

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w pkt 1. oddalił wniosek K. P., J. T. i U. M. o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie; w pkt 2. ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie; w pkt 3. nie obciążył wnioskodawczyń nieuiszczonymi kosztami sądowymi. (postanowienie – k. 109)

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Dokumentem nadania ziemi z dnia 3 lutego 1948 roku ojciec wnioskodawczyń S.

K. otrzymał na własność nadział ziemi o obszarze 6 ha 9.607 m² ze stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości ziemskiej po Niemcu B. W., A. W., Idzie R., położonej w Ł., przy ul. (...). Wraz z nadziałem ziemi S. K. otrzymał na własność dom mieszkalny wraz z zabudowaniami gospodarczymi oraz inwentarz żywy i martwy. Aktem nadania ziemi S. K. nadano ziemię, która rozciągała się od ul. (...) prawie do ul. (...) obejmującą działki (...). Granicą działek był rów burzowy.

W odpisie z działów I i II księgi wieczystej Rep. KW nr (...), która została założona na podstawie dokumentu nadania ziemi, jako właściciel tego gruntu został wskazany S. K..

Wnioskodawczynie jako dzieci zamieszkiwały z rodzicami przy ul. (...) (obecnie ul. (...)). W roku 1948 ich rodzinę przesiedlono z ul. (...) na N. 166 (obecnie ul. (...)). Wtedy też kawałek ziemi przy ul. (...) stanowił jedną nieruchomość z nieruchomością przy ul. (...). W 1955 roku nieruchomość przy ul. N. 174 została przekazana rodzinie M.. Rodzina ta uzyskiwała prawo do działki (...).

Dnia 13 stycznia 1973 roku Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej wydało Decyzję Nr (...) dotyczącą nieruchomości przy ul. (...), która została wywłaszczona na rzecz Zarządu Inwestycji Szkół Wyższych. Za pieniądze z wywłaszczenia gospodarstwa przy ul. (...) rodzina otrzymała pieniądze i zakupiła mieszkania w blokach. Wnioskodawczynie nie posiadały wiedzy co do zamiany działek.

Rodzina wolny czas spędzała na nieruchomości przy ul. (...), ojciec wnioskodawczyń na tej nieruchomości wypasał krowy. W latach 70 rodzina wnioskodawczyń (ojciec i mąż K. P.) dokonała szeregu działań związanych z przedmiotową nieruchomością. Na początku lat 70 została na działkę doprowadzona woda. Ojciec wnioskodawczyń wraz z mężem K. P. wzniesli na działce altanę oraz drewnianą szopę, tak aby mogła na niej wypoczywać cała rodzina. W tym samym czasie ojciec wnioskodawczyń posadził pierwsze drzewa na działce. Na początku lat 80 zostało wykonane ogrodzenie, został także posadzony żywopłot. Kiedy rodzina przeprowadziła się do bloków ojciec wnioskodawczyń S. K. posadził na gruncie przy ul. (...) warzywa, kwiaty oraz drzewa owocowe. Na działce została także w tym czasie wykopana studnia, gdyż był to teren podmokły.

Nieruchomość była zarządzana przez S. K. aż do jego śmierci w sierpniu 1981 roku. Za życia S. K. to właśnie on dyrygował wszelkimi pracami na działce. Podejmował działania niezbędne do tego, aby działka stała się najlepszym miejscem do wypoczynku dla dzieci i wnuków. Została wykonana altana czy szopa gospodarcza. Wybudowano także studnie, ze względu na podmokłość tego terenu. Na działce

posadzono pierwsze krzewy i drzewa owocowe. S. K. ogroził działkę w latach 1972-1973. Opłaty za działkę także były dokonywane przez S. K..

Po śmierci S. K. w 1981 roku opiekę nad działką przejął Z.

P. (mąż wnioskodawczyni K. P.). To właśnie on wykonywał większość prac na działce, opiekował się gruntem. Wraz z żoną przeciągnął na działkę wodę z ogródków działkowych. Z. P. miał poczucie, że jest współwłaścicielem spornej nieruchomości.

Decyzje dotyczące działki były podejmowane wspólnie przez siostry i szwagrów.

Razem decydowali o ogroźeniu czy wykopaniu stawu, zbudowaniu boiska do siatkówki w połowie lat 80-tych ubiegłego wieku.

Wnioskodawczynie miały także brata J., który zmarł około 20 - 30 lat temu.

Za życia brat J. przychodził na nieruchomość. Przychodziło także pozostałe rodzeństwo wnioskodawczym. Od 20 lat nikt z tego rodzeństwa ani ich dzieci już nie przychodzi na sporną nieruchomość.

W dniu 5 grudnia 2014 r. Gmina M. Ł. jako właściciel nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka (...) ustanowiła odpłatnie na czas nieokreślony na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonych w Ł. przy ul. (...) działka nr (...) (LD1 (...)) służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez teren działki (...) na powierzchni 1.690 m² w przebiegu wskazanym w załączniku do umowy. Ustanowienie tej służebności nastąpiło za jednorazowym wynagrodzeniem w kwocie 174.610,80 zł.

Dnia 3 listopada 2015 roku Wydział Majątku Miasta w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Ł. zwrócił się o natychmiastowy kontakt w sprawie bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) działka nr (...), obręb S-3. W. zostały wezwane do zapłaty za dzierżawę gruntu za 10 lat wstecz. Wezwanie to było związane z ustanowieniem służebności drogowej, na działce, która jest użytkowana przez nieznanne osoby.

Wnioskodawczynie wspólnie partycypowały w opłatach od momentu wezwania z Urzędu Miasta Ł.. K. P. dokonywała opłat, jednak wnioskodawczynie proporcjonalnie się nimi dzieliły.

Na nakłady finansowe niezbędne dla tej nieruchomości składała się cała rodzina wnioskodawczyń. Zarówno mężowie wnioskodawczyń, jak i ich dzieci.

Wnioskodawczynie wносиły do Urzędu Miasta opłatę za grunt, działka (...), obręb S-3. Dnia 13 czerwca 2016 została uiszczona kwota 1.748,79 zł, dnia 14 września 2016 kwota 744 zł, a dnia 4 sierpnia 2016 roku kwota 287,22 zł.

Nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) jest oznaczona w ewidencji gruntów obrębu S-3 numerem działki (...), o powierzchni 6477 m² (księga wieczysta KW LD1 (...)), gdzie Gmina M. Ł. jest wpisana jako właściciel nieruchomości, na podstawie decyzji Wojewody (...) nr GN.V. (...) z dnia 3 kwietnia 1998 roku. Obecna działka numer (...) obręb S-3 poprzednio oznaczona była numerem 2/1 w obrębie W-14 o powierzchni 6.477 m² i stanowiła część nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej KW (...), gdzie jako właściciel figurował Skarb Państwa. Analiza stanu prawnego nieruchomości oznaczonej obecnie numerem działki (...) obręb S-3 nie potwierdziła aby nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie wchodziła w skład nieruchomości objętej dokumentem nadania ziemi z dnia 3 lutego 1948 roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Jako podstawę prawną żądania wnioskodawczyń Sąd Rejonowy wskazał art. 172 kodeksu cywilnego określający ustawowe przesłanki nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 172 k.c. w obowiązującym kształcie, jako że wnioskodawczynie wnoszą o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 2 listopada 2012 roku. Niezależnie od terminów wskazanych przez wnioskodawczynie, Sąd z urzędu nie dopatrywał się możliwości zasiedzenia nieruchomości w dacie wcześniejszej przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy ustalił, iż ziemią od roku 1948 faktycznie władał ojciec wnioskodawczyń S. K.. Na władztwo S. K. wskazuje także odpis z księgi wieczystej z roku 1967. W toku sprawy wnioskodawczynie zgodnie podawały, że do czasu śmierci, to właśnie ich ojciec zajmował się przedmiotową nieruchomością. Zarówno przed przesiedleniem jak i po nim.

W latach 70 i 80 rodzina wnioskodawczyń rozpoczęła przystosowywanie nieruchomości do jej potrzeb. Za życia S. K. to właśnie on dyrygował wszelkimi pracami na działce. Opłaty za działkę także były dokonywane przez S. K.. Po śmierci S. K. w 1981 roku opiekę nad działką przejął Z. P.. To właśnie on wykonywał większość prac na działce, opiekował się gruntem. Decyzje dotyczące działki były podejmowane wspólnie przez siostry i szwagrow. Sąd I instancji podkreślił, że rodziny wnioskodawczyń razem partycypowały w kosztach, były dokonywane rozliczenia między nimi w zakresie opłat związanych z działką. Na nieruchomości przebywali i wykonywali wszelkie prace nie tylko wnioskodawczynie, ale także ich dzieci oraz mężowie.

Na tym tle Sąd Rejonowy skonstatował, że nie ma możliwości uznania, że wnioskodawczynie posiadały przedmiotową nieruchomość jak właścicielki. Po śmierci S. K. obowiązki związane z działką przejęły bowiem nie tylko wnioskodawczynie, ale również ich mężowie, w tym przede wszystkim mąż K. P.. Wnioskodawczynie wielokrotnie w toku rozprawy wskazywały, że działką zajmowali się wszyscy wspólnie oraz wspólnie z niej korzystali. Każda z wnioskodawczyń odniosła się także do szczególnego zaangażowania Z. P., który działką opiekował się w sposób szczególny. Sąd wyjaśnił, iż nie ma wątpliwości, że sporna działka była w posiadaniu rodzin wnioskodawczyń, aczkolwiek nie ma podstaw, do przyjęcia, że to akurat wnioskodawczynie władały tą nieruchomością jak właściciele. Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy stwierdził, iż nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania wyłącznie przez wnioskodawczynie nieruchomości, skoro były inne osoby, które władały tą nieruchomością w takim samym zakresie, a może i większym (S. K., a po jego śmierci Z. P.).

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, iż, oceniając przesłanki zasiedzenia, nie można tracić z pola widzenia, że zasiedzenie jest odstępstwem od konstytucyjnej zasady nienaruszalności prawa własności, wobec czego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności, a nie odwrotnie, gdyż konstytucja nie gwarantuje prawa osób znajdujących się w sytuacji faktycznej prowadzącej do zasiedzenia. Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Lublinie z 11 czerwca 2014 r. w sprawie I ACa 154/14 (L.).

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia złożyły wnioskodawczynie. Zaskarżyły je w całości. Wniosły o zmianę postanowienia poprzez uznanie ich żądania i zasądzenie kosztów postępowania od uczestnika. Zarzuciły błędne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd co do faktu braku samoistnego posiadania działki przez wnioskodawczynie, przekazania pieniędzy z wywłaszczenia na mieszkania w blokach i posiadania działki przez Z. P.. (apelacja – k. 123-124)

W odpowiedzi na apelację, uczestnik wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Wskazał, iż w niniejszej sprawie nie zachodzi animus u wnioskodawczyń, o czym świadczy, m.in., brak reakcji na ustanowienie służebności na przedmiotowej nieruchomości i dobrowolna zapłata za korzystanie z nieruchomości. (pismo uczestnika – k. 133)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była o tyle uzasadniona, iż skutkowałą uchyleniem zaskarżonego orzeczenia, jednakże z innych powodów, niż wywiedzione w apelacji.

Mając na uwadze charakter sprawy w pierwszej kolejności należało odnieść się do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego.

W uzasadnieniu skarżonego postanowienia Sąd Rejonowy niejako wywiódł swoje rozważania z faktu, iż wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości z dniem 2 listopada 2012 roku. Kluczowym momentem dla stwierdzenia zasiedzenia jest jednakże objęcie nieruchomości w posiadanie samoistne, a nie data, z jaką zasiedzenie miałyby nastąpić. Wobec tego na datę objęcia nieruchomości w posiadanie należy ocenić, jakie przepisy będą miały zastosowanie dla oceny przesłanek zasiedzenia (jak i stwierdzić dobrą czy złą wiarę posiadacza). Data z jaką nastąpiłoby zasiedzenie jest jedynie wynikiem tych rozważań. Sąd Rejonowy nie jest przy tym związany datą, z jaką zasiedzenie miałyby nastąpić wskazaną we wniosku.

Sąd I instancji nie uwzględnił ponadto w swych rozważaniach uchylonego obecnie, (jednakże mającego zastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy) przepisu art. 177 k.c. wykluczającego możliwość zasiedzenia nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Dopiero od 1 października 1990 roku, tj. od uchylecia omawianego przepisu, możliwe stało się zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Skoro, jak ustalił Sąd Rejonowy, ojciec wnioskodawczyń S. K. objął w posiadanie nieruchomość w 1948 roku, termin zasiedzenia upłynąłby w 1978 roku po upływie 30-letniego okresu posiadania, a zatem przed śmiercią S. K.. W tym jednakże czasie niemożliwym było zasiedzenie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa stosownie do powołanego wyżej art. 177 k.c. Zgodnie przy tym z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny, jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie; jednakże termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę.

W niniejszej sprawie kolejną kwestią, jaką należało zatem uwzględnić, było to, że w dacie wprowadzenia możliwości zasiadywania własności Skarbu Państwa, ojciec wnioskodawczyń już nie żył. Po śmierci S. K., posiadanie nieruchomości mogło jednakże zostać przekazane wszystkim bądź niektórym jego następcom prawnym.

Jak stanowi art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Zgodnie z § 2, przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Odnosząc się do zagadnienia doliczania przez spadkobiercę do okresu posiadania rzeczy także czasu jej posiadania przez poprzednika, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie II CSK 445/12 podkreślił, iż w odniesieniu do spadkobiercy, który przed objęciem spadku, nie był posiadaczem rzeczy, będącej w posiadaniu jego poprzednika prawnego, rozszerzono zakres zastosowania reguły wyrażonej w art. 176 § 1 k.c. wymagającej przeniesienia posiadania przez przyjęcie, że do przeniesienia posiadania dochