

Sygn. akt II Ca 815/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Starosta

Sędziowie: SO Aurelia Pietrzak

SO Tomasz Adamski (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 roku w Bydgoszczy na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku: C. P.

przy udziale: M. M. (1), E. J., M. T., H. P. (1), H. P. (2), G. P., M. P. (1), I. B., J. J., E. G.

o zasiedzenie

na skutek apelacji uczestniczki M. T.

od postanowienie Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 20 czerwca 2013 roku sygn. akt I Ns 971/09

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie, znieść postępowanie przed sądem pierwszej instancji w całości i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Inowrocławiu pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt: II Ca 815/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca C. P. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie w dniu 19 sierpnia 2003r. udział wynoszący 4392/4608 części we własności nieruchomości o powierzchni 0.04,52ha, parcela nr (...), położonej w I., dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz udział wynoszący 55/64 części we własności nieruchomości o powierzchni 0.03,05ha, parcela nr (...), położonej w I., objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Inowrocławiu Kw nr (...).

Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał następców prawnych właściciela przedmiotowych nieruchomości - L. P. (1), właściciela mleczarni w I.- M. M. (1), E. J., M. T., H. P. (1), G. P., H. P. (2), M. P. (1), I. B., J. J. i E. G..

Uzasadniając swoje żądanie wnioskodawca podał, że jako spadkobierca właściciela obu nieruchomości - zmarłego w dniu 19 sierpnia 1973r. L. P. (1), nabył w wyniku dziedziczenia przedmiotowe nieruchomości w I. wraz z innymi spadkobiercami, tj. Z. P., S. P., J. P., A. P., M. P. (2), E. J. i M. M. (1). Każdy ze spadkobierców L. P. (1) uzyskał udział wynoszący 1/8 część w prawie własności przedmiotowych nieruchomości. W rzeczywistości wnioskodawca od dnia 19 sierpnia 1973r. samodzielnie władał zarówno jedną, jak i drugą nieruchomością wynajmował lokale znajdujące się w tych nieruchomościach, pobierał z nich pożytki, ponosił związane z nimi ciężary, tj. płacił podatki od nieruchomości, zawierał umowy ubezpieczenia budynku, dokonywał remontów i adaptacji oraz wykonywał wszelkie świadczenia publiczne związane z użytkowaniem nieruchomości. C. P. od dnia wejścia w posiadanie przedmiotowych

nieruchomości uważa się z ich właściciela i zachowuje się jak ich właściciel, tak też jest postrzegany na zewnątrz przez osoby trzecie. W ocenie wnioskodawcy przytoczone wyżej okoliczności świadczą o samoistnym, nieprzerwanym posiadaniu przez niego w złej wierze przedmiotowych nieruchomości przez 30 lat i uzasadniają żądanie zawarte we wniosku.

Uczestniczki postępowania M. M. (1) oraz E. G. przychyliły się do

1

wniosku C. P..

Uczestniczka J. J. nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie.

Pozostali uczestnicy postępowania- H. P. (1), M. T., G. P., H. P. (2), M. P. (1) i I. B. wnieśli o oddalenie wniosku. W ich ocenie w sprawie nie zostały spełnione przesłanki uzasadniające stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawcę przedmiotowych udziałów w obu opisanych we wniosku nieruchomościach, a to dlatego, że wnioskodawca nie był samoistnym posiadaczem przedmiotowych udziałów, a jedynie ustanowionym przez pozostałych współwłaścicieli administratorem nieruchomości w I., przy ul. (...), co zresztą nastąpiło później niż to wskazuje wnioskodawca we wniosku, bo w 1979r., po śmierci drugiej żony L. P. (1) M. P. (2)

Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Inowrocławiu stwierdził, że wnioskodawca C. P. nabył przez zasiedzenie z dniem 13 stycznia 2009 roku udziały we własności nieruchomości objętych wnioskiem.

Sąd rejonowy rozpoznający niniejszą sprawę w I instancji, oparł swoje rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie, na następujących ustaleniach faktycznych.

Będące przedmiotem postępowania nieruchomości - ta o powierzchni 0.04,52ha, parcela nr (...), położona w I., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Inowrocławiu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) oraz ta o powierzchni 0.03,05ha, parcela nr (...), położona także w I., przy ul. (...) i objęta księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Inowrocławiu Kw nr (...) były własnością L. P. (1), właściciela mleczarni w I..

L. P. (1) zmarł w dniu 19 sierpnia 1973r. w I., gdzie ostatnio na stałe przed śmiercią mieszkał.

Wielkość udziałów następców prawnych L. P. (1) w przedmiotowych nieruchomościach, tj. wnioskodawcy C. P. oraz uczestników niniejszego postępowania wskazana we wniosku pozostawała poza sporem i wynika z ciągu sądowych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku po L. P. (1) i nieżyjących jego następcach

2

prawnych. Udziały wszystkich uczestników w nieruchomości objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w Inowrocławiu Kw nr (...) wynoszą 4392/4609 części, zaś w nieruchomości, dla której inowrocławski Sąd prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) części. Reszta udziałów, to udziały wnioskodawcy C. P..

W momencie śmierci L. P. (1) w przedmiotowych nieruchomościach mieszkał wnioskodawca wraz ze swoją rodziną oraz druga żona L. P. (1) M.P. (2) z domu P.. Po jej śmierci w dniu 13 stycznia 1979r. wnioskodawca przejął w posiadanie całość obu nieruchomości przy ul. (...). Zawierał z najemcami umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, pobierał od najemców czynsz, z którego nie rozliczał się z pozostałymi współwłaścicielami, regulował podatki i inne opłaty związane z nieruchomościami, zawierał umowy ubezpieczenia budynków posadowionych na tych nieruchomościach, z własnych środków pieniężnych przeprowadzał niezbędne prace naprawcze i remontowe, takie jak- smarownic dachów, naprawa kominów, wymiana ogrodzenia, wymiana okien, częściowe ocieplenie ściany budynku mieszkalnego. Postępując w opisany wyżej sposób wnioskodawca czuł się w całości właścicielem przedmiotowych nieruchomości, jednak miał świadomość, że są jeszcze inne osoby, którym przysługuje tytuł prawny do tych nieruchomości. Pozostali współwłaściciele nie interesowali się przedmiotowymi nieruchomościami, nie

uczestniczyli w ich zarządzaniu, nie wzywali C. P. do rozliczenia się z tytułu pobranych przez niego pożytków z nieruchomości, nie partycypowali w kosztach remontów oraz w opłatach i daninach publiczno-prawnych należnych od nieruchomości przy ul. (...) w I..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych wyżej dowodów z dokumentów, a także w oparciu o zeznania świadków: D. K. i M. M. (2) oraz przesłuchanie wnioskodawcy i wszystkich -oprócz J. J. i mieszkającej w USA E. J.- uczestników.

W tak ustalonym stanie faktycznym sąd rejonowy zważył, że w analizowanej sprawie w pierwszej kolejności należało rozważyć czy wnioskodawca C. P. spełnił przesłanki prowadzące do nabycia opisanych we wniosku udziałów w prawie własności przedmiotowych nieruchomości przez zasiedzenie, które wynikają z art.172 k.c. Przepis ten

3

w § 1 stanowi, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Z kolei § 2 tego przepisu przewiduje, że po upływie trzydziestu lat posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Powyższe przesłanki dotyczą -rzecz jasna- także zasiedzenia udziałów w nieruchomości. Należało zatem ustalić czy wnioskodawca był samoistnym posiadaczem udziałów uczestników w omawianych nieruchomościach, a dopiero w następnej kolejności zbadać, czy uzyskał on to posiadanie w dobrej czy też złej wierze oraz czy upłynął odpowiedni termin do zasiedzenia.

Jeżeli chodzi o pierwszą z wyżej wymienionych przesłanek, to Sąd doszedł do przekonania, iż C. P. był samoistnym posiadaczem udziałów opisanych we wniosku. Art.339 k.c. przewiduje domniemanie, iż ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to działa na korzyść wnioskodawcy, a na uczestników przerzuca ciężar udowodnienia, że posiadanie nieruchomości przez C. P. nie było samoistne, przeciwnie-że miało charakter posiadania zależnego. Uczestnicy próbowali wykazywać, iż wnioskodawca był jedynie zarządcą ich udziałów, podobnie jak zarządcą nieruchomości, co miało oznaczać, iż C. P. był posiadaczem zależnym. Wyniki przeprowadzonego przez Sąd postępowania dowodowego prowadzą jednak do odmiennego wniosku. Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz faktycznie włada rzeczą jak właściciel(art. 336 k.c). Stan posiadania tworzą: fizyczny element władania rzeczą (corpus) oraz intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Przy ustalaniu charakteru posiadania należy mieć zatem na uwadze manifestowane na zewnątrz wobec otoczenia zachowanie posiadacza. Istotne znaczenie ma również zdarzenie stanowiące źródło nabycia posiadania. Razem z zachowaniem posiadacza manifestowanym na zewnątrz pozwala ono określić rodzaj posiadania.

Biorąc pod uwagę, iż C. P. od chwili śmierci właściciela nieruchomości-swojego ojca L. P. (1) w dniu 19 stycznia 1973r oraz jego drugiej żony M. P. (2) w dniu 13 stycznia 1979r. nadal zamieszkuje w przedmiotowych nieruchomościach, po śmierci M. P. (2) wynajmował lokale mieszkalne i użytkowe, czerpał z tego zyski, z których z pozostałymi współwłaścicielami się nie rozliczał, przeprowadzał prace naprawcze, regulował wymagane podatki i opłaty, zawierał umowy bezpiecznie budynków, a pozostali następcy prawni L. P. (1) w żaden sposób w istniejący stan faktyczny nie ingerowali i

4

stan ten akceptowali, Sąd doszedł do przekonania, iż brak jest podstaw do skutecznego obalenia domniemania samoistnego posiadania przez wnioskodawcę udziałów w nieruchomościach, których wniosek dotyczy i uznał, iż nie tyle od śmierci L. P. (1), lecz od chwili śmierci M. P. (2), tj. od dnia 13 stycznia 1979r. do chwili obecnej, biegnie okres faktycznego, niepodzielnego, samoistnego władztwa wnioskodawcy nad spornymi nieruchomościami. Zdaniem Sądu zdarzeniem stanowiącym źródło nabycia przez wnioskodawcę posiadania spornych udziałów jest moment śmierci drugiej żony właściciela, gdyż nie można wykluczyć, iż M. P. (2) po śmierci L. P. (1) rzeczywiście była posiadaczką udziałów reszty następców prawnych swojego małżonka, oczywiście oprócz udziałów wnioskodawcy. Po śmierci M. P. (2) na nieruchomości pozostał tylko wnioskodawca i jego rodzina i od tej chwili C. P. z przedmiotową nieruchomością

postępował jak z własną i nie burzy tego ustalenia pełnomocnictwo z dnia 17 maja 1979r. (k. 200-201), na które powoływała się uczestniczka M. T.. Wnioskodawca zaprzeczył, aby powyższe pełnomocnictwo było mu znane i że zostało mu doręczone, a podnosząca ten fakt uczestniczka M. T. w odpowiedzi nie zgłosiła na tę okoliczność żadnych innych dowodów.

W związku z tym, iż pierwsza z przesłanek koniecznych do nabycia własności przez zasiedzenie, tj. samoistne posiadanie, została spełniona, a wnioskodawca zawsze twierdził, że jest posiadaczem w złej wierze, zatem Sądowi pozostało już tylko ustalić ostatnią przesłankę instytucji przewidzianej w art 172 k.c, tj. upływ terminu prowadzący do zasiedzenia.

Sąd przyjął, że sporne udziały w przedmiotowych nieruchomościach w I. przy ul. (...) wnioskodawca objął w posiadanie bezpośrednio po śmierci M. P. (2) Stało się to automatycznie. M. P. (2) zmarła w dniu 13 stycznia 1979r.-ten dzień należało więc przyjąć, jako moment objęcia w posiadanie niniejszych udziałów.

W dacie objęcia przez wnioskodawcę spornych udziałów w nieruchomości w posiadanie do zasiedzenia konieczny był 20-letni termin, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze. Termin ten upłynąłby zatem z dniem 13 stycznia 1999r., gdyby nie nowelizacja kodeksu cywilnego, wprowadzona ustawą z dnia 28 lipca 1990r.o zmianie ustawy kodeks cywilny, która wydłużyła terminy konieczne do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie do lat 30-tu w sytuacji, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze. Ustawa z dnia 28 lipca 1990r.o zmianie ustawy kodeks cywilny weszła w życie w dniu 1 października 1990r. i w związku z tym, iż dotychczasowy 20-letni termin wymagany do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w przypadku posiadania samoistnego

5

w złej wierze nie upłynął przed dniem 1 października 1990r, w analizowanej sprawie -zgodnie z art.9 ustawy z dnia 28 lipca 1990r.-iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy- zastosowanie ma przedłużony, 30-letni termin wymagany do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie w złej wierze.

Reasumując powyższe rozważania Sąd doszedł do przekonania, iż w sprawie nastąpiło nabycie przez wnioskodawcę udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości opisanych we wniosku przez zasiedzenie z dniem 13 stycznia 2009r. , co mając na względzie Sąd- na podstawie art.172 k.c.-orzekł jak w punkcie I postanowienia.

Powyższe postanowienie Sądu Rejonowego w Inowrocławiu z dnia 20 czerwca 2013 roku, o sygn. akt: I Ns 971/09, zostało zaskarżone apelacją wniesioną przez uczestniczkę M. T., która zaskarżyła je w całości domagając się jego zmiany i oddalenia wniosku o zasiedzenie.

