez błędną jego wykładnię i w konsekwencji poprzez przyjęcie, że art. 998 §1 k.p.c. oraz art. 1006 § 1 k.p.c. jest sformułowany w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości co do przeniesienia użytkowania wieczystego wadliwym postanowieniem SR w Sulęcinie z dnia 23 grudnia 2003 roku sygn. akt I Co 308/02 automatycznie wraz z prawem własności budynków. Sąd Okręgowy uporczywie z własnej inicjatywy wskazuje że wadliwym (sprostowanym) postanowieniem, SR w Sulęcinie przysądził pozwanym „własność nieruchomości” „przysądzeniu własności”, kiedy sprostowanie dotyczyło „przysądzić użytkowanie wieczyste”.

12. Mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku błędy, w ustaleniu stanu faktycznego i prawnego przedmiotowych nieruchomości, przyjęte za podstawę orzeczenia polegającego na uznaniu, że nie zasługiwały na uwzględnienie roszczenia o eksmisję pozwanych z budynków # mieszkalnego i warsztatowego art. 222 § 1 k.c., wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego i budynku warsztatowego (inny niemieszkalny) na podst. art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c..

13. zarzucamy naruszenie przepisów postępowania, poprzez pominięcie przez sąd zgłaszanych przez nas wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego.

W oparciu o powyższe zarzuty powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie # jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Gorzowie Wlkp. do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Godzi podkreślić się na wstępie, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, to jest przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi, a nadto dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Stwierdzenie powyższe dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu sądu pierwszej instancji bowiem, mimo że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

W rozpoznawanej sprawie wstępnie wymaga zaznaczenia, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie dokonał niewadliwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy Sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 roku, C III 680/34, Zb. Urz. 1936, poz. 379; z dnia 14 lutego 1938 roku, C II 21172/37, Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999/4/83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) oznacza związanie Sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Odnieść się więc należy w pierwszej kolejności do postawionych przez apelujących zarzutów naruszenia prawa procesowego, tylko bowiem poprawnie ustalony w sprawie stan faktyczny poddany być może dalszej ocenie z punktu widzenia przepisów prawa materialnego. Podstawowym z nich jest zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie niepełnej, niewszechstronnej i dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, które w ocenie skarżących doprowadziło do ustalenia przez Sąd Okręgowy błędnego stanu faktycznego w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, zgodnie z którym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji,

czyli bada, czy zostały zachowane kryteria z art. 233 § 1 k.p.c.. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału # a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000/10/382). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia, a także pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; z dnia 29 października 1996 roku, III CKN 8/96, OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych (to znaczy nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów), jak i logicznych (błędów rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia (art. 316 § 1 k.p.c.).

Jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko 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, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak Sąd Najwyższy m. in. w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy m. in. w orzeczeniach: z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, LEX nr 53136). Reasumując, skarżący może tylko wykazywać, posługując się argumentami natury jurydycznej, że sąd rażąco naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 roku, I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 roku, II CKN 817/00, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2003 roku, I CKN 160/01 niepubl.). Z taką zaś sytuacją # wbrew zarzutom powodów # nie mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Materiał dowodowy został przez Sąd Okręgowy przeanalizowany w sposób kompletny. Sąd ten poprawnie zebrał i rozważył wszystkie dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, uwzględniając w ramach tejże oceny także zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. W związku z tym nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów. Sąd Apelacyjny uznając zatem ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego za prawidłowe, przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ponowne ich szczegółowe przytaczanie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999/4/83).

W będącej przedmiotem rozpoznania sprawie powodowie sformułowali w odniesieniu do pozwanych żądania wydania nieruchomości stanowiących działki gruntu numer (...), położonych przy ul. (...) w S., nakazania eksmisji pozwanych z budynku mieszkalnego i budynku warsztatowego położonych na działce numer (...), a nadto zasądzenia od pozwanych odszkodowania za bezumowne korzystanie z powyższych nieruchomości. Żądania swoje opierali na treści przepisu art. 225 k.c., usytuowanego w dziale V tytułu I księgi drugiej dotyczącej ochrony własności. Z uzasadnienia zgłoszonych roszczeń wynikało, iż żądanie wydania nieruchomości miało znajdować oparcie w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Roszczenia z art. 222 k.c. chronią

