

Sygn. akt II Ca 805/14

POSTANOWIENIE

Dnia 31 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak (spr.)

Sędziowie: Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska

Sądu Rejonowego Marta Postulska-Siwek (del.) Protokolant Sekretarz sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. K.

z udziałem E. K., Skarbu Państwa - Agencji (...)

(...) i M. K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin

r

- Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 9 czerwca 2014 roku, sygn.

akt I Ns 268/12

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę Sądowi

Rejonowemu Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku do ponownego

rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach

postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 805/14

UZASADNIENIE

J. K. we wniosku z dnia 10 lutego 2012 roku domagała się stwierdzenia, że nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2011 roku własność nieruchomości, stanowiącej działkę o nr (...), o powierzchni 0, 01 ha, położonej w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin - Wschód z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku postanowieniem z dnia 9 czerwca 2014 roku oddalił wniosek.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia:

Wnioskodawczyni J. K. wraz mężem M. K. objęła w 1992 roku w posiadanie nieruchomości oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0,01 ha, położoną w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...), dla której założona jest księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku. Wejście w posiadanie nastąpiło po dziadku S. K. (1).

Dziadek S. K. (1) nie zawarł z wnioskodawczynią oraz z jej mężem M. K. umowy przeniesienia posiadania nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...). Babcia C. K. (1) też nie przekazała posiadania działki (...). Dziadek S. K. (1) i babcia C. K. (1) mieli 2 dzieci: A. H. (1) matkę wnioskodawczyni i H. K.. Po śmierci dziadka S. K. (1) w 1992 roku, wnioskodawczyni władała nieruchomością w takim zakresie jak wcześniej czynił to dziadek S. K. (2). Po śmierci S. K. (2) babcia C. K. (2) przeprowadziła się do matki wnioskodawczyni A. H. (1). Również matka A. H. (1) i H. K. nie przenieśli na wnioskodawczynię i jej męża M. K. posiadania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...). Wnioskodawczyni z mężem zaczęli posiadać działkę nr (...) fizycznie od 1992 roku. Działka ta została ogrodzona przez wnioskodawczynię i jej męża wraz z jej ojcem A. H. (2) w 1993 roku. Działka ta sąsiaduje z działką, na której znajduje się dom wnioskodawczyni. W latach 1992 do 2011 wnioskodawczyni sadziła na działce warzywa, drzewka owocowe i winogrona. Zasiadała trawa, działka była przez nich wykorzystywana rekreacyjnie. Na działce stał basen i szopa drewniana, w której mąż wnioskodawczyni trzymał drzewo na opał. Wnioskodawczyni nie płaciła podatku od nieruchomości za działkę nr (...). Działka przed 1992 rokiem nie była ogrodzona, znajdował się tam śmietnik, rosły drzewa i była ogólnie dostępna.

>

Decyzją z dnia 2 czerwca 1993 roku Urzędu Wojewódzkiego w L. na podstawie art. 17 ust. 1 i art. 19 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107 poz. 464) oraz art. 104 k.p.a. przekazano na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi o łącznej powierzchni 213,45 ha położone na terenie gminy T. we wsi B. działki gruntu o łącznej powierzchni 79,45 ha, w tym działkę nr (...) zapisaną w księdze wieczystej nr (...). Po odłączeniu działki nr (...) z księgi wieczystej nr (...) została ona wpisana do księgi nr (...). Umową sprzedaży z dnia 24 listopada 2011 roku zawartą w formie aktu notarialnego pomiędzy pełnomocnikiem Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych a E. K. doszło do sprzedaży nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...) o powierzchni 0,01 ha położonej w B., dla której założona jest księga wieczysta nr (...). Za rok 2102 podatek rolny za nieruchomość zapłaciła uczestniczka E. K.. W księdze wieczystej KW (...) jako właścicielka działki nr (...), o powierzchni 0,01 ha, położonej w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...) ujawniona jest E. K.. E. K. opłaca podatek rolny za działkę nr (...).

W Sądzie Rejonowym Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku toczy się pod sygnaturą I C 1040/12 sprawa z wniosku E. K. przeciwko J. K. o wydanie nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 0,01 ha, położonej w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...).

Sąd Rejonowy powołał dowody na podstawie, których ustalił powyższy stan faktyczny i podniósł, że autentyczność dowodów z dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, stąd też stanowiły one pełnowartościowy materiał dowodowy. Oceniając dowody osobowe Sąd stwierdził, że złożone przez uczestniczkę E. K. zeznania są w pełni wiarygodne, bowiem znajdują one bowiem potwierdzenie w innych ujawnionych w toku sprawy dowodach. Sąd obdarzył wiarygodnością również zeznania wnioskodawczyni, która wprost przyznała, że dziadek S. K. (1) nie przekazał jej w żaden sposób posiadania działki nr (...).

Także zeznania świadków E. S., I. S., J. G., A. H. (1), B. W., zdaniem Sądu Rejonowego, zasługują na waler wiarygodności w całości. Świadkowie jednoznacznie zeznali, że posiadanie działki nr (...) przez wnioskodawczynię i jej męża datuje się od 1992 roku po dziadku S. K. (1). Sąd podkreślił, że podstawowym dowodem są zeznania

wnioskodawczynie, która wprost przyznała, że dziadek S. K. (1) nie przekazał jej w żaden sposób posiadania działki nr (...).

Zeznania zarówno wnioskodawczynie, uczestników jak i świadków, Sąd pierwszej instancji ocenił jako spójne, logiczne oraz zgodne i wzajemnie się uzupełniające. Sąd Rejonowy podniósł również, że w toku sprawy nie zostały ujawnione żadne dowody, które doprowadziłyby do przekonania, iż wymienieni wyżej: uczestnik oraz świadkowie nie mówią prawdy, zeznając jedynie o faktach, które w rzeczywistości nie miały miejsca.

W ocenie Sądu pierwszej instancji wnioski o zasiedzenie nie zasługują na uwzględnienie, bowiem wnioskodawczynie nie udowodniła posiadania nieruchomości przez okres wymagany do zasiedzenia. Bezsporne w sprawie było, że wnioskodawczynie wraz z mężem objęła nieruchomość w posiadanie w 1992 roku. Wejście w posiadanie nastąpiło po dziadku S. K. (1). Zgodnie z zeznaniami wnioskodawczynie złożonymi na rozprawie w dniu 14 maja 2014 roku dziadek S. K. (1) nie zawarł z wnioskodawczynią oraz z jej mężem umowy przeniesienia posiadania całej nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...). Babcia C. K. (1) też nie przekazała posiadania działki (...). Dziadek S. K. (1) i babcia C. K. (1) mieli 2 dzieci: A. H. (1) matkę wnioskodawczynie i H. K.. Po śmierci dziadka S. K. (1) korzystali z tego co miał dziadek. Dziadek zmarł w 1992 roku, a babcia po śmierci dziadka przeprowadziła się do mamy wnioskodawczynie. Dziadek S. K. (1) zezwolił wnuczce a wnioskodawczynie w sprawie na zamieszkanie wraz z mężem ponieważ nie mieli oni zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych w inny sposób. Był to zatem wyraz szczodrobliwości dziadka S. K. (1) niewykazujący cech przeniesienia posiadania. Również matka wnioskodawczynie i H. K. nie przenieśli na wnioskodawczynię i jej męża posiadania działki (...). Zatem posiadanie nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0, 01 ha, położonej w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...), dla której założona jest księga wieczysta nr (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku datuje się przez wnioskodawczynię i jej męża M. K. fizycznie od 1992 roku.

Sąd Rejonowy powołał przepis art. 176 § 1 i 2 k.c. zgodnie z którym, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Mając na uwadze treść powołanego przepisu, Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawczynie nie udowodniła (art. 6 k.c.) przeniesienia posiadania nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0, 01 ha, położonej w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...), dla której założona jest księga wieczysta nr (...).

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczynie J. K., zaskarżając orzeczenie Sądu pierwszej instancji w całości i zarzucając mu naruszenie:

- 1) prawa materialnego, to jest art. 176 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, iż dziadek wnioskodawczynie S. K. (2) nie przekazał jej posiadania działki nr (...);
- 2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie tej oceny w sposób niewszechstronny oraz prowadzący do istotnych błędów w ustaleniach faktycznych, na których Sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie uznając, że dziadek wnioskodawczynie nie przekazał jej posiadania działki nr (...);
- 3) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że dziadek S. K. (1) nie przekazał wnioskodawczynie posiadania działki nr (...).

Powołując się na powyższe zarzuty apelująca wnosiła o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że J. K. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2011 roku własność nieruchomości, stanowiącej działkę o nr (...), o powierzchni 0, 01 ha, położonej w B., gmina T., powiat Ś., woj. (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin - Wschód z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), zasądzenie „kosztów procesu” na

rzecz wnioskodawczyni w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna o ile domaga się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Z przepisu art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym.

W ocenie Sądu Okręgowego w przedmiotowej sprawie zachodzi jedna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Sąd ten bowiem nie rozpoznał istoty sprawy.

J. K. wskazała jako datę nabycia własności przez zasiedzenie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) dzień 1 stycznia 2011 roku. Jednocześnie podnosiła, że na nieruchomości zamieszkała wraz z mężem dopiero od 1992 roku. Już z samego zestawienia tych dat wynika w sposób oczywisty, że wnioskodawczyni żąda stwierdzenia zasiedzenia opierając się na przeniesieniu posiadania. Sąd Rejonowy stwierdził, że wnioskodawczyni nie udowodniła, że dziadek przeniósł na nią posiadanie. W tej kwestii, argumentując zasadność oddalenia wniosku, Sąd Rejonowy posłużył się słowami wnioskodawczyni, która na rozprawie w dniu 14 maja 2014 roku zeznała: „Dziadek nie zawarł ze mną ani moim mężem umowy posiadania całej działki (...). Babcia też nie przekazała posiadania działki nr (...)”. Sąd Rejonowy bez głębszej analizy tej wypowiedzi uznał, że jest to wystarczający dowód tego, że dziadek wnioskodawczyni S. K. (2) nie zawarł z wnioskodawczynią żadnej umowy dotyczącej przekazania posiadania nieruchomości. Tymczasem jak wynika z doświadczenia życiowego większość ludzi „umowę” kojarzy przede wszystkim ze sformalizowaną postacią porozumienia, w postaci jakiegoś dokumentu, najczęściej sporządzonego w formie pisemnej. O takiej też umowie, jak wynika z apelacji, myślała wnioskodawczyni, gdy Sąd pierwszej instancji pytał ją czy zawarła z dziadkiem umowę przekazania posiadania nieruchomości. Tylko konkretne, szczegółowe pytania na temat formy ewentualnego porozumienia w tej kwestii mogłyby zapobiec powstaniu nieporozumień i wyjaśnić wątpliwości czy pytający i odpowiadający pod pojęciem „umowy” rozumieją to samo. W sprawie niniejszej jak wynika z zarzutów apelacji tak sytuacja miała miejsce. Sąd pytając wnioskodawczynię o to czy była zawarta umowa przekazania posiadania nieruchomości, pytał czy było zawarte jakieś o porozumienie w jakiegokolwiek formie a wnioskodawczyni przez to pytanie rozumiała tylko umowę zawartą w formie pisemnej, w postaci dokumentu.

Z całokształtu zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że to dziadek wnioskodawczyni S. K. (1) i jego żona C. K. (1) byli posiadaczami samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Jednakże nie zostało w sprawie niniejszej wyjaśnione od kiedy dokładnie datuje się ich posiadanie i na jakiej podstawie nabyli to posiadanie. Przesłuchiwana uzupełniająco przed Sądem Okręgowym wnioskodawczyni zeznała, że S. K. (1) po zawarciu związku małżeńskiego z C. z domu S. odkupił od jej brata J. S. część domu, w którym następnie dziadkowie wnioskodawczyni zamieszkali. Wnioskodawczyni podała, że jest w posiadaniu dokumentu, który potwierdza fakt nabycia przez dziadka nieruchomości zabudowanej. Dokument, którego nie badał Sąd Rejonowy, może stanowić podstawę dalszych ustaleń dotyczących wejścia w posiadanie nieruchomości sąsiednich, w tym przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...). Wnioskodawczyni i świadkowie przesłuchani przed Sądem Rejonowym zeznali, że dziadkowie wnioskodawczyni posiadali przedmiotową nieruchomość od lat 50- tych a na pewno od lat 60 - tych ubiegłego stulecia.

Wnioskodawczyni konstruując wniosek na podstawie art. 176 k.c. jako swojego poprzednika wskazuje dziadka S. K. (1).

Z treści uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia daje się wyczytać jedynie tyle, że wniosek został oddalony, gdyż zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawczyni nie udowodniła posiadania nieruchomości przez okres wymagany do

zasiedzenia. „Wejście w posiadanie nastąpiło po dziadku S. K. (1). a... dziadek nie zawarł z wnioskodawczynią oraz jej mężem umowy przeniesienia posiadania całej nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...)”.

Z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały w sposób wszechstronny rozważone dowody, z których wynika, że S. K. (1) i C. K. (1), byli przez wszystkich traktowani jak właściciele przedmiotowej nieruchomości.

Nie przesądzając jednak o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni, należy podnieść, że nawet ustalenie samoistnego posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych nie musi skutkować doliczeniem ich czasu posiadania do posiadania wnioskodawczyni.

Następstwo w posiadaniu ze skutkami określonymi w art. 176 k.c., tzn. doliczeniem czasu posiadania poprzednika jest bowiem możliwe tylko wtedy, gdy zasiedzenie na rzecz poprzedniego posiadacza jeszcze nie nastąpiło – samoistny posiadacz nie może bowiem doliczyć sobie czasu posiadania właściciela (por. postanowienie SN z 3 listopada 1966r., III CR 223/66, OSNCP 5/67, poz. 91 i niepub. z 20 lipca 1993r. III CRN 66/93). Nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia następuje z mocy samego prawa w chwili, kiedy spełnione zostały wszystkie wymagane przesłanki, tj. z upływem ostatniego dnia zasiedzenia (por. uzasadnione uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22.IV.1950 r. C 1864/49 - OSN 1950 r. (1/3)).

Z zasady tej wypływa nieodparty wniosek, że zasiedzenie następuje na rzecz osoby, która w chwili upływu ostatniego dnia terminu zasiedzenia jest posiadaczem nieruchomości pod tytułem właściciela. Jeżeli zatem posiadacz, który stał się właścicielem nieruchomości w wyniku zasiedzenia, w drodze nieformalnej umowy zbycia, przeniesie posiadanie na inną osobę, to ta ostatnia nie może domagać się stwierdzenia, że ona - po doliczeniu posiadania swego poprzednika - nabyła własność danej nieruchomości przez zasiedzenie, chyba że od daty objęcia nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawcę upłynął okres wymagany przez ustawę do zasiedzenia.

Skoro więc zasiedzenie nastąpiło już na rzecz poprzedniego posiadacza, to jego wcześniejsze posiadanie nie może być doliczone do posiadania osoby, na rzecz której odstąpił on później posiadanie danej nieruchomości. Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach i ocenach w ogóle pominął wymienione okoliczności.

Stwierdzone powyżej mankamenty i uchybienia postępowania dowodowego skutkują koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na to, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, iż postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia ma szczególny charakter, gdyż jego celem jest określenie stosunków własnościowych nieruchomości. Dlatego toczy się ono w trybie nieprocesowym, a sąd nie jest związany żądaniem zawartym we wniosku, lecz ma obowiązek wydania orzeczenia odpowiadającego stanowi prawnemu, jaki wynika z dokonanych w toku postępowania ustaleń (art. 610 § 1 w związku z art. 67⁷ k.p.c.). Nie jest zatem wykluczone również stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w mniejszym rozmiarze, niż wynika to ze zgłoszonego żądania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 225/08, niepubl.). Brak związania sądu żądaniem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo, zakresu nabycia własności; nie obejmuje natomiast możliwości orzekania o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie było przedmiotem żądania. W tym zakresie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym odpowiednie zastosowanie znajduje art. 321 § 1 k.p.c. (zob. w tej kwestii postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2013 r. V CSK 202/12, LEX nr 1347908 oraz tam cytowane orzeczenia).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji, w celu ustalenia okoliczności decydujących o zasadności wniosku, podejmie próby ustalenia stanu prawnego nieruchomości, to jest od kiedy i na jakiej podstawie S. K. (1) korzystał z przedmiotowej nieruchomości.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w omawianym zakresie i ewentualnie po jego uzupełnieniu o nowe dowody, które zgłoszą jeszcze zainteresowani lub których potrzebę przeprowadzenia Sąd dostrzeże z urzędu, Sąd

Rejonowy podda je ocenie pamiętając, że winna być ona wszechstronna i nie pomijać żadnego ze zgromadzonych dowodów czy to osobowych, czy to z dokumentów. Stosownie do wyników postępowania dowodowego oraz poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych Sąd oceni czy spełnione zostały przesłanki nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przewidziane we właściwych przepisach prawa materialnego, których zastosowanie będzie uzależnione od tego jaki okres posiadania będzie brany pod uwagę.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§ 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego oparł na podstawie art. 108§ 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.