

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2015 r. (sygn. Akt II Ns 288/14), w sprawie ze skargi (...) Spółki Jawnej S. S. (1), M. S. (1), A. S., W. S. z siedzibą w Ł., przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. o wznowienie postępowania zakończonym prawomocnym postanowieniem z dnia 25 października 2013 r. wydanym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 1310/11 o stwierdzeniu nabycia własności przez zasiedzenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. wznowił postępowanie zakończone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wydanym w dniu 25 października 2013 roku w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1310/11 w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie z dniem 30 września 2007 roku przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działki o nr (...);
2. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wydane w dniu 25 października 2013 roku w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1310/11 w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie z dniem 30 września 2007 roku przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działki o nr (...) i oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działki o nr (...);
3. oddalił skargę o wznowienie postępowania w pozostałym zakresie;
4. ustalili, iż każdy z uczestników we własnym zakresie ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych. Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi toczyło się postępowanie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), obejmującej działki gruntu nr (...) przez zasiedzenie z dniem 30 września 2007r., wywołane wnioskiem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 9 czerwca 2011 roku, oznaczone sygnaturą II Ns 1310/11. Postanowieniem z dnia 25 października 2013 roku wydanym w tym postępowaniu, sąd stwierdził, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. nabyła przez zasiedzenie z dniem 30 września 2007r. własność nieruchomości przy ul. (...), składającej się z działek o nr (...), oznaczonych na mapie dla celów prawnych sporządzonej przez uprawnionego geodetę M. S. (2), zarejestrowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. w dniu 2 sierpnia 2010 roku za numerem (...). W dniu 20 czerwca 2003r. pomiędzy Miastem Ł. – Prezydentem Miasta Ł. i (...) Spółką Jawną w Ł. została zawarta umowa dzierżawy działek stanowiących własność Miasta Ł. o nr 146/4 i 145/11 do dnia 30 czerwca 2006r. Spółka korzystała początkowo z terenu o powierzchni 660 m². Miasto Ł. od dnia 1 lipca 2003r., tj. od zawarcia umowy dzierżawy występowało w stosunkach ze Spółką (...) jako samoistny posiadacz działek o nr (...). 146/78, 146/69 i 146/93 położonych w obrębie B-45. Spółka (...) poprzez podpisanie umowy dzierżawy stała się posiadaczem zależnym gruntów, wywiązując się w sposób ciągły ze swoich zobowiązań. Zaś po zakończeniu umowy dzierżawy wywiązywała się z opłat z tytułu bezumownego korzystania z terenów. Na dzień 30 marca 2010r. Miasto Ł. domagało się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu o powierzchni 760 m². Miasto Ł. jest w trakcie regulowania stanu prawnego tej nieruchomości i ujawnienia Skarbu Państwa jako właściciela, a następnie komunalizację.

K. N., pracując w Urzędzie Miasta Ł., często bywał w Spółce (...), gdyż na przestrzeni lat 2001-2006 był zatarg pomiędzy Spółką (...)

a konkurencyjną firmą, która miała działkę w pobliżu. Część działek skarżący wydierżawiał. Podczas jednej z takich wizyt pracownik urzędu zauważył, że Spółka zajęła także fragment działki (...). Wystąpił z zapytaniem do Spółdzielni Mieszkaniowej, ale tam nie udzielono odpowiedzi, kto jest właścicielem tej działki. Wtedy wysłano zespół geodetów,

aby wymierzył teren zajęty przez Spółkę. Spółka parkowała tam pojazdy i wydzieliła ten teren płotem. Zajęła część działki oznaczonej nr (...) (na szkicu k. 75) Teren działki (...) był zaniedbany, były tam śmieci, krzewy i drzewa. Nikt tym terenem nie władał.

Z powodu zajęcia tych terenów przez Spółkę (...), w maju 2004r. przeprowadzono wznowienie znaków granicznych nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Ł. przy Al. (...) – działki o nr (...). W czynności z udziałem geodety H. Z. uczestniczyli właściciele i władający działkami sąsiadującymi z tą nieruchomością. Był obecny także przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej (...), który odmówił podpisu pod protokołem z tych czynności i zażądał wpisania uwagi, że działka o nr (...) była w użytkowaniu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.. O czynności wznowienia granic została powiadomiona Spółdzielnia Mieszkaniowa (...).

Spółka (...) ubiegała się o nabycie działki o nr (...). Urząd Miasta Ł. poinformował, że właściciel tej nieruchomości nie jest ustalony, zaś zostanie wszczęta procedura uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Spółka (...) zajmowała działki o nr (...). Wcześniej rosły tam krzaki i chaszczki, które zasłaniały firmę. W 2007r. pojawił się problem z topolą, która rosła na działce (...). Próbowano ustalić, kto jest władającym. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) stwierdziła, że topola nie rośnie na ich terenie. Po uzyskaniu zgody z (...) została ona przycięta. Poza tą topolą nie rośnie żadna inna na terenie spornej nieruchomości, której dotyczyło postępowanie o zasiedzenie nieruchomości.

Działki te nie są zabudowane. Zostały ogrodzone przez Spółkę. Aby wykonać ogrodzenie Spółka nie zwracała się do nikogo o zgodę. Spółdzielnia wcześniej nie rościła sobie pretensji do tej nieruchomości. W 2014r. wystąpiła do Spółki (...)

z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 1 października 2007r. Przed wydaniem postanowienia o zasiedzeniu Spółdzielnia nie podejmowała żadnych działań na terenie tej nieruchomości.

Pismem z dnia 30 stycznia 2013r. Spółka udzieliła informacji Spółdzielni Mieszkaniowej, że jest we władaniu działek (...) i działki (...). Nie posiada zaś tytułu prawnego do tych nieruchomości.

W dniu 13 czerwca 2013r. skarżąca Spółka wystąpiła z wnioskiem do (...) Ośrodka Geodezji (...) o wpisanie Spółki jako władającej działkami o nr (...). W uzasadnieniu wniosków wskazano, że Spółka od 2004 r. jest posiadaczem min. tych działek.

Pismem z dnia 12 grudnia 2013r. Spółka (...) wystąpiła do tutejszego sądu z zapytaniem czy w sprawie o sygn. II Ns 1310/11 zapadła decyzja, gdyż jest posiadaczem działek nr (...).

W grudniu 2013r. A. S. dowiedział się o sygnaturze akt podczas rozmowy w Urzędzie Miasta.

Na mocy decyzji z dnia 20 grudnia 1983r. doszło do wywłaszczenia nieruchomości położonych przy ul. (...), obejmujących działki (...).

Spółdzielnia nie odpowiedziała na pismo Spółki (...), w którym domagała się podania informacji o sygnaturze sprawy o zasiedzenie. Prezes Zarządu Spółdzielni oświadczyła, że Spółdzielnia nie miała takiego obowiązku. M. K. od 2001r. pełni tą funkcję. Trudno powiedzieć, od kiedy Spółdzielnia zajmowała się tą nieruchomością. W 1976-1977 roku powstało boisko na działce (...). Jedna bramka stała przy granicy tej działki, a druga przy ul. (...). Tego boiska już nie ma. W latach 90-tych nastąpił podział Spółdzielni, zaś przedmiotowa nieruchomość pozostała przy Spółdzielni (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodów w postaci niekwestionowanych dokumentów, zeznań przedstawicieli skarżącego i uczestnika Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oraz świadków. W ocenie Sądu I instancji, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie, za wiarygodne należy przyjąć twierdzenia skarżącej Spółki, że zajęła teren działek o nr (...), sukcesywnie wycinając rosnącą tam roślinność, utwardzając teren i grodząc go. Na wiarę – zdaniem Sądu

meriti - zasługują również zeznania A. S., że terenem tym nikt nie władał. Potwierdza to relacja świadka K. N., który z racji obowiązków służbowych bywał tam. Zauważył on, że są tam śmieci, rosną krzaki i drzewa. Ponadto z korespondencji pomiędzy Spółką, a Urzędem Miasta Ł. wynika, iż Miasto uważało się za samoistnego posiadacza przedmiotowej działki - noszącej poprzednio nr 146/93. Z tego powodu Miasto obciążało Spółkę opłatą za bezumowne korzystanie z tego terenu.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie ma sporu także co do tego, że Spółdzielnia nigdy wcześniej nie zwracała się z żądaniem wydania tego terenu do Spółki (...). Wystąpiła z wezwaniem do zapłaty za okres po dniu zasiedzenia, pismem z 2014r. Z zeznań M. K. nie wynika, od kiedy spółdzielnia sprawuje faktyczne władztwo nad sporną nieruchomością i na czym sprawowanie tego władztwa polega. Jej relacja o tym, że Spółdzielnia kosiła ten teren i sprzątała nie została poparta żadnymi innymi dowodami. Natomiast z relacji świadków wynika, że teren ten był zaniedbany, leżały tam śmieci. Świadek ponadto pełni funkcję prezesa zarządu dopiero od 2001r.. Spółdzielnia zaś w toku postępowania w sprawie sygn. II Ns 1310/11 wskazywała, że weszła we władanie tym terenem w dniu 30 września 1977r. Następnie poparciem tezy o posiadaniu tego terenu było ujawnienie faktu, że jest władającym tym terenem od dnia założenia ewidencji gruntów. Sąd I instancji wskazał, że rejestr ewidencji gruntów został utworzony w 2001r. na mocy Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 23 marca 2001r. (Dz. U. 2001/38/454).

Przechodząc do oceny dopuszczalności skargi Sąd Rejonowy stwierdził, że w sprawie o zasiedzenie spornej nieruchomości, w zakresie dwóch działek o nr (...), Spółka (...) była podmiotem zainteresowanym w rozumieniu art. 510 §1 k.p.c. natomiast w odniesieniu do działki (...) nie wykazała, żeby władała tym terenem i żeby doszło do naruszenia jej praw w wyniku wydania postanowienia w sprawie II Ns 1310/11.

Zdaniem Sądu I instancji Spółka (...) początkowo władała częścią działek jako posiadacz zależny - uiszczala należność z tytułu umowy dzierżawy w okresie kiedy ona trwała, tj. do 2006r. Jednakże z treści umowy dzierżawy wynika, że nie obejmowała ona spornej nieruchomości. Spółka (...) w trakcie trwania umowy dzierżawy korzystała też z innych nieruchomości oraz zajęła część działki nr (...), co potwierdzają zeznania świadka K. N., który wskazał, że był to powód dokonania wznowienia znaków granicznych w 2004r. Spółka władała nieruchomościami nie objętymi umową dzierżawy jak posiadacz samoistny, decydowała o sposobie ich zagospodarowania, dbała o teren i ogrodziła go. Miasto Ł. domagało się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych terenów. Zaś z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości można wystąpić przeciwko podmiotowi, któremu można przypisać przymiot samoistnego posiadacza nieruchomości.

W ocenie Sądu meriti bez wątpienia Spółka wiedziała, że nie jest właścicielem tych działek, zatem władała tą nieruchomością w złej wierze. Wszelkie ustalenia w tym zakresie czyniła początkowo z Urzędem Miasta Ł., także zabiegała o wykupienie tych terenów. Miasto Ł. zamierzało uregulować stan prawny tej nieruchomości. Pobierało opłaty od Spółki za bezumowne korzystanie z gruntów po wygaśnięciu umowy dzierżawy za większy obszar niż pierwotnie obejmowała umowa stron.

W ocenie Sądu Rejonowego przedmiotowa skarga o wznowienie postępowania została wniesiona z zachowaniem trzymiesięcznego terminu określonego w art. 407 §1 k.p.c. Skarżąca Spółka wniosła skargę w dniu 28 stycznia 2014 roku, podnosząc, że o zakończonym postępowaniu w sprawie II Ns 1310/11 dowiedziała się w grudniu 2013 roku.

Zdaniem Sądu I instancji Spółka (...) wykazała także, że nie wzięła udziału w toczącym się postępowaniu bez swej winy. Spółka dwukrotnie bowiem zwracała się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z żądaniem wskazania danych toczącego się postępowania o zasiedzenie, gdyż zamierza zgłosić swój udział jako zainteresowanego. Wskazywała w pismach, że uważa się za samoistnego posiadacza części tej nieruchomości. Spółdzielnia nie udzieliła jednak skarżącej takiej informacji; nie poinformowała także sądu, że te tereny zajmuje inny podmiot, aby sąd mógł go wezwać zgodnie z art. 510 §2 k.p.c.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, po wznowieniu postępowania, Sąd Rejonowy zmienił postanowienie Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi wydane w dniu 25 października 2013 roku (sygn. akt II Ns 1310/11)

w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie z dniem 30 września 2007 roku przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), obejmującej działki o nr (...) i oddalił wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działki o nr (...).

W ocenie Sądu I instancji skarżący skutecznie zakwestionował twierdzenie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o tym, że spełniła przesłanki warunkujące zasiedzenie tych działek. Naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości, którego definicja normatywna jest zawarta w przepisie art. 336 k.c. W myśl powołanego przepisu posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadanie samoistne jest stanem, na który składa się element fizyczny (corpus), polegający na władaniu rzeczą oraz element intelektualny czyli zamiar władania rzeczą dla siebie (animus sibi habendi). Zdaniem Sądu Rejonowego przy ustalaniu charakteru posiadania należy się kierować manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza, zaś w ustalonym stanie faktycznym Spółdzielnia nie wykazała, kiedy miała objąć we władanie tą nieruchomość oraz że władała tą nieruchomością przez okres wymagany do stwierdzenia zasiedzenia. Z materiału dowodowego przedstawionego przez Spółkę (...) wynika natomiast, iż sukcesywnie od 2004r. ta nieruchomość była zajmowana na potrzeby parkowania pojazdów. O ten teren dbała wyłącznie Spółka, sprząając go i porządkując. Samodzielnie podjęła decyzję o jego ogrodzeniu. Spółdzielnia Mieszkaniowa, po zakwestionowaniu twierdzeń o posiadaniu przez nią tej nieruchomości, powołała się na wpis w ewidencji gruntów, w którym widnieje jako władający od czasu, kiedy utworzono ewidencję gruntów. Jednakże Sąd meriti wskazał, że ewidencja gruntów zawiera taki zapis od 2001r., a za okres wcześniejszy Spółdzielnia nie przedstawiła żadnego wiarygodnego dowodu na poparcie tezy o swoim posiadaniu, ani momentu, od kiedy miała objąć w posiadanie tą nieruchomość. Treść zeznań prezesa zarządu Spółdzielni - M. K. nie może być podstawą żadnych ustaleń w tym zakresie, gdyż nie dysponowała ona wiedzą, od kiedy Spółdzielnia miała sprawować władztwo nad tą nieruchomością. Spółka (...) wykazała natomiast, że jeszcze w 2004r. - podczas czynności wznowienia granic - przedstawiciel Spółdzielni stwierdził, że widoczną na mapie działką o nr (...) (obejmująca swym obszarem działkę (...) – szkic k. 80 i k. 75), włada Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). Także w 2007r. Spółdzielnia wskazała, że na jej terenie nie rośnie topola. Jak ustalono w toku oględzin, jest to jedyna topola, która rośnie na tych działkach. Sąd Rejonowy miał również na uwadze, że w korespondencji Spółki wystąpił błąd co do numeru działki, jednakże takiej informacji Spółdzielnia udzieliła po wizji lokalnej. Drzewo to rośnie na działce nr (...).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Rejonowy – uwzględniając skargę o wznowienie postępowania - oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o zasiedzenie nieruchomości składającej się z działek o nr (...) i 146/119, o czym orzekł w punkcie 2. postanowienia. W pozostałym zakresie skarga o wznowienie podlegała natomiast oddaleniu, jako nieuzasadniona.

O kosztach postępowania poniesionych przez uczestników Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł., zaskarżając je w części – co do punktu 2. i zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego postanowienia, mający wpływ na zaskarżone rozstrzygnięcie:

a) poprzez uznanie, że umowa dzierżawy, której stroną była skarżąca spółka, dotyczyła nieruchomości objętych postanowieniem w przedmiocie zasiedzenia, podczas gdy uczestnik ad. 1 nie był posiadaczem spornych nieruchomości, które były objęte umową dzierżawy (działek nr (...));

b) poprzez uznanie, że na działkach nr (...) znajdowały się krzaki i chaszczce, które uzasadniły dysponowanie przez skarżącego tymi nieruchomościami w celu ich usunięcia, podczas gdy front budynku skarżącego znajduje się bezpośrednio przy ul. (...), a więc jakiegokolwiek działania związane z wycinką nie były konieczne i uzasadnione, a tym samym nie było uzasadnione nieuprawnione wkraczanie przez skarżącego na ten grunt;

c) poprzez uznanie, że na działce numer (...) nie funkcjonuje już boisko z bramkami, które na mocy uchwały o podziale spółdzielni przypadło uczestnikowi ad. 1, podczas gdy ów bramka nadal się tam znajduje, a boisko jest używane w celach rekreacyjnych przez lokatorów uczestnika;

d) poprzez uznanie, że uczestnik ad. 1 nie mógł być wcześniej posiadaczem spornych działek, skoro dopiero w 2014 r. wystąpił do skarżącego z wnioskiem o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, podczas gdy grunt ten już wcześniej znajdował się we władaniu uczestnika ad. 1, ale dopiero z chwilą uzyskania postanowienia w przedmiocie zasiedzenia (uzyskania tytułu prawnego) powstała podstawa prawna do tego rodzaju roszczeń;

2. naruszenie przepisów procesowych, mające istotny wpływ na zaskarżone rozstrzygnięcie, tj.:

a) art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodą ocenę dowodów, polegającą na przyjęciu, że protokół wznowienia znaków granicznych dotyczył spornych działek, podczas gdy wznowienie granic objęło jedynie działkę oznaczoną nr (...), co do której uczestnik ad. 1 nie składał nigdy wniosku o zasiedzenie, a ponadto błędne przyjęcie, że bliżej nieokreślony przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. był obecny przy sporządzeniu protokołu, podczas gdy brak na ta okoliczność wiarygodnych dowodów;

b) art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego w zakresie korzystania przez skarżącego ze spornych nieruchomości, w tym daty przyjęcia, że korzystanie to ma miejsce od 2004 roku, podczas gdy ogrodzenie terenu, któremu sprzeciwił się uczestnik ad. 1 miało miejsce dopiero w 2009 r., co potwierdza dokumentacja zdjęciowa;

c) art. 231 k.p.c. poprzez uznanie, że umowa dzierżawy, na którą powołuje się skarżący (a nie dotycząca spornych działek), została per facta concludentia rozszerzona o działki znajdujące się w posiadaniu uczestnika ad. 1, do których ostatecznie nabył on tytuł prawny w drodze zasiedzenia;

d) art. 524 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że skarżący nie brał udziału w postępowaniu w przedmiocie zasiedzenia bez swojej winy, co uzasadnić miało wznowienie postępowania w niniejszej sprawie, podczas gdy uczestnik ad. 1 wykazał, że w ramach postępowania w przedmiocie zasiedzenia podjął wszelkie niezbędne czynności mające na celu poinformowanie wszystkich potencjalnie zainteresowanych, tj. dokonał ogłoszeń, a także osobiście poinformował skarżącego o takim postępowaniu, co sam skarżący potwierdził, podejmując z uczestnikiem negocjacje w przedmiocie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)

w Ł. wniosła o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od skarżącego na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)

w Ł. wniosła o ponowne rozpoznanie postanowienia w przedmiocie wznowienia postępowania w niniejszej sprawie - tj. punktu 1. zaskarżonego postanowienia.

W odpowiedzi na apelację skarżący – (...) Spółka Jawna wniosła o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej i zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za drugą instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik – Miasto Ł. wniósł o jej oddalenie

i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i podlegała oddaleniu.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazuje, że zawarte w punkcie 1. zaskarżonego rozstrzygnięcia postanowienie o wznowieniu - w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie z dniem 30 września 2007 roku przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ł. własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) obejmującej działki o nr (...) - postępowania zakończonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 25 października 2013 roku (sygn. akt II Ns 1310/11) jest postanowieniem niezaskarżalnym w drodze zażalenia. Nie jest ono bowiem postanowieniem kończącym postępowanie w sprawie, ani postanowieniem wymienionym enumeratywnie w treści art. 394 § 1 k.p.c., ani też nie podlega zaskarżeniu na podstawie przepisów szczególnych. Niezaskarżalność powyższego postanowienia Sądu I instancji nie oznacza jednak, że z chwilą jego ogłoszenia stało się ono prawomocne. Zgodnie bowiem z treścią art. 363 § 2 k.p.c., mimo niedopuszczalności odrębnego zaskarżenia, nie stają się prawomocne postanowienia podlegające rozpoznaniu przez sąd drugiej instancji, gdy sąd ten rozpoznaje sprawę, w której je wydano. Podstawą prawną badania przez Sąd Odwoławczy zasadności niezaskarżalnych postanowień Sądu I instancji wydanych przed wydaniem wyroku (postanowienia rozstrzygającego sprawę co do istoty) w ramach tzw. uprzedniej kontroli prawidłowości orzeczenia jest przepis art. 380 k.p.c. Zgodnie z jego treścią sąd drugiej instancji, na wniosek strony, rozpoznaje również te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Dopuszczalność kontroli przez Sąd Odwoławczy, w trybie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu I instancji o wznowieniu postępowania znajduje potwierdzenie w utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego, zgodnie z którym takie niezaskarżalne postanowienie należy do kategorii orzeczeń, o których mowa w art. 380 k.p.c. i może być zwalczane przez stronę tylko w apelacji od orzeczenia merytorycznego kończącego postępowanie o wznowienie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1998 r., II CKN 32/98, Prok. i Pr. wkładka 1999, Nr 9, s. 38, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 1998 r., II CKN 64/98, LEX nr 1214666 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 r., II CSK 607/14, LEX nr 1801544). Warunkiem jednak koniecznym przeprowadzenia oceny niezaskarżalnego postanowienia na podstawie art. 380 k.p.c., przez sąd drugiej instancji, czy przez Sąd Najwyższy jest zamieszczenie w środku zaskarżenia wniosku w tym przedmiocie.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że sporządzona przez profesjonalnego pełnomocnika wnioskodawcy apelacja

w swojej treści zawiera stosowny wniosek, o którym stanowi art. 380 k.p.c., co skutkuje koniecznością przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy kontroli prawidłowości postanowienia Sądu Rejonowego o częściowym wznowieniu postępowania

w sprawie o sygn. akt II Ns 1310/11. Po dokonaniu wszechstronnej analizy materiału procesowego w przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji o dopuszczalności samej skargi o wznowienie postępowania wniesionej przez S. sp. j., jak również o dopuszczalności wznowienia postępowania objętego tą skargą (sygn. akt II Ns 1310/11).

O dopuszczalności skargi decyduje spełnienie takich warunków, jak: istnienie substratu zaskarżenia (merytoryczne orzeczenie istniejące), istnienie interesu prawnego we wniesieniu skargi, zaskarżalność skargą danego orzeczenia, zachowanie ustawowego terminu do jej wniesienia, uprawnienie (legitymacja) do zaskarżenia orzeczenia skargą, oparcie skargi na ustawowej podstawie, zachowanie formy (wymagania formalne zwykłe i konstrukcyjne) przewidzianej dla skargi, uiszczenie należnej od skargi opłaty sądowej. Z kolei o dopuszczalności wznowienia postępowania przesądza stwierdzenie zasadności skargi.

W przedmiotowej sprawie wniesiona przez S. sp. j. skarga odpowiadała wszystkim wymogom warunkującym jej dopuszczalność – istniało wskazane w skardze merytoryczne rozstrzygnięcie dotyczące istoty sprawy (postanowienie z dnia 25 października 2013 r., sygn. akt II Ns 1310/11), wnoszący skargę wykazał swój interes prawny we wniesieniu skargi, legitymację i dochowanie ustawowego terminu do jej wniesienia oraz uiścił należną od skargi opłatę sądową. Nadto wnoszący skargę wskazał w jej treści samodzielną (zwalniającą z konieczności powoływania wynikających z innych przepisów) podstawę prawną żądania wznowienia postępowania prowadzonego w trybie nieprocesowym, tj. art. 524 § 2 k.p.c. W myśl tego przepisu zainteresowany, który nie był uczestnikiem postępowania zakończonego

prawomocnym postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy, może żądać wznowienia postępowania, jeżeli postanowienie to narusza jego prawa. W takim przypadku stosuje się przepisy o wznowieniu postępowania z powodu pozbawienia możliwości działania.

Sąd Rejonowy prawidłowo również ocenił, że w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy zachodziła przewidziana w powołanym wyżej przepisie podstawa do wznowienia postępowania w sprawie o sygn. akt II Ns 1310/11. Wnoszący skargę wykazał bowiem, że - jako władający częścią nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) - posiadał w tym postępowaniu przymiot podmiotu zainteresowanego w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., bez swojej winy nie brał udziału w tym postępowaniu oraz, że zapadłe w sprawie o sygn. akt II Nc 1310/11 orzeczenie wywołało uszczerbek w materialnej sferze jego praw.

Reasumując dotychczasowy wywód Sąd Okręgowy stwierdza, po przeprowadzeniu kontroli w trybie art. 380 k.p.c., że zawarte w punkcie 1. zaskarżonego rozstrzygnięcia postanowienie Sądu I instancji o częściowym (co do działek nr (...)) wznowieniu postępowania zakończonym prawomocnym postanowieniem tego Sądu z dnia 25 października 2013 roku (sygn. akt II Ns 1310/11) zostało podjęte bez naruszenia przepisów prawa i musi się ostać.

W ocenie Sądu Odwoławczego zaskarżone rozstrzygnięcie – wbrew zarzutom podniesionym w apelacji - zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd ten w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Sformułowane w apelacji zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych w istocie odczytać należy jako zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. dotyczącego reguł oceny wiarygodności i mocy zgromadzonych w toku postępowania dowodów. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Odwoławczy nie dopatrył się w przedmiotowej sprawie naruszenia przez Sąd I instancji treści art. 233 § 1 k.p.c.

W myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron, na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga więc określenia, jakich to konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Formułujący taki zarzut powinien zatem określić, jaki konkretnie dowód i z naruszeniem, jakich dokładnie wskazanych kryteriów sąd ocenił niewłaściwie. Nie może to być natomiast zarzut wynikający z samego niezadowolenia strony z treści orzeczenia, przy jednoczesnym braku argumentacji jurydycznej.

W kontekście powyższych uwag Sąd Okręgowy stwierdza, że

w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o wnikliwą analizę całego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego materiału dowodowego, tj.: dokumentów, zeznań świadków, przedstawicieli S. sp. j. i skarżącej S.M. (...) oraz oględzin i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena zgromadzonego materiału dowodowego – wbrew twierdzeniom skarżącego - jest wszechstronna, logiczna, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i nie wykracza poza granice swobodnej oceny dowodów, zaś podniesione w tym zakresie zarzuty w istocie stanowią jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę skarżącego z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i zmierzają w istocie wyłącznie do zbudowania na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie alternatywnego w stosunku do ustalonego przez Sąd Rejonowy, ko-rzystnego dla skarżącego, stanu faktycznego.

W szczególności prawidłowo Sąd Rejonowy pozytywnie ocenił wiarygodność i moc dowodową dowodu z zeznań przedstawiciela S. sp. j. – A. S., dotyczących zajęcia i władania przez spółkę nieruchomościami oznaczonymi jako działki nr (...). Zeznania te korespondują również ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, jak i z zeznaniami świadka K. N..

Za trafną uznać należy również negatywną ocenę Sądu Rejonowego w zakresie mocy dowodowej zeznań przedstawiciela skarżącego – M. K. na okoliczność nieprzerwanego posiadania przez S.M. (...) działek nr (...) oraz wkroczenia przez S. sp. j. na te nieruchomości dopiero po dacie orzeczenia o zasiedzeniu (25 października 2013 r.). Zeznania te w powyższym zakresie stoją w sprzeczności z uznanymi za wiarygodne zeznaniami świadka K. N., który zeznał, że zajęcie przez S. sp. j. części działki (...) (podzielonej następnie na działki nr (...)) miało miejsce już w 2004 r. i w związku z tym zlecone zostało geodezyjne wznowienie znaków granicznych działki nr (...). Potwierdzeniem dokonania tej czynności był natomiast dokument w postaci protokołu wznowienia znaków granicznych. Świadek K. N. zeznał również na okoliczność stanu zagospodarowania działki (...), potwierdzając zeznania świadka A. S., że działka ta była niezagospodarowana, zaniedbana, zaśmiecona oraz porośnięta krzewami i drzewami. W kontekście treści tych zeznań Sąd Rejonowy trafnie uznał zeznania świadka M. K. o władaniu działką nr (...), koszeniu i sprzątnięciu terenu, za nie znajdujące jakiegokolwiek potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Nadto zeznania świadka M. K. są wewnętrznie sprzeczne oraz sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym w zakresie dotyczącym daty zajęcia części działki nr (...) przez S. sp. j. Z jednej bowiem strony ww. świadek zeznał, że do roku 2013 S.M. (...) nie wiedziała, że spółka korzysta (parkując na ogrodzonym terenie trzy rzędy samochodów) z nieruchomości władanej przez S.M. (...). Z drugiej zaś strony ww. świadek zeznał, że wcześniej na pewno nie stały tam inne samochody dopóki nie zostało to ogrodzone oraz że innego ogrodzenia na terenie będącym we władaniu S.M. (...) nie było. Tymczasem, jak wspomniano już wcześniej, z treści zeznań pozostałych świadków oraz ze zgromadzonych dokumentów wynika, że zajęcie części nieruchomości stanowiącej działkę (...) przez S. sp. j. poprzez jej ogrodzenie i parkowanie samochodów miało miejsce już w roku 2004.

Potwierdzeniem polemicznego charakteru zarzutów skarżącej S.M. (...) co do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 k.p.c. jest w szczególności to, że – wbrew zarzutom apelacji – Sąd ten wcale nie poczynił ustaleń, że zawarta pomiędzy S. sp. j. i Miastem Ł. umowa dzierżawy z dnia 20 czerwca 2003 r. dotyczyła nieruchomości objętych postanowieniem w przedmiocie zasiedzenia (działki nr (...)). Sąd I instancji ustalił, że powołana wyżej umowa dzierżawy dotyczyła działek nr (...). Również w rozważaniach prawnych Sąd meriti wskazał wprost, że z treści umowy dzierżawy wynika, że nie obejmowała ona spornej nieruchomości, a spółka w trakcie trwania umowy dzierżawy korzystała też z innych nieruchomości oraz zajęła część działki nr (...). Uwzględniając powyższe nie sposób również doszukać się w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia dostrzeżonej przez skarżącą spółdzielnię (i podniesioną w uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 231 k.p.c.) argumentacji o rozszerzeniu pierwotnej umowy dzierżawy per facta concludentia o kolejne działki.

W ocenie Sądu Okręgowego również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 524 § 2 k.p.c. jest całkowicie bezzasadny. Apelujący zarzuca Sądowi Rejonowemu wadliwe przyjęcie, że S. sp. j. nie brała udziału w sprawie o sygn. akt II Ns 1310/11 bez swojej winy podczas gdy SM (...) w ramach postępowania w przedmiocie zasiedzenia podjęła wszelkie niezbędne czynności mające na celu poinformowanie wszystkich potencjalnie zainteresowanych o toczącym się postępowaniu. Ze zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego wynika natomiast

(co przedstawicielka apelującej – M. K. wprost przyznała w swoich zeznaniach złożonych na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2015 r. oraz w oświadczeniu złożonym do protokołu z dnia 25 marca 2015 r. z oględzin nieruchomości), że kiedy S. sp. j. pismem z dnia 30 stycznia 2013 r. (jeszcze w czasie trwania postępowania o sygn. akt II Ns 1310/11) zwróciła się bezpośrednio do apelującej o podanie sygnatury akt sprawy o zasiedzenie, apelująca – działając celowo – zaniechała udzielenia odpowiedzi na to pismo. (...), jak trafnie zauważył Sąd I instancji, nie poinformowała również Sądu Rejonowego, przed którym toczyło się postępowanie w przedmiocie zasiedzenia o istnieniu podmiotu zainteresowanego uczestnictwem w tym postępowaniu, czym uniemożliwiła wezwanie przez ten Sąd S. sp. j. do wzięcia w nim udziału. Z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością stwierdzić należy, że gdyby takiej informacji apelująca udzieliła, wówczas S. sp. j. wzięłaby udział, jako uczestnik, w toczącym się postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości. Słusznie zatem Sąd Rejonowy uznał, że S. sp. j. nie brała udziału w sprawie o sygn. akt II Ns 1310/11 bez swojej winy, co w połączeniu ze stwierdzeniem, iż prawomocne postanowienie w sprawie o sygn. akt II Ns 1310/11 wywołało uszczerbek w materialnej sferze jej praw, uzasadniało wznowienie tego postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym, jako bezzasadna, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. i zasądził od wnioskodawcy – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. na rzecz każdego uczestnika, tj. Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. oraz (...) Spółki Jawnej S. S. (1), M. S. (1), A. S., W. S. z siedzibą w Ł. kwoty po 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników uczestników została ustalona w oparciu o unormowania zawarte w § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 i § 13 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie(...) (Dz.U.2013.461 j.t. ze zm.) w zw. z § 22 i § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) oraz na podstawie § 7 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 analogicznego aktu prawnego odnoszącego się do radców prawnych, tj. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych(...) (Dz.U.2013.490 j.t. ze zm.) w zw. z § 22 i § 23 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

W niniejszej sprawie zachodziły podstawy do odstąpienia od wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. reguły ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów postępowania nieprocesowego związanych z jego udziałem w sprawie, bowiem interesy wnioskodawcy i uczestników postępowania były niewątpliwie sprzeczne. Wnioskodawca dążył bowiem do stwierdzenia na jego rzecz nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie, zaś uczestnicy, a w ich gronie zwłaszcza (...) Spółki Jawnej S. S. (1), M. S. (1), A. S., W. S. z siedzibą w Ł. sprzeciwiali się temu w toku całego postępowania. W tej sytuacji oddalenie złożonego przez wnioskodawcę wniosku o zasiedzenie nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) uzasadniało orzeczenie o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. i zasądzenie ich od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania reprezentowanych przez fachowych pełnomocników w osobach adwokata i radcy prawnego.