własność i wynikają z prawa własności # prawo własności jest zatem przesłanką ich dochodzenia. Właściciel, który dochodzi roszczenia windykacyjnego, a także roszczeń z art. 225 k.c. musi więc wykazać, że prawo własności mu przysługuje (art. 6 k.c.). Ułatwieniem dowodowym są domniemania własności. Właściciel dochodzący roszczenia wydobywczego może powołać się jednak tylko na domniemanie, które nie wymaga posiadania # posiadanie bowiem wykonuje ten, przeciw komu roszczenie jest skierowane. Takie domniemanie przewiduje art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, z którego wynika, że prawo własności ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym i że prawo własności wykreślone nie istnieje oraz że przeciw temu domniemaniu nie można powołać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania (art. 4 u.k.w.n.). Obalenie domniemania może nastąpić w ramach obrony pozwanego zarówno w procesie windykacyjnym lub negatoryjnym (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 grudnia 1993 roku, I CRN 202/93, niepubl. ), jak i w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.n.), a także w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26 marca 1993 roku, III CZP 14/93, OSP 11/93, poz. 214). Domniemanie wynikające z wpisu w księdze wieczystej osoby niebędącej właścicielem nie może też szkodzić prawdziwemu właścicielowi, który może dochodzić wydania nieruchomości przed usunięciem niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu, jeżeli tylko zdoła obalić wspomniane domniemanie. Tak też skonstruowane zostały roszczenia powodów zgłoszone w niniejszym procesie, a kwestionujące zgodność wpisów w księgach wieczystych (...) pozwanych # I. i J. małżonków D. # jako współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli budynków położonych na tych nieruchomościach powstała ze względu na wadliwość czynności przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy w Sulęcinnie w toku prowadzonego postępowania egzekucyjnego. Zdaniem Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy # przede wszystkim w postaci dowodów z dokumentów obrazujących stan prawny nieruchomości oraz toku przeprowadzonych czynności egzekucyjnych stanowiska powodów w tym względzie nie potwierdza i Sąd Apelacyjny ten pogląd Sądu I instancji, który legł u podstaw oddalenia w całości żądań powodów, podziela.

Nie budzi wątpliwości podkreślana wielokrotnie przez powodów reguła, iż ze względu na wzajemną relację prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i innych urządzeń znajdujących się na gruncie # wynikającą z art. 235 § 1 k.c. # w orzecznictwie przyjęto, że zdarzenie prawne, którego przedmiotem jest ustanowienie bądź przeniesienie prawa użytkownika wieczystego oraz prawa własności budynku na rzecz użytkownika wieczystego powinno prawidłowo ustanawiać (przenosić) nie tylko prawo użytkownika wieczystego gruntu, ale również prawo własności budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Nie dochodzi więc do skutecznego ustanowienia albo przeniesienia prawa użytkownika wieczystego gruntu, jeżeli jednocześnie nie następuje skuteczne przeniesienie na rzecz użytkownika wieczystego własności budynku znajdującego się na tym gruncie. W szczególności umowa przeniesienia prawa użytkownika wieczystego gruntu zabudowanego, nie zawierająca postanowień o przeniesieniu także prawa własności budynku, jest nieważna (art. 58 k.c.). O wzajemnej zależności obu praw przesądziło także w razie ich nabycia w ramach postępowania egzekucyjnego. Przyjęto mianowicie, że postanowienie o przysądzeniu przedmiotu egzekucji po zakończeniu licytacji i udzieleniu przybicia pod względem przedmiotowym powinno odpowiadać opisowi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 264/11, LEX nr 1243095 oraz orzeczenia powołane w treści jego uzasadnienia).

Z akt sprawy I Co 308/02 Sądu Rejonowego w Sulęcinnie wynika, że postanowieniem z dnia 7 listopada 2003 roku Sąd ten udzielił przybicia nieruchomości stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerze geodezyjnym (...) o obszarze 0,0804 ha położonej w S. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość przeznaczonym na cele mieszkalne, a zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Sulęcinnie Kw nr (...) oraz stanowiącej działkę gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerze geodezyjnym (...) o obszarze 0,0438 ha położonej w S. przy ul. (...) przeznaczonej pod zabudowę, a zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Sulęcinnie Kw nr (...) # będących przedmiotem przetargu w dniu 4 listopada 2003 roku na rzecz J. D. i I. D. # na prawach wspólności ustawowej # za cenę 155.800 złotych. Treść powyższego postanowienia uwzględniała opis obu nieruchomości ujawniony w księgach wieczystych według stanu na dzień 7 listopada 2003 roku, a zatem ukończone budynki były w tych księgach ujawnione, a nie ujawniono w nich budynków w budowie. Dokładnie takie oznaczone nieruchomości i prawa określone zostały w postanowieniu Sądu Rejonowego w Sulęcinnie z dnia 23 grudnia 2003

roku, sprostowanego postanowieniem tego Sądu z 21 czerwca 2004 roku, w przedmiocie przysądzenia własności. Brak zatem uzasadnionych podstaw do kwestionowania skuteczności przejścia zarówno prawa użytkowania wieczystego działek gruntu jak i znajdujących się na tych nieruchomościach budynków i innych urządzeń na rzecz pozwanych. Skoro tak, brak po stronie powodowej legitymacji zarówno w zakresie dochodzenia wydania nieruchomości, jak i w konsekwencji zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Podzielając zatem w całości stanowisko Sądu Okręgowego zajęte w rozstrzygnięciu niniejszego sporu Sąd Apelacyjny apelację powodów # jako pozbawioną uzasadnionych podstaw # oddalił (art. 385 k.p.c.).

SSA W. Kaźmierska SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka