

Sygn. akt II Ca 1266/14

POSTANOWIENIE

Dnia 27 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSO Małgorzata Grzesik SSO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 maja 2015 roku w S.

sprawy z wniosku **D. M.**

z udziałem R. Z.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika R. Z. od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 6 sierpnia 2014 roku, sygn. akt I Ns 527/12

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Gryfinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 1266/14

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 16 lipca 2012 r. D. M. domagała się stwierdzenia, że nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 2009 r. część nieruchomości położonej w N., składającej się z działki (...) dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym wnioskodawczyni zamieszkuje.

Uczestnik Skarb Państwa Starosta (...) wniósł o oddalenie wniosku w stosunku do niego z uwagi na to, że nie jest współwłaścicielem nieruchomości.

Uczestnik R. Z. wniósł o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 06 sierpnia 2014 r. Sad Rejonowy w Gryfinie stwierdził, iż wnioskodawczyni D. M. nabyła z dniem 1 stycznia 2009 roku w drodze zasiedzenia własność części działki numer (...) oznaczoną w opinii geodezyjnej z dnia 6 maja 2014 roku, jako działka (...) o powierzchni 0,0367 ha zgodnie z opinią geodezyjną na kartach 113 – 118 akt sprawy.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oprął o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Na nieruchomości stanowiącej działkę (...) położonej w N. pierwotnie znajdował się duży budynek poniemiecki w którym zamieszkiwali J. B. (1) wraz synem E. B. i D. M. wraz z rodziną oraz matka R. Z. z rodziną.

W połowie lat 70-tych ubiegłego wieku wobec przeludnienia starego budynku D. M. rozpoczęła z mężem budowę domu na tej samej nieruchomości. B. zakończyła się w 1978 r. i w tej dacie D. M. zamieszkała w tym domu z rodziną. Od tej daty doszło do faktycznego podziału nieruchomości. Osoby zamieszkujące w starym domu nie interesowały się pracami w nowym domu i odwrotnie. Obie rodziny po połowie ponosiły koszty podatku od nieruchomości. R. Z. i jego rodzice byli przeganiani przez męża D. M. z części nieruchomości, na której dokonał on nasadzeń. Sama budowa domu jak i dokonanie na nieruchomości nasadzeń oraz wykonanie drugiego zjazdu z nieruchomości zostały wykonana mimo sprzeciwów ówczesnej właścicielki nieruchomości J. B. (1), S. M. nie pytał jej o zdanie w tym względzie.

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał za uzasadniony wniosek oparty o treść art. 172 k.c. Sąd podkreślił, iż w sprawie istotne elementy stanu faktycznego były niesporne. Zarówno świadkowie naprowadzeni przez wnioskodawczynię jak i przez uczestnika wskazali na to, że w latach 70-tych ubiegłego wieku wobec przeludnienia starego budynku doszło z inicjatywy S. M. do podziału nieruchomości i wybudowania na niej drugiego budynku mieszkalnego. Budowa ta nastąpiła mimo sprzeciwów J. B. (1), również przy dokonywaniu faktycznego podziału nieruchomości nikt o zdanie J. B. (1) nie pytał. Stan taki na gruncie utrzymywał się do dnia złożenia wniosku o zasiedzenia przy czym pierwotnie posiadaczami fizycznie wyodrębnionej części nieruchomości byli S. M. i D. M., a następnie wyłącznie D. M..

W ocenie Sądu Rejonowego posiadanie to miało charakter samoistny, albowiem na długo przed nabyciem prawa do nieruchomości D. M. i jej mąż zachowywali się w stosunku do fizycznie wydzielonej części gruntu jak wyłączni właściciele, czynnie przeciwdziałając korzystaniu z niej przez uprawnioną J. B. (1) i osoby jej prawa reprezentujące. Jednocześnie było to posiadanie w złej wierze, albowiem zarówno wnioskodawczyni jak i jej mąż zdawali sobie sprawę z tego, że żadnych uprawnień do części nieruchomości nie mają.

Sąd podkreślił, iż nabycie udziału do 1/2 części we współwłasności nieruchomości przez D. M. z dniem 14 lutego 2001 r. nie wyklucza nabycia prawa własności oznaczonej części nieruchomości poprzez zasiedzenie, jeżeli współwłaścicielka w dacie, gdy prawo to jeszcze jej nie przysługiwało weszła w samoistne posiadanie części rzeczy nie dopuszczając do współposiadania pozostałych uprawnionych. Sąd Rejonowy jednocześnie uznał, iż brak było podstaw do orzekania o ustanowieniu na części nieruchomości służebności gruntowych, albowiem w sprawie nie naprowadzono żadnych dowodów na to, by takowe służebności były na gruncie tym wykonywane.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł pełnomocnik uczestnika zaskarżając je w całości zarzucając obrazę przepisów prawa materialnego przepisów postępowania, która miała istotny wpływ na jego treść, a mianowicie:

1. Art. 13 § 1 k.c - poprzez prowadzenie postępowania, którego uczestnik w jego trakcie został ubezwłasnowolniony całkowicie z pominięciem ustanowionego dla niego opiekuna, przez co uczestnik ten w istocie nie miał możliwości prawidłowego reprezentowania swoich interesów, a nawet składania skutecznych prawnie oświadczeń woli;
2. Art. 233§1 k.p.c. - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny materiału dowodowego na skutek przyjęcia, iż początek 30 - letniego terminu zasiedzenia przeciwko wnioskodawcy datować należy na rok 1978 podczas gdy byłoby to możliwe od roku 2001, nadto brak przesłanek;
3. Art. 174§ 1 punkt 1 k w związku z art. 13 k.c. - poprzez brak zawieszenia toczącego się postępowania i dalsze jego kontynuowanie z udziałem osoby ubezwłasnowolnionej całkowicie, podczas gdy zachodziły podstawy do jego zawieszenia a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia, a polegający na przyjęciu, iż wnioskodawczym nabyła własność części działki nr (...) oznaczoną w opinii geodezyjnej z

dnia 6 maja 2014 r. jako działka nr (...) z dniem 1 stycznia 2009 r., podczas gdy do skutecznego zasiedzenia w niniejszej sprawie nie doszło.

Jednocześnie wniósł o oddalenie wniosku o zasiedzenie w całości z powodu braku przesłanek ustawowych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał, iż postępowanie w sprawie zasiedzenia toczyło się z udziałem osoby ubezwłasnowolnionej całkowicie, to jest uczestnika R. Z.. Ubezwłasnowolnienie to miało miejsce w trakcie toczącego się postępowania, zatem Sąd obowiązany był do jego zawieszenia, czego nie uczynił i prowadził postępowanie z udziałem osoby ubezwłasnowolnionej całkowicie. Dalej apelujący wskazał, iż Sąd niewłaściwie również stwierdził, iż początek 30 - letniego terminu zasiedzenia datować należy na rok 1978, podczas gdy początek tego terminu datować należałoby na początek lat 90 - tych a zatem do zasiedzenia wskazanej części nieruchomości nie doszło. Podkreślił, iż w dniu 12 stycznia 2001r. przed notariuszem D. M. darowała siostrzeńcowi R. Z. udział w 1/2 części w zabudowaniach stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wywiedziona apelacja doprowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Gryfinie do ponownego rozpoznania. Sąd I instancji pomimo prowadzenia postępowania dowodowego nie ustalił faktów istotnych dla prawidłowego rozstrzygnięcia zgłoszonego wniosku o zasiedzenie.

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskała posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). § 2 zaś stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Z powyższego przepisu wynika, że istotnym elementem stanu faktycznego, stanowiącego podłoże zasiedzenia, jest stwierdzenie samoistnego posiadania, polegającego na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel (art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Od samoistnego posiadania należy odróżnić posiadanie zależne – a więc władanie rzeczą jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. W przypadku posiadania zależnego nigdy nie dojdzie do zasiedzenia nieruchomości.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd I instancji nie zbadał w sposób odpowiedni charakteru posiadania wnioskodawczyni. W aktach sprawy brak jest bowiem dowodów kategorycznie przesądzających przywołaną kwestię. Ustalenia Sąd odniósł do relacji wnioskodawczyni i jej męża względem poprzedniej właścicielki budynków, zapominając o tym, że nie była właścicielem gruntu, gdyż właścicielem był Skarb Państwa.

I tak, z akt sprawy wynika, iż poprzednikiem prawnym wnioskodawczyni była jej matka J. B. (2). Decyzją Naczelnika Miasta i Gminy w G. z dnia 05 lutego 1975 r. na wniosek J. B. (2) przejęto za rentę na rzecz Państwa gospodarstwo rolne, w którego skład wchodziła zapewne nieruchomość objęta niniejszym wnioskiem, wyłączając spod przejęcia przynależne do gospodarstwa budynki. Decyzji nie ma w aktach sprawy. Z tej decyzji zapewne wynika jaki stosunek prawny co do gruntu nawiązał się pomiędzy J. B. (2) ze Skarbem Państwa. Ten stosunek może wskazywać na posiadanie zależne J. B. (2). Z prawa J. B. (2) do budynków oraz prawa do gruntu korzystali członkowie jej rodziny, wprowadzeni przez nią na nieruchomość. Na takiej zasadzie w roku 1978r. korzystała również wnioskodawczyni i jej mąż, stawiając na tym gruncie budynek o wymiarach 5m na 5m. Sąd ustalając, że J. B. (2) sprzeciwiła się budowie budynku pomija zupełnie relacje wnioskodawczyni względem ówczesnego właściciela gruntu to jest Skarbu Państwa. Zasiedzenie bowiem gruntu aż do momentu przeniesienia tego gruntu na własność wnioskodawczyni i uczestnika mogła biec tylko przeciwko Skarbowi Państwa, nie zaś przeciwko J. B. (2) i jej następcom prawnym, gdyż, co należy

jeszcze raz podkreślić od 1975r. J. B. (2) nie była właścicielem gruntu. Tak więc zgoda J. B. (2) czy jej sprzeciw nie stanowią istotnych okoliczności przy badaniu przesłanek prowadzących do zasiedzenia.

Sąd Rejonowy nie ustalił czy wnioskodawczyni w jakikolwiek sposób manifestowała względem właściciela gruntu swoje władztwo nad tą częścią działki, która została w 1978r. zabudowana budynkiem o wymiarach 5m na 5m. Czy z jej zachowania manifestowanego na zewnątrz wynikało, że korzysta z tego gruntu niezależnie od aktualnego właściciela budynków. W jak sposób manifestowała swe właścicielskie nastawienie do tej części gruntu. Czy w świetle obowiązujących w 1978r. przepisów, na przykład prawa budowlanego, na podstawie budynku gospodarczego o wymiarach 5m na 5m powinna była dysponować zezwoleniem budowlanym czy też nie. Czy J. B. (2) mogła stawić na posiadanej nieruchomości jakieś budowle. Pamiętać też należy, że do niedawna budynek, posadowiony na gruncie objętym wnioskiem o zasiedzenie, był kwalifikowany jak budynek gospodarczy. Zmiana sposobu korzystania z tego budynku nastąpiła zupełnie niedawno, już kiedy właścicielem gruntu nie była Skarb Państwa.

W końcu Sąd I instancji nie ustalił granic wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię z gruntu. Sama wnioskodawczyni, precyzując wniosek, wskazywała na znacznie mniejsze granice korzystania (k.53) niż wynika to z postanowienia Sądu. Sąd zaś nie wyjaśnił z jakiego powodu wnioskodawczyni już w trakcie postępowania wskazywała na inne granice, które odpowiadają projektowi wydzielonej działki na mapie geodezyjnej, sporządzonej przez biegłą sądową. Warto przy tym podkreślić, iż z samej opinii biegłej wynika, że wydzielona działka nie odpowiada rzeczywistej powierzchni, z której korzystała wnioskodawczyni. Na wydzielonej działce znajduje się bowiem jedyny wyjazd z całej nieruchomości. To oznacza, że z tej części działki (wyrysowany projekt służebności) korzystała nie tylko wnioskodawczyni ale również inne osoby mieszkające na nieruchomości, zatem już z tego powodu wnioskodawczyni nie mogła zasiedzieć całej wydzielonej działki (...).

To wszystko spowodowało, iż sąd I instancji w rzeczywistości nie przeprowadził postępowania dowodowego w sposób, który umożliwiłby prawidłową ocenę zgłoszonego wniosku i rozstrzygnięcie apelacji. W tym celu potrzebne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości, co na mocy art. 386 § 4 k.p.c. doprowadziło do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Nie przesądzając przyszłego rozstrzygnięcia w sprawie obowiązkiem Sądu Rejonowego będzie ponowne przeprowadzenie procesu orzeczniczego z uwzględnieniem uwag poczynionych powyżej. W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy zobligowany będzie do zgromadzenia wszelkich dokumentów odnoszących się do prawa własności nieruchomości objętej wnioskiem, a przede wszystkim zapoznania się ze zbiorem dokumentów w aktach księgi wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości (...), jak również z treścią decyzji omówionej powyżej. Ponadto przeprowadzi inne jeszcze dowody wskazane przez uczestników. Na ich podstawie oceni charakter posiadania jaki można przypisać wnioskodawczyni. Opisz zachowania świadczące o manifestowaniu przez wnioskodawczynię jej wyłącznego władztwa nad częścią działki nr (...). W dalszej kolejności po przeanalizowaniu wszystkich dowodów Sąd ustali i oceni czas posiadania i rzeczywisty jego zasięg. Następnie, stwierdzając, że zachodzą przesłanki zasiedzenia, w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego, specjalisty z zakresu geodezji, precyzyjnie wskaże granice korzystania przez wnioskodawczynię z nieruchomości, aby tylko w tych granicach biegły wydzielił działkę.

Proces dochodzenia do konkluzji stanowiących podstawę orzeczenia winien znaleźć swoje odzwierciedlenie w pisemnych motywach orzeczenia, zgodnych z wymaganiami określonymi w art. 328 k.p.c.

Mając to wszystko na uwadze orzeczono jak w sentencji postanowienia.