

Sygn. akt III Ca 811/13

POSTANOWIENIE

Dnia 11 czerwca 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Urszula Kapustka (sprawozdawca)

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz- Babiś

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014r.

na rozprawie

sprawy z wniosku A. S.

przy uczestnictwie D. B. (1), D. B. (2), G. B., Ł. Z., K. C., J. C. (1), F. P., J. C. (2), C. C. (1), F. C., M. C., J. B. (1), S. B., K. S., B. B., P. B., A. K., H. W., A. G., M. Ł., W. B., W. G., H. C., K. B., K. K. (1), C. C. (2), K. K. (2), Z. B., H. Ł., S. G.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 7 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Ns 929/12

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Limanowej do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt III Ca 811/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Limanowej postanowieniem z dnia 7.08.2013r. oddalił wniosek wnioskodawcy A. S. domagającego się stwierdzenia, że nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w K. stanowiącej dz. ewid. nr (...) (pkt I sentencji), a kosztami postępowania obciążył Skarb Państwa (pkt II sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że M. B. – teściowa wnioskodawcy i matka części uczestników postępowania - była dwukrotnie zamężna. Pierwszy jej mąż J. B. (2) zmarł w 1958 r. Ze związku tego pochodzi dwoje dzieci – uczestnicy K. S. (żona wnioskodawcy) i S. B.. W 1959 r. M. B. wyszła ponownie za mąż za J. B. (1). Z tego związku urodziło się troje dzieci: J. B. (3), M. Z. i A. K.. J. B. (3) i M. Z. nie żyją, a uczestnikami postępowania są ich następcy prawni.

J.i M. B.prowadzili gospodarstwo rolne położone w K., na które w 1979 r. uzyskali Akt własności Ziemi nr (...). W 1987 r. z wnioskiem o stwierdzenie jego nieważności wystąpili S. B.i K. S.zarzucając, że obejmuje on ich udziały w nieruchomościach należne im po ich zmarłym ojcu. Decyzją z dnia 14.01.1991 r. Wojewoda (...)stwierdził nieważność

wymienionego Aktu Własności Ziemi nakazując Urzędowi Miasta i Gminy w M. przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Limanowej. Sprawa ta nie zakończyła się orzeczeniem Sądu.

W latach 70 – tych ubiegłego wieku M. i J. B. (1) rozpoczęli na dz. ewid. nr (...) budowę domu. Po zakończeniu budowy domu przeprowadzili się do niego wraz z dziećmi. Dzieci usamodzielniając się stopniowo opuszczały dom rodzinny. J. B. (1) zmarł w 1994 r. We wskazanym domu pozostała M. B. z synem J. i jego rodziną. J. B. (3) zmarł w 2000 r. Od tego czasu w domu wzniesionym przez M. i J. B. (1) zamieszkuje M. B. oraz żona zmarłego J. D. B. wraz z dziećmi.

K. S. wyszła za mąż w 1980 r. za A. S.. Początkowo mieszkali oni w hotelu robotniczym w N., ale następnie przeprowadzili się do domu rodzinnego K. S.. W połowie lat 80 – tych ubiegłego wieku zaczęli tuż obok domu rodzinnego, na dz. ewid. nr (...), budowę domu. Do domu tego wprowadzili się w 1988 r. i mieszkają w nim do chwili obecnej.

Ponieważ na skutek uchylecia AWZ nr (...) własność gospodarstwa była nieuregulowana, w kwietniu 2010 r. S. B. wniósł do Sądu wniosek o stwierdzenie, że on, siostra K. S., matka M. B. i ojczym J. B. (1) nabyli w trybie ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych własność poszczególnych działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego. Działka ewid. nr (...) miała według wniosku przypaść na rzecz K. S.. W trakcie tego postępowania wnioskodawca zmienił żądanie wniosku domagając się stwierdzenia, że własność wszystkich działek objętych wnioskiem nabyła przez zasiedzenie z dniem 1.01.2001 r. M. B.. Postanowieniem z dnia 4.11.2011 r., sygn. akt I Ns 320/10, Sąd Rejonowy w Limanowej stwierdził, że M. B. nabyła z dniem 1.01.2001 r. przez zasiedzenie własność działek objętych wnioskiem, za wyjątkiem dz. ewid. nr (...), w stosunku do której wniosek oddalił.

Po zakończeniu postępowania o zasiedzenie stan faktyczny sprawy nie uległ zmianie. Działki rolne nadal pozostają nieużywane. Na dz. ewid. nr (...) stoją dwa domy – w jednym z nich mieszka M. B. z synową i dziećmi zmarłego syna, a w drugim wnioskodawca z żoną.

Sąd Rejonowy uznał, iż wnioskodawca nie wykazał, że pozostawał w okresie czasu niezbędnym do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie samoistnym posiadaczem przedmiotu wniosku. Podniósł, że wnioskodawca pomija fakt, iż na działce objętej wnioskiem położony jest budynek wzniesiony przez jego teściową, w którym ta do chwili obecnej mieszka wraz z członkami swojej rodziny. Sąd wskazał też, że w sprawie I Ns 320/10 nikt nie kwestionował, że za właściciela całego gospodarstwa przez szereg lat była uważana M. B. i wynikiem tego była zmiana żądania wniosku. Sąd Rejonowy podał, że oddalenie wniosku w sprawie I Ns 320/10 odnośnie dz. ewid. nr (...) było spowodowane wyłącznie charakterem tej działki, a mianowicie faktem iż stoją na niej dwa domy wzniesione przez różne rodziny oraz brakiem dowodów wystarczających do stwierdzenia, że konkretna osoba (bądź osoby) była samoistnym posiadaczem tej działki. Sąd I instancji uznał, że wystarczających dowodów w celu wyjaśnienia tej kwestii nie zebrano także w niniejszym postępowaniu. Sąd Rejonowy wskazywał na niekonsekwentne stanowisko samego wnioskodawcy, który domagał się zasiedzenia całej działki nr (...), a jednocześnie twierdził, czuł się współwłaścicielem tej działki, że teściową w pewnym sensie uważał za właściciela, że przekazywał jej pieniądze na podatek należny od tej nieruchomości.

W konsekwencji wobec braku przesłanek z art. 172 k.c. i art. 336 k.c. do stwierdzenia nabycia przez wnioskodawcę w drodze zasiedzenia własności dz. ewid. nr (...) Sąd Rejonowy wniosek oddalił, a wobec zwolnienia wnioskodawcy od opłaty od wniosku kosztami obciążył Skarb Państwa.

Postanowienie powyższe zaskarżył apelacją wnioskodawca. Zarzucił, że sprawa nie została należycie wyjaśniona, a Sąd Rejonowy niezasadnie uznał, iż brak było podstaw do uznania wnioskodawcy za samoistnego posiadacza przedmiotu wniosku.

Apelujący podniósł, że Sąd Rejonowy nie uwzględnił faktu, iż od 1981 r. pracował on w przedmiotowym gospodarstwie i wraz z żoną wybudował na dz. ewid. nr (...) budynek mieszkalny. Wskazał, że wspólnie z żoną i S. B. podjął działania w celu wzruszenia AWZ nr (...), które skutkowały stwierdzeniem jego nieważności. Apelujący podniósł, że Sąd Rejonowy nie odniósł się do przedłożonego przez niego w toku niniejszego postępowania projektu podziału dz. ewid. nr (...).

Podnosząc powyższe zarzuty apelujący domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona skutkując uchyleciem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

W świetle art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość jako posiadacz samoistny nieprzerwanie od lat dwudziestu, jeżeli uzyskał posiadanie w dobrej wierze, bądź od lat trzydziestu – jeżeli uzyskał posiadanie w złej wierze.

Powyższy przepis wymienia jako przesłanki zasiedzenia posiadanie i upływ czasu. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne (art. 336 k.c.) i nieprzerwane. Posiadanie samoistne, zwane także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 7.05.1986 r., III CRN 60/86). Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie, jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania jest więc skierowana na określony rodzaj, a raczej zakres władztwa (właściciel albo ten, kto włada rzeczą w zakresie innego władztwa nad cudzą rzeczą). Wola nie może być ukryta – chodzi o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Czynnikiem woli stanowi więc kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego.

Na korzyść posiadacza przemawia domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 i 345 k.c.), domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.) i domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Oddalając wniosek o zasiedzenie Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca nie wykazał, by przez czas konieczny do zasiedzenia był samoistnym posiadaczem przedmiotu wniosku. Jednocześnie jednak Sąd Rejonowy nie przyjął, by posiadanie wnioskodawcy miało charakter posiadania zależnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego ocena ta nie poddaje się kontroli instancyjnej, bowiem została wyrażona bez wcześniejszego wyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych dotyczących posiadania przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił jedynie, że na dz. ewid. nr (...) znajdują się dwa domy: jeden wzniesiony przez M. B. i J. B. (1) i zamieszkały przez M. B. oraz rodzinę zmarłego syna J., a drugi wybudowany i zajmowany przez wnioskodawcę i jego żonę K. S.. Jednakże fakt, iż nieruchomość jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, z których każdy jest zamieszkiwany przez inną rodzinę, co do zasady nie wyklucza przyjęcia, że miało miejsce posiadanie samoistne nieruchomości i że doszło bądź to do zasiedzenia nieruchomości, bądź jej fizycznej części bądź udziału we współwłasności.

Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadały dyspozycjom właściciela.

Tymczasem Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń faktycznych, koniecznych dla oceny charakteru władztwa wykonywanego w stosunku do objętej wnioskiem nieruchomości. W szczególności Sąd I instancji nie wyjaśnił, w jakich okolicznościach doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawcę i jego żonę oraz wzniesienia przez nich budynku mieszkalnego, a także jak wyglądały inne – poza zamieszkiwaniem w budynkach posadowionych na dz. ewid. nr (...) – akty władztwa w stosunku do tej nieruchomości.

Wnioskodawca wnosił o przeprowadzenie dowodu z akt III RC 156/10 Sądu Rejonowego w Limanowej (k. 38). Sąd I instancji dołączył powyższe akta do niniejszej sprawy, ale nie przeprowadził dowodu ze znajdujących się w nich dokumentów.

W sprawie III RC 156/10 A. S. utrzymywał, że w 1983 r. wspólnie z żoną objęli w posiadanie połowę parceli nr (...) „za zgodą oraz umową ustną o przekazaniu własności posiadających wówczas akt własności ojczyrna i teściowej...”, na której następnie w latach 1985 – 1988 wybudowali budynek mieszkalny (k. 1 – 5 akt III RC 156/10). W sprawie o zniesienie współwłasności działek ewid. nr (...) i (...), która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Limanowej (sygn. akt I Ns 467/90) wnioskodawczyni K. S. podawała, iż „posiada własną działkę zajęta pod budowę...” (wniosek z dnia 6.11.1989 r. – k. 2-3 akt I Ns 467/90). Z kolei M. B. przesłuchana w sprawie I Ns 320/10 w charakterze uczestniczki postępowania zeznała, że „...Ten drugi dom, w którym mieszkają S., to na razie mieszkają S., ale nie wiem jak to będzie. Wszystko było tak, że ja byłam właścicielem całości, a potem pozwoliłam się im pobudować” (k. 365 akt I Ns 320/10).

Nie ulega wątpliwości, że w latach 80 – tych ubiegłego wieku, tj. w czasie, kiedy miało dojść do objęcia przez wnioskodawcę i jego żonę posiadania przedmiotowej nieruchomości, M. B. i J. B. (1) byli właścicielami dz. ewid. nr (...) na podstawie Aktu Własności Ziemi nr (...). Jego nieważność stwierdzono dopiero decyzją z dnia 14.01.1991 r.

W świetle twierdzeń wnioskodawcy należało zatem w szczególności wyjaśnić, czy podstawą wejścia w posiadanie nieruchomości była nieformalna umowa, a jeśli tak, to jakiej treści (czy dotyczyła wydzielonej fizycznie części nieruchomości czy też udziału w nieruchomości), kiedy została zawarta oraz kiedy dokładnie nastąpiło objęcie nieruchomości w posiadanie przez wnioskodawcę i jego żonę. Ponadto należało także odnieść się do przedłożonego przez wnioskodawcę do niniejszej sprawy wstępnego projektu podziału dz. ewid. nr (...) sporządzonego dnia 9.09.2011r. przez geodetę R. F., zam. Nr (...) (k. 55), celem ustalenia jego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Gdyby okazało się, że podstawą wejścia przez wnioskodawcę i jego żonę w posiadanie nieruchomości była nieformalna umowa zawarta z ówczesnymi właścicielami dz. ewid. nr (...), tj. M. B. i J. B. (1), której celem było przeniesienie własności, zauważyć należy, że okoliczność ta mogłaby wskazywać na posiadanie samoistne nieruchomości. Z reguły bowiem tzw. nieformalni nabywcy nieruchomości, stają się jej samoistnymi posiadaczami – ich wolą jest bowiem nabycie własności.

Za przyjęciem samoistności posiadania zdają się także przemawiać cytowane wyżej twierdzenia K. S..

Z kolei treść powołanych zeznań M. B. nie jest jednoznaczna. Z jednej strony z zeznań M. B. można by wyciągnąć wniosek, iż przy wykonywaniu posiadania nieruchomości wnioskodawca i jego żona pozostawali w jakimś stosunku zależności, który mógłby być zakwalifikowany jako stosunek obligacyjny użyczenia (art. 710 k.c.). Z drugiej strony trzeba zauważyć, że nie ma uzasadnionych podstaw do twierdzenia, że sam fakt zezwolenia właściciela na budowę na jego gruncie nie pozwala traktować budującego jako posiadacza samoistnego. Ponadto wskazać należy, że umowa użyczenia ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. W świetle art. 713 k.c. w zw. z art. 752 k.c. biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. W niniejszej sprawie wnioskodawca i K. S. wybudowali budynek mieszkalny, zamieszkali w nim, traktują go jak własny. Wzniesli zatem budynek we własnym interesie, a nie w interesie M. B. i J. B. (1). Powyższe sprzeciwiałoby się więc przyjęciu, by działania te podejmowali w ramach stosunku użyczenia.

Podkreślić nadto trzeba, że towarzyszące posiadaczowi przekonanie, że nie przysługuje mu prawo, którego treścią są czynności realizowane faktycznie przez niego, bądź że prawo to przysługuje innej, wiadomej mu osobie, nie stanowi przeszkody do uznania samoistności jego posiadania, ponieważ stanowi element wiedzy, a nie woli i przesądza jedynie o braku dobrej wiary posiadacza.

W razie ustalenia, że wnioskodawca i jego żona objęli nieruchomość w posiadanie samoistne, koniecznym będzie ustalenie zakresu posiadania, a mianowicie czy posiadanie to odnosiło się do wydzielonej fizycznie części dz. ewid. nr (...), czy też miało miejsce współposiadanie całej nieruchomości przez wnioskodawcę, jego żonę, M. B. i J. B. (1) oraz J. B. (3) i jego następców prawnych.

W wypadku uznania, że wnioskodawca i jego żona objęli w samoistne posiadanie fizycznie wydzieloną część dz. ewid. nr (...) i posiadali ją samoistnie przez czas wymagany do zasiedzenia należy przedmiot ten oznaczyć na mapie mogącej stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej.

W razie przyjęcia, że miało miejsce współposiadanie całej nieruchomości, należy mieć na względzie, że właścicielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywane przez więcej niż jedną osobę. Może mieć miejsce sytuacja, gdy każda z kilku osób włada całą nieruchomością, ale jednocześnie z wolą posiadania prawa własności tylko w części, to znaczy tak jak współwłaściciel. Może to wystąpić zarówno wtedy, gdy kilka osób wspólnie włada w taki sposób nieruchomością, do której prawo przysługuje osobie trzeciej, jak również wówczas, gdy właścielskie władanie wykonują wspólnie zarówno właściciel, jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swojego animus co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów, których wielkość wynikać może z analogicznego domniemania, jak przewidziane w art. 197 k.c., albo wyznaczana jest w innym stosunku zakresem istniejącej po stronie nieuprawnionych współposiadaczy swobody wyrażania woli i zachowań władczych wolę tę manifestujących. W każdej z tych sytuacji samoistne współposiadanie przez posiadaczy nieuprawnionych może prowadzić do zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14.10.1999 r., I CKN 154/98).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy wskazać trzeba, że w razie przyjęcia, że miała miejsce nieformalna umowa, w ramach której ówczesni właściciele dz. ewid. nr (...) zezwolili wnioskodawcy i jego żonie na objęcie w posiadanie przedmiotowej nieruchomości, a następnie zarówno wnioskodawca z żoną, jak i M. B., J. B. (1), J. B. (3) (jego następcy prawni) władali nieruchomością w taki sposób, że każde z nich korzystało z całej nieruchomości, należałoby uznać, że M. B. i J. B. (1) ustąpili ze swego animus co do całości prawa, a wnioskodawca i jego żona objęli nieruchomość w posiadanie jako samoistni współposiadacze ze skutkiem prowadzącym do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości.

Zauważyć przy tym trzeba, że fakt iż wnioskodawca domaga się stwierdzenia na jego rzecz zasiedzenia całej dz. ewid. nr (...) nie oznacza związania Sądu takim żądaniem. W sprawie o zasiedzenie brak związania sądu żądaniem wniosku dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia własności, a także innego, ograniczonego przedmiotowo, zakresu nabycia własności; nie obejmuje natomiast możliwości orzekania o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie było przedmiotem żądania. Sąd nie może stwierdzić zasiedzenia innej nieruchomości niż objęta wnioskiem. Jeżeli jednak wyniki postępowania wskazują na to, że wniosek jest uzasadniony w części, gdyż doszło do zasiedzenia części lub udziału w nieruchomości, sąd może orzec w tym zakresie pozytywnie, a dalej idący wniosek oddalić (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27.03.2013 r., V CSK 202/12).

Z przytoczonych względów Sąd Okręgowy uznał, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem nie ustalił okoliczności faktycznych, które pozwoliłyby na ocenę, czy zaistniały przesłanki konieczne do nabycia własności objętej wnioskiem nieruchomości (udziału we współwłasności) przez zasiedzenie.

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)