

Sygn. akt II Ca 228/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Sekretarz sądowy Emilia Trąbka

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku Miasta Ł.

z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) i Dyrektora Państwowej Szkoły (...). stopnia im. M. K. w Ł., J. C., J. M., J. O., Z. W., M. W. (1), T. W., J. W., A. L., M. B., K. Z., L. Z., A. C. (1), A. C. (2), L. C. i B. S.

o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika J. O. od postanowienia Sądu Rejonowego w Łukowie z dnia 12 grudnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 993/12

postanawia uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Łukowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 228/14

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Łukowie:

I. stwierdził, że własność nieruchomości położonej w obrębie miejscowości Ł., przy ul. (...), która zgodnie z projektem podziału działki nr (...) o powierzchni 0,0192 ha opracowanym przez biegłego geodetę L. B. i naniesionym na mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) oraz Uzgadniania Dokumentacji Starostwa Powiatowego w Ł. w dniu 9 października 2013 roku za numerem ewidencyjnym (...) oznaczona została jako działka nr (...) o powierzchni 0,0099 ha, przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2011 roku nabyło Miasto Ł.;

II. stwierdził, że koszty postępowania ponoszą wnioskodawca i uczestnicy w wysokości poniesionych wydatków.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość, której dotyczy sprawa, stanowi fizyczną część większej nieruchomości położonej w obrębie miejscowości Ł., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki nr (...) o powierzchni 0,0192 ha. Formalnie jest ona współwłasnością: J. C. w 1/16 części, J. M. w 1/4 części, J. O. w 1/4 części, K. W. w 1/16 części, M.

W. (2) w 1/16 części, W. W. w 1/16 części, K. Z. i L. Z. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 5/28 części, A. C. (1) i A. C. (2) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 2/28 części.

Nieruchomość ta wraz z sąsiednimi nieruchomościami, działkami o numerach (...), tworzy jeden kompleks, otoczony z trzech stron ulicami: K. (od północy), Z. (od południa) i K. (od wschodu), zabudowany budynkiem murowanym czterokondygnacyjnym, częściowo wykorzystywanym jako mieszkalny, a częściowo przeznaczonym na lokale usługowe. Na gruncie objętym wnioskiem o zasiedzenie znajduje się obecnie częściowo chodnik, a częściowo jezdnia ulicy (...), w tym zatoka do parkowania samochodów. Zgodnie z projektem podziału działki nr (...) opracowanym przez biegłego geodetę L. B. i naniesionym na mapie zaewidencjonowanej w (...) Ośrodku (...) oraz Uzgadniania Dokumentacji Starostwa Powiatowego w Ł. w dniu 9 października 2013 roku za numerem ewidencyjnym (...) grunt ten oznaczono jako działkę nr (...) o powierzchni 0,0099 ha.

W przeszłości nieruchomość, której dotyczy sprawa, przylegała do ulicy noszącej nazwę B. O.. Stanowiła własność poprzedników prawnych obecnych właścicieli i była zabudowana drewnianym budynkiem. Budynek ten został rozebrany, natomiast przed grudniem 1971 roku powstał istniejący obecnie budynek murowany. Poza schodami znajdującymi się na wschód od opisanego budynku, przed 1981 rokiem został wykonany na zlecenie Urzędu Miasta Ł. chodnik z płyt betonowych. Dalej znajdowała się jezdnia i zatoka na ulicy. Z ulicy i chodnika korzystali bez ograniczeń wszyscy mieszkańcy Ł., jak i wszelkie osoby, które przechodziły lub przejeżdżały jezdnią ulicy lub chodnikiem. Nie sprzeciwiali się temu w żaden sposób formalni właściciele nieruchomości. Obiekty te były sprzątane ze śniegu i oczyszczane przez Przedsiębiorstwo Usług i (...) w Ł..

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, dodając, że jest on bezsporny.

Sąd Rejonowy podkreślił, że z zeznań świadków oraz z mapy z dnia 9 grudnia 1971 roku wynika, że od 1 stycznia 1981 roku nieruchomość, której dotyczy sprawa, użytkowana była jako jezdnia i chodnik przez praktycznie nie ograniczony niczym krąg użytkowników.

Wprawdzie z wyjaśnień uczestników, będących aktualnie i poprzednio współwłaścicielami nieruchomości, której dotyczy sprawa, wynika, że w przeszłości nieruchomość była zabudowana innym budynkiem, a nawet istniało ogrodzenie od strony ulicy B. O., ale stan taki musiał istnieć przed początkiem okresu, od którego wnioskodawca liczy początek biegu zasiedzenia, skoro na opisaną wyżej mapie dawny budynek ani ogrodzenie nie są już naniesione.

Sąd Rejonowy oceniając ustalony stan faktyczny podniósł, że zgodnie z art. 172 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze nabywa własność nieruchomości po jej nieprzerwanym posiadaniu przez okres 30 lat. Posiadaczem samoistnym w złej wierze jest osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie zawartej bez zachowania przepisanej prawem formy umowy mającej na celu przeniesienie własności. Znamionami samoistnego posiadania jest z jednej strony fizyczne, faktyczne władztwo nad rzeczą, z drugiej zaś strony przekonanie posiadacza o swoim uprawnieniu do władania daną rzeczą z wyłączeniem innych osób. Należy zwrócić uwagę, że formy faktycznego władania rzeczą mogą się nie różnić w przypadku posiadacza samoistnego i zależnego. Różnica tkwi w psychicznym nastawieniu posiadaczy, przy czym dla dokonania jego oceny niezbędna jest analiza nie tylko deklaracji słownych posiadacza, zwłaszcza składanych już w czasie sporu czy w ramach toczącego się postępowania administracyjnego lub sądowego, ale całego jego zachowania względem rzeczy i osób nią władających. Wziąć też należy pod uwagę, że z art. 339 k.c. wynika domniemanie samoistności posiadania.

Sąd Rejonowy podkreślił, że użytkowanie przedmiotowej nieruchomości niczym nie różniło się od sposobu użytkowania innych nieruchomości stanowiących drogi publiczne. Nikt ze współwłaścicieli nie sprzeciwiał się korzystaniu z tego fragmentu nieruchomości jak z drogi publicznej, czy wykonywaniu przez Miasto Ł. prac związanych z jego oczyszczaniem i odśnieżaniem. Grunt ten pozostawał w posiadaniu Skarbu Państwa, a następnie Miasta Ł..

Ciężar udowodnienia, że posiadanie wnioskodawcy (wcześniej Skarbu Państwa) było jedynie posiadaniem zależnym, spoczywał na uczestnikach oponujących wnioskowi (art. 6 k.c.) i nie obalili oni domniemania samoistności posiadania. Nie miały miejsca zdarzenia prowadzące do przerwania biegu zasiedzenia. Nie można tak interpretować przypadków

odsnieżania chodnika przez współwłaścicieli nieruchomości lub jednorazowego odstąpienia przez funkcjonariusza Policji od ukarania J. O. mandatem za parkowanie na opisanej nieruchomości z uwagi na wykazanie przezeń swojego prawa własności. Zdarzenia te nie rzutowały bowiem w żaden sposób na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art. 520 § 1 k.p.c.

\*

Apelację od tego postanowienia wniósł uczestnik J. O., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości i zarzucając mu:

1. bezwzględną przyczynę odwoławczą polegającą na uniemożliwieniu działania w sprawie w charakterze uczestników postępowania wszystkim zainteresowanym udziałem w sprawie, w szczególności spadkobiercom zmarłej W. W., tj. L. C. i innym jej spadkobiercom ustawowym oraz zaniechanie wezwania tych osób w charakterze uczestników postępowania celem reprezentacji ich interesów, a także zaniechanie zobowiązania wnioskodawcy do wskazania następców prawnych po zmarłej W. W. oraz do przedłożenia odpisów aktów stanu cywilnego;

2. poczynienie błędnych ustaleń faktycznych w zakresie samoistności posiadania działki gruntu objętej zasiedzeniem, w sytuacji gdy Miasto Ł. zwracało się do uczestników o zgodę na jej zagospodarowanie, a uczestnicy przez cały okres dokonywali konserwacji i dbali o działkę stanowiącą przedmiot zasiedzenia oraz uiszczali ciężary publicznoprawne.

Apelujący cofnął złożone przed Sądem pierwszej instancji oświadczenie o przyłączeniu się do wniosku o zasiedzenie.

J. O. wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Łukowie do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja uczestnika J. O. jest zasadna o tyle, o ile konieczne było uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie zwrócił uwagi na to, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której część objęta jest wnioskiem o zasiedzenie, jako właściciele nieruchomości pozostają ujawnione osoby nieżyjące: K. W., M. W. (2) i W. W.. Spadkobiercami K. W. są Z. W. i M. W. (1). Spadkobiercami M. W. (2) są T. W., J. W., A. L. i M. B.. Spadkobiercami W. W. są L. C., M. W. (1), J. W., M. B. i A. L. (dokumenty z akt o sygn. I Ns 758/03 i I Ns 618/13). Wprawdzie większość spadkobierców tych osób została wskazana we wniosku o zasiedzenie, ale w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji nie brała udziału jedna ze spadkobierczyń W. W. – L. C., co słusznie wytknął skarżący. Niewątpliwie jeden ze współwłaścicieli zasiadywanej nieruchomości jest osobą zainteresowaną w sprawie w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. i powinien zostać wezwany do udziału w sprawie (art. 510 § 2 k.p.c.). Prawomocne zakończenie postępowania bez jego udziału, uwzględniające wniosek o zasiedzenie, byłoby równoznaczne z naruszeniem jego praw i uzasadniałoby skargę o wznowienie postępowania (art. 524 § 2 k.p.c.).

Sąd Rejonowy wezwał L. C. do udziału w sprawie w charakterze uczestnika dopiero w postępowaniu międzyinstancyjnym, a uczestniczka ta w piśmie z dnia 2 września 2014 roku oponowała wnioskowi o zasiedzenie (k. 293).

Wprawdzie zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów Sądu Najwyższego – zasadą prawną – z dnia 20 kwietnia 2010 roku, sygn. akt III CZP 112/09, OSNC z 2010 roku, nr 7-8, poz. 98, niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania, jednakże należy je uznać za poważne uchybienie procesowe, które w wypadku, gdy pozbawia zainteresowanego prawa do dwuinstancyjnego postępowania sądowego, będzie skutkowało koniecznością uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Stosownie do art. 78 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji, a zgodnie z art. 176 ust. 1 Konstytucji, postępowanie sądowe jest co najmniej dwuinstancyjne. Połączenie tych przepisów tworzy konstytucyjną zasadę kontroli orzeczeń i postępowania sądowego (określaną niekiedy niezbyt precyzyjnie jako zasada sprawiedliwości proceduralnej), stanowiącą rozwinięcie prawa do sądu, ustanowionego w art. 45 ust. 1 Konstytucji. Z uwagi na ograniczenia postępowania kasacyjnego udział uczestnika, dla którego interesów prawnych orzeczenie miałyby być niekorzystne, wyłącznie w postępowaniu przed Sądem drugiej instancji, skutkowałby pozbawieniem go prawa do zaskarżenia niekorzystnego orzeczenia. Stąd należy przyjąć, że w takim wypadku istnieje konstytucyjna podstawa do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 roku, sygn. III CKN 948/00, OSNC z 2003 roku, nr 5, poz. 68).

W świetle tych wywodów należy uznać, że L. C. w przypadku niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia Sądu Odwoławczego zostałaby pozbawiona prawa do dwuinstancyjnego postępowania sądowego, co zrodziło konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Nie jest to natomiast bezwzględna przyczyna odwoławcza, jak to określił wnioskodawca, gdyż pojęcie takie wywodzi się z procedury karnej i nie występuje w postępowaniu cywilnym.

Z uwagi na fakt, że sprawa będzie rozpoznawana ponownie, zbędne jest szczegółowe odnoszenie się do ustaleń faktycznych i oceny prawnej Sądu Rejonowego oraz do drugiego zarzutu apelacji uczestnika.

W dalszym postępowaniu Sąd Rejonowy przeprowadzi wszelkie zawnioskowane przez wnioskodawcę i uczestników dowody, a z uwagi na szerszy niż w procesie obowiązek działania w postępowaniu nieprocesowym z urzędu powinien również przeprowadzić na podstawie art. 299 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. dowód z przesłuchania uczestników na okoliczność posiadania przedmiotowego gruntu przez wnioskodawcę oraz charakteru tego posiadania. Niewątpliwie bowiem uczestnicy postępowania dysponują dużą wiedzą na temat sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, która dotychczas nie znalazła odzwierciedlenia w postępowaniu dowodowym. Na podstawie całokształtu materiału dowodowego Sąd Rejonowy oceni, czy i od kiedy wnioskodawca bądź jego poprzednik (Skarb Państwa) posiadał przedmiotowy grunt i jaki charakter miało to posiadanie (samoistny czy zależny). Sąd Rejonowy będzie przy tym mieć na uwadze, że jeżeli okazałoby się, iż samoistne posiadanie wnioskodawcy (z doliczeniem czasu posiadania poprzednika prawnego na podstawie art. 176 § 1 k.c.) istnieje od daty wcześniejszej niż 1981 rok, nie jest związany wnioskiem o zasiedzenie co do wskazywanej daty zasiedzenia i powinien je stwierdzić z upływem trzydziestoletniego terminu właściwego w myśl art. 172 k.c. dla posiadania w złej wierze (dwudziestoletniego, jeżeli zasiedzenie miałyby nastąpić przed dniem 1 października 1990 roku – art. 172 k.c. w uprzednim brzmieniu, por. art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz. U. z 1990 roku, Nr 55, poz. 321). Zła wiara wnioskodawcy nie budzi wątpliwości, gdyż brak jest okoliczności usprawiedliwiających przekonanie o prawie własności nieruchomości.

Tytułem przykładu należy wskazać, że jeżeli mapa z dnia 9 grudnia 1971 roku (k. 70), obrazująca stan zagospodarowania nieruchomości w czasie pomiarów dokonanych w dniu 11 listopada 1971 roku, miałyby dowodzić posiadania samoistnego wnioskodawcy, oznaczałoby to, iż termin zasiedzenia upłynął już w 2001 roku a nie w roku 2011, jak przyjął Sąd Rejonowy.

Sąd Rejonowy będzie też mieć na uwadze, że jeżeli zasiedzenie miałyby dotyczyć części drogi publicznej, należy rozważyć, czy grunt ten nie stał się własnością Skarbu Państwa bądź jednostki samorządu terytorialnego na podstawie innych przepisów, co będzie mieć istotne znaczenie, o ile nastąpiłoby to przed datą zasiedzenia, gdyż oczywistym jest, że właściciel nie może zasiedzieć własnej nieruchomości. Tytułem przykładu należy wskazać unormowanie art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 roku, Nr 133, poz. 872, ze zm.), zgodnie z którym nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 roku we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiące ich własności, a zajęte pod drogi

publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 roku stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem.

Rozstrzygając sprawę ponownie, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy orzeknie również o kosztach instancji odwoławczej.

Z tych względów na podstawie wyżej przywołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.