Skarżąca w przedmiotowym środku odwoławczym, wyrokowi temu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 172 kc oraz art. 336 kc i art. 339 kc poprzez ich błędną wykładnię skutkującą przyjęciem, że wnioskodawca stał się posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości co doprowadziło do zasiedzenia oraz obrazę przepisów prawa procesowego mającą istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego, a wreszcie naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 195 kpc z zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez niezawiadomienie małżonki wnioskodawcy o toczącym się postępowaniu, gdy tymczasem ewentualne zasiedzenie biegło i nastąpiło w czasie, kiedy wnioskodawca pozostawał w związku małżeńskim.

Uzasadniając swą apelację skarżąca przeprowadziła polemikę z ustaleniami sądu I instancji co do ustalenia, że od 1979 roku wnioskodawca objął w posiadanie samoistne sporną nieruchomość, gdy tymczasem - zdaniem apelującej - był jedynie jej zarządcą.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki M. T. okazała się zasadna, ale z przyczyn które sąd odwoławczy zobowiązany był uwzględnić z urzędu.

6

Zgodnie z art. 378 § 1 kpc sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Nieważność postępowania zachodzi między innymi wówczas, gdy stron została pozbawiona możliwości obrony swych spraw (art. 379 pkt 5 kpc).

W niniejszej sprawie uczestniczka E. J. nie została prawidłowo zawiadomiona przez sąd I instancji o toczącym się postępowaniu, nie doręczono jej odpisu wniosku oraz nie zawiadomiono o terminie żadnej rozprawy.

Zgodnie z art. 1135⁵ kpc strona mająca miejsce zamieszkania lub zwykłego pobytu albo siedzibę za granicą, jeżeli nie ustanowiła pełnomocnika do prowadzenia sprawy zamieszkałego w Rzeczypospolitej Polskiej lub innym państwie członkowskim Unii Europejskiej, obowiązana jest wskazać w RP pełnomocnika do doręczeń. W razie niewskazania pełnomocnika do doręczeń, przeznaczone dla tej strony pisma sądowe pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia. Stronę należy o tym pouczyć przy pierwszym doręczeniu.

W niniejszej sprawie E. J. zamieszkuje w Stanach Zjednoczonych, zatem konieczne było jej doręczenie jej pouczenia o treści art. 1135⁵ kpc, czego jednak sąd I instancji nie uczynił. Sąd ten ograniczył doręczanie przesyłek przeznaczonych dla E. J. do doręczenia ich do rąk M. M. (1), uznając ją za pełnomocnika E. J.. W aktach sprawy brak jednak dokumentu pełnomocnictwa, nie ma go też w załączonych aktach spraw I Ns 220/10, Ns 36/76, Ns 118/83, I Ns 323/03 oraz I Ns 1070/00. W szczególności sąd odwoławczy wskazuje, że pełnomocnictwo, które znajduje się w aktach sprawy I Ns 1070/00 na karcie 3 akt udzielone przez E. J. jej siostrze M. M. (1) zostało udzielone 24 września 2000 roku wyłącznie do reprezentowania jej praw w sprawie o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po J. P. i w takim postępowaniu zostało ono złożone. W żadnej mierze nie jest to pełnomocnictwo do występowania w sprawie o zasiedzenie nieruchomości wszczętej wnioskiem z dnia 23 listopada 2009 roku, tym samym nie można uznać, by M. M. (1) wykazała, by była w tym postępowaniu pełnomocnikiem E. J..

Skoro uczestniczka E. J. nie została prawidłowo zawiadomiona o toczącym się postępowaniu, to pozbawiono ją tym samym możliwości obrony swych praw, co skutkowało nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 kpc) i koniecznością obligatoryjnego uchylenia postanowienia sądu I instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji przy równoczesnym zniesieniu

7

postępowania dotkniętego nieważnością (art. 386 § 2 kpc).

Podobnie, jak przy innych przyczynach nieważności, uchybienie w zakresie pozbawienia strony możliwości obrony praw nie podlega badaniu pod kątem wpływu uchybienia na przebieg i wynik sprawy. Właściwie rozumiany interes każdej strony wymaga bowiem, by sprawa została rozpoznana przy zachowaniu wszystkich wymagań procesowych.

Wobec tego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. zaskarżone postanowienie uchylił i sprawę przekazał sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, znosząc postępowania w części dotkniętej nieważnością, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd I instancji zobowiązany jest do zawiadomienia uczestniczki E. J. o toczącym się postępowaniu wraz z pouczeniem wynikającym z 1135⁵ kpc oraz powtórzenia postępowania w całości.