

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 22 listopada 2013 roku w sprawie z wniosku K. J. Sąd Rejonowy w Skierniewicach w punkcie 1. oddalił wniosek o zasiedzenie własności nieruchomości, a w punkcie 2. odstąpił od obciążenia K. J. wydatkami sądowymi poniesionymi przez Skarb Państwa.

Wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie własność lokalu w S. przy ulicy (...)–Curie 3, należącego wcześniej do zmarłej w 1971 roku A. K., znajdującego się w budynku stojącym w granicy działki numer (...) z działkami o numerach ewidencyjnych (...). Wnioskodawczyni wniosła o zasiedzenie lokalu o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, to jest dwóch pokoi i kuchni. Oświadczyła, że nie żąda zasiedzenia gruntu, ogrodu, ani udziału we współwłasności gruntu. Ustanowiony z urzędu pełnomocnik wnioskodawczyni podtrzymał wniosek o zasiedzenie lokalu o powierzchni 40 m<sup>2</sup> wraz z gruntem przypadającym na ten lokal, wnosząc o wydzielenie i stwierdzenie zasiedzenia działki gruntu wraz z usytuowanym na niej drewnianym budynkiem w stanie do rozbiórki od ulicy (...)–Curie do granicy wydzielonej wzdłuż ściany dzielącej lokal zajmowany przez wnioskodawczynię od lokalu zajmowanego przez R. Ż.. Zakres wniosku o zasiedzenie został przedstawiony na rozprawie w dniu 25 listopada 2011 roku na szkicu znajdującym się na karcie 47 akt sprawy, gdzie grunt objęty wnioskiem stanowi część działki o numerze ewidencyjnym (...) zawartej między punktami A-B-C-D-A.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym: A. K. figuruje w wypisie z ewidencji gruntów jako władająca na zasadach posiadania samoistnego nieruchomością o powierzchni 0,2111 ha położoną w S. przy ulicy (...)–Curie 3, którą stanowi działka o numerze ewidencyjnym (...) obręb 3 miasto S.. Na działce tej znajdują się dwa budynki mieszkalne – drewniany i murowany oraz budynek gospodarczy. Fragment działki o numerze ewidencyjnym (...), o którego zasiedzenie wnosi K. J. zawiera 0,0563 ha powierzchni. K. J. zamieszkała na tej posesji w lokalu, o którego zasiedzenie wnosi, w 1971 roku i od tego czasu zajmuje ten lokal. Cały lokal zajęła po śmierci swojej ciotki A. K. w 1973 roku. Lokal ten jest pierwszym lokalem – licząc od ulicy. Znajduje się on w murowanym budynku mieszkalnym. W budynku tym oraz w znajdującym się na tej samej posesji drewnianym budynku mieszkalnym zamieszkiwali inni jeszcze lokatorzy. Dopóki żyła, czynsz od lokatorów pobierała ciotka wnioskodawczyni A. K.. Obecnie w murowanym budynku mieszkalnym, gdzie zamieszkuje wnioskodawczyni, nadal mieszkają inni lokatorzy. Razem mieszkają tam cztery rodziny. W budynku drewnianym nikt obecnie nie mieszka. K. J. korzysta także z dwóch komórek. Pozostali mieszkańcy posesji także korzystają z komórek.

Nakaz płatniczy podatku od nieruchomości jest wystawiany na K. J.. W wyniku wspólnych ustaleń, z uwagi na niemal jednakową powierzchnię mieszkań, mieszkańcy posesji składają się na podatek od nieruchomości do rąk K. J., zaś ona sama podatek ten następnie uiszcza.

Każda rodzina dokonuje remontów swojego mieszkania i zajmowanej przez siebie części domu murowanego, w tym remontów tej części dachu, która znajduje się nad jej mieszkaniem. Dzieje się tak od śmierci A. K..

Działka nie została podzielona do korzystania między mieszkańców. Każda rodzina ma ogródek pod oknem swojego mieszkania. Przestrzeń między budynkami mieszkalnymi murowanym i drewnianym jest niezagospodarowana. Znajduje się tam jedyne wejście na strych murowanego budynku mieszkalnego. Strych stanowi jedno pomieszczenie biegnące nad wszystkimi lokalami. Każdy rodzina korzysta z części strychu znajdującej się nad jej mieszkaniem. Obecnie mieszkańcy posesji nikomu nie uiszczają czynszu. K. J. nie korzysta i nigdy nie korzystała z drewnianego budynku mieszkalnego.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że wnioskodawczyni korzystała jedynie z lokalu, w którym obecnie zamieszkuje, dwóch komórek oraz małego ogródka przed domem. Wnioskodawczyni nigdy nie korzystała i nie korzysta z drewnianego budynku mieszkalnego oraz fragmentu działki rozciągającego się między murowanym i drewnianym budynkiem mieszkalnym. Natomiast, podobnie jak pozostali mieszkańcy posesji, K. J. korzysta z

fragmentu działki, o którego zasiedzenie wnosi, w zakresie przechodu, to jest w celu wyjścia z posesji na ulicę (...)-Curie. Nie udowodniono, aby poza lokalem i komórkami wnioskodawczynie władała jakąkolwiek częścią gruntu, o którego zasiedzenie wnosi, tak jak właściciel (posiadanie samoistne). Brak jest bowiem zewnętrznych przejawów tego, aby wnioskodawczynie władała wspomnianym gruntem wyłącznie dla siebie z wyłączeniem innych osób, na przykład poprzez postawienie ogrodzenia, dokonanie nasadzeń, dokonanie wraz z innymi mieszkańcami posesji podziału gruntu do korzystania. Na to, iż K. J. nie czuje się jak właściciel całego przedmiotu zasiedzenia wskazuje również to, iż dokonała ona ustaleń z pozostałymi mieszkańcami posesji, na podstawie których doszło do podziału zobowiązania z tytułu podatku od nieruchomości, gdzie udział w tym zobowiązaniu uzależniono od powierzchni zajmowanych przez poszczególne rodziny lokali, a nie od powierzchni zajmowanych przez te rodziny fragmentów gruntu, który stanowi działka o numerze ewidencyjnym (...). Z zeznań świadków i wnioskodawczynie wynika zatem, że K. J. wraz z pozostałymi mieszkańcami posesji włada fragmentem tej działki jedynie w zakresie przechodu i przejazdu, czyli jak osoba mająca na nieruchomości służebność gruntową. Osoba taka jest jednak jedynie posiadaczem zależnym, a nie posiadaczem samoistnym. Tymczasem posiadanie zależne nie prowadzi do nabycia prawa własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Odnosząc się zaś do władania przez wnioskodawczynię samym lokalem, Sąd I instancji uznał, że nie jest również możliwe nabycie przez nią lokalu w drodze zasiedzenia. Nabycie w drodze zasiedzenia lokalu mieszkalnego jest bowiem możliwe jedynie wówczas, gdy wcześniej doszło do prawnego wyodrębnienia lokalu, wskutek czego powstało prawo odrębnej własności tego lokalu. W sprawie nie przedstawiono jednak żadnych dowodów pozwalających uznać, że doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu, w którym zamieszkuje wnioskodawczynie. W tym stanie rzeczy o stwierdzenie zasiedzenia podlegał oddaleniu.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła wnioskodawczynie, skarżąc go w zakresie punktu 1. i zarzucając:

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na ustaleniu, że wnioskodawczynie jest posiadaczem zależnym, a nie współposiadaczem samoistnym nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie,
- naruszenie art. 510 § 2 k.p.c. polegające na zaniechaniu przez Sąd I instancji wezwania do udziału w sprawie zainteresowanych osób R. Ż., B. S. i A. J., będących wraz z wnioskodawczynią współposiadaczami przedmiotowej nieruchomości,
- naruszenie art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 i 677 k.p.c. polegające na zaniechaniu przez Sąd I instancji ustalenia z urzędu zakresu władania nieruchomością przez wszystkie zainteresowane osoby, braku ustalenia przez Sąd, czy między uczestnikami zachodzi współposiadanie samoistne, czy zależne, a w konsekwencji bezpodstawne oddalenie wniosku o zasiedzenie części przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy w ocenie skarżącej, zostały spełnione przesłanki do zasiedzenia udziału we współwłasności tej nieruchomości, a Sąd nie był związany wnioskiem,
- naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na dokonaniu przez Sąd I instancji ustaleń w sposób sprzeczny z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek niedokonania wszechstronnej oceny dowodów poprzez pominięcie szeregu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,
- naruszenie art. 172 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię tego przepisu i przyjęcie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, że wnioskodawczynie jest posiadaczem zależnym, podczas gdy wnioskodawczynie wraz z pozostałymi współposiadaczami jest współposiadaczem samoistnym, a przesłanki współposiadania samoistnego przez skarżącą objętej wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości są spełnione.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i rozstrzygnięcie co do istoty sprawy, tj. stwierdzenie zasiedzenia 1/4 udziału we wskazanej nieruchomości na rzecz wnioskodawczynie, a nadto, o wezwanie w charakterze uczestników R. Ż., B. S., A. J. i przeprowadzenie dowodu z załączonych do apelacji dokumentów, tj. odpisu skróconego aktu zgony A. K., i aktualnego wypisu z rejestru gruntów. Wnioskodawczynie złożyła również wniosek o orzeczenie o kosztach postępowania, w tym o kosztach zastępstwa procesowego z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu za obie instancje.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 1 lipca 2014 r. pełnomocnik wnioskodawczyni poparł apelację i wnioski w niej zawarte, wskazując, że wartość nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 200.000 zł, a udział, o zasiedzenie którego wnosi, wart jest 60.000 zł

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe i odpowiadające prawu. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności rozważania wymaga – jako najdalej idący, zarzut naruszenia art. 510 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji wezwania do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania R. Ż., B. S. i A. J.. W tym zakresie apelująca podniosła, że rozstrzygnięcie jej wniosku o zasiedzenie części nieruchomości w znacznym stopniu dotyczyło praw pozostałych osób zamieszkujących na tej posesji, w związku z czym ich udział w niniejszym postępowaniu jest niezbędny. Apelująca podniosła także, że Sąd I instancji powinien z urzędu ustalić, kto jest właścicielem i posiadaczem całej nieruchomości.

Rozważenie tak postawionego zarzutu wymaga poczynienia kilku uwag natury ogólnej. Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego regulujące postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia nie określają kręgu zainteresowanych, odsyłając w tym zakresie, zgodnie z systematyką księgi drugiej do art. 510 § 1 k.p.c., który przewiduje, że zainteresowanym jest każdy, czyich spraw dotyczy wynik postępowania. Wskazuje to na szerokie ujęcie tego wyrażenia w tym znaczeniu, że zainteresowanie wynikiem obejmuje zarówno bezpośredni, jak i pośredni interes, wskazujący na udział w postępowaniu. Zainteresowanymi bezpośrednio udziałem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia są dotychczasowy właściciel oraz ten, kto twierdzi, że nabył własność rzeczy przez zasiedzenie. Pośrednie zainteresowanie i możliwość brania udziału w postępowaniu dotyczy osób, które mają rzecz w posiadaniu nieprowadzącym do zasiedzenia (dzierzawca, użytkownik), a w odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości właściciele sąsiednich nieruchomości, jeśli wysuwają pretensje do tej nieruchomości lub przygranicznych pasów gruntu (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2012 r., sygn. akt I CZ 79/12, opubl. LEX nr 1231463). Stosownie do art. 511 k.p.c. na wnioskodawcy ciąży obowiązek wskazania zainteresowanych. Nie ulega jednak wątpliwości, że również sąd ma obowiązek czuwania z urzędu nad tym, aby w postępowaniu brali udział wszyscy zainteresowani. W celu ustalenia kręgu zainteresowanych może żądać od wnioskodawcy lub uczestników postępowania informacji, które pozwolą na ustalenie kręgu zainteresowanych i jeżeli nie biorą udziału w postępowaniu, na wezwanie ich do udziału w sprawie. Niezależnie od tego uzupełnienie kręgu uczestników może być dokonane także z inicjatywy osoby zainteresowanej, która wiedząc o toczącym się postępowaniu powinna domagać się dopuszczenia do udziału w nim (art. 510 § 1 k.p.c.). Niewezwanie do udziału w sprawie nie prowadzi do nieważności postępowania, ale stanowi uchybienie procesowe, które może mieć wpływ na wynik sprawy. Niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie nie powoduje nieważności postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98).

Wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie nie doszło do uchybienia przepisowi art. 511 § 2 k.p.c. Należy bowiem podkreślić, że – pomimo bezczynności w tym względzie wnioskodawczyni i jej zawodowego pełnomocnika – postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 25 listopada 2011 r. Sąd I instancji, działając z urzędu, dokonał wezwania na podstawie art. 609 i nast. k.p.c. w drodze ogłoszenia wszystkich zainteresowanych osób, które mogłyby zgłosić swe prawa względem nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Ogłoszenie to zostało dokonane w sposób prawidłowy i zgodnie z odpowiednimi przepisami art. 609 i nast. k.p.c. oraz § 135 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości Regulamin urzędowania sądów powszechnych z dnia 23 lutego 2007 r. (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 259). W ten sposób Sąd I instancji dopełnił ciężących na nim obowiązków w zakresie zapewnienia wszystkim zainteresowanym możliwości obrony swych praw. Należy też zwrócić uwagę, że wskazane w apelacji osoby wiedziały o toczącym się postępowaniu i jego przedmiocie, bowiem zostały przesłuchane w jego toku w charakterze świadków, a nadto, zostały odrębnymi pismami wysłanymi jako listy polecone zawiadomione przez wnioskodawczynię. Mimo to

nie wyraziły woli wstąpienia do postępowania, choć nic nie stało na przeszkodzie wykonaniu uprawnienia objętego art. 510 § 1 k.p.c. Ponadto, w ocenie Sądu odwoławczego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań wskazanych osób przesłuchanych w charakterze świadków nie dawał podstaw do stwierdzenia, że posiadają oni materialnoprawne uprawnienie do udziału w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Osoby te nie powoływały się bowiem na wykonywanie wobec nieruchomości swych uprawnień właścicielskich, nie czy też na swój zamiar władania nieruchomością jak współwłaściciele, a przeciwnie – wskazywały, że otrzymały swe lokale z przydziału, a nieruchomość ta nie jest ich własnością. Z tych względów nie sposób podzielić zarzutu wnioskodawczyni odnośnie naruszenia art. 510 § 2 k.p.c.

Z tych samych powodów Sąd odwoławczy nie uwzględnił zamieszczonego w apelacji wniosku o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestników R. Ż., B. S. i A. J., uznając ich udział w charakterze uczestników za niekonieczny.

Nie ma także racji apelująca podnosząc zarzut naruszenia art. 610 § 1 w zw. z art. 670 i 677 k.p.c. i wskazując, że wskutek niewzwania osób w charakterze uczestników Sąd I instancji nie dokonał ustalenia, w jakim zakresie osoby te władają nieruchomością i nieprawidłowo ograniczył postępowanie dowodowe do badania zasadności przesłanki zasiedzenia do części nieruchomości objętej wnioskiem jedynie na rzecz wnioskodawczyni.

W postępowaniu nieprocesowym - zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. - stosuje się odpowiednio zasadę wyrażoną w art. 321 § 1 k.p.c., według której zakres wyrokowania określa żądanie powoda. W sprawach o zasiedzenie sąd jest - co do zasady - związany żądaniem wniosku. Związanie to nie dotyczy osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia lub chwili, w której to nabycie nastąpiło. Sąd jest jednak związany określonym przez podmiot inicjujący postępowanie przedmiotem zasiedzenia. Oznacza to, że rozpatrując wniosek o stwierdzenie zasiedzenia części nieruchomości, sąd nie ma obowiązku orzec również o tym, kto i w jakiej części nabył pozostałą część tej samej nieruchomości, nieobjętą wnioskiem. Rozstrzygnięcie takie wykraczałoby poza przedmiotowe granice wniosku, którymi sąd pozostaje związany. Podstawy do jego wydania nie można również upatrywać w zawartym w art. 610 § 1 k.p.c. nakazie odpowiedniego stosowania w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia, a ściślej rzecz ujmując - do ogłoszenia zarządzonego w celu wezwania zainteresowanych oraz orzeczenia, przepisów o stwierdzeniu nabycia spadku. Z unormowania zawartego w powołanym przepisie nie wynika, że w postępowaniu w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia sąd ma obowiązek z urzędu zbadać i stwierdzić nabycie własności bez wniosku uprawnionego w sensie materialnoprawnym. Z woli wnioskodawczyni zakresem niniejszego postępowania objęta została ściśle określona część nieruchomości zawierająca się między punktami A-B-C-D-A na szkicu z k. 47 akt sprawy. Z tego względu rozpatrywanie kwestii, czy wskutek zamieszkiwania w lokalach znajdujących się w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości doszło do nabycia prawa jej własności w drodze zasiedzenia przez te osoby jako współwłaścicieli, w tym przez wnioskodawczynię - w zakresie wykraczającym poza część wskazaną przez wnioskodawczynię - pozostawało poza przedmiotem niniejszego postępowania.

W zakresie zarzutów materialnoprawnych skarżąca zgłosiła zarzut naruszenia art. 172 k.c. poprzez wadliwą wykładnię skutkującą oddaleniem wniosku o zasiedzenie części nieruchomości pomimo tego, że wnioskodawczyni wykazała, iż przez okres wymagany prawem posiadała wskazaną część nieruchomości i tym samym nabyła przez zasiedzenie tę część. Zarzut ten nie jest uzasadniony wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Zarzut ten został oparty na twierdzeniach skarżącej o posiadaniu przez nią części spornej nieruchomości przez okresy wymagany prawem. Twierdzenia te zostały jednak obalone. Stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie uwarunkowane jest spełnieniem łącznie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu, którego długość zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili nabycia posiadania (art. 172 k.c.). W rozpoznawanej sprawie wnioskodawczyni nie wykazała jednak, by władła częścią działki nr (...) jak właściciel, czy też jak współwłaściciel. W świetle wszystkich zebranych w sprawie dowodów nie sposób bowiem uznać, że wnioskodawczyni wykonywała uprawnienia właścicielskie wobec wskazanej części działki, lub by mogła zasadnie uważać, że nabyła sporną działkę (lub udział w niej) po swej ciotce A. K.. Wbrew twierdzeniom apelującej za przyjęciem jej twierdzenia o posiadaniu tejże działki nie przemawia także fakt, że wnioskodawczyni dokonywała płatności podatku od nieruchomości. Jak słusznie bowiem ustalił Sąd I instancji w oparciu o zeznania świadków i twierdzenia samej

wnioskodawczyni opłacanie tej należności przez K. J. nie było wyrazem zamiaru objęcia nieruchomości we władanie lub współwładanie wraz z pozostałymi osobami, lecz stanowiło konsekwencję ustaleń poczynionych przez wszystkie osoby zajmujące pozostałe lokale znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości i faktu, iż nakaz płatniczy był wystawiany na wnioskodawczynię. W tym zakresie Sąd I instancji nie naruszył też ujętej w art. 233 k.p.c. dyrektywy dotyczącej oceny dowodów, bowiem opisał precyzyjnie okoliczności dotyczące poboru i uiszczenia podatku od nieruchomości. W konsekwencji należy uznać, że apelująca nie wykazała, by posiadała wskazaną przez nią część nieruchomości i korzystała z niej jak właściciel, co uniemożliwia stwierdzenia zasiedzenia na jej rzecz.

Konkludując, zdaniem Sądu odwoławczego słusznie Sąd Rejonowy odmówił stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...)–Curie 3, oznaczonej jako działka nr (...) na rzecz wnioskodawczyni.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zważywszy, że w toku postępowania drugoinstancyjnego wnioskodawczyni korzystała z przyznanej z urzędu pomocy prawnej radcy prawnego J. B. Sąd Okręgowy na podstawie art. 22<sup>3</sup> ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 637) przyznał i nakazał wypłacić na rzecz ustanowionego z urzędu pełnomocnika ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach kwotę 1.476 zł obejmującą podatek VAT w wysokości 23% - § 2 i § 6 pkt 2 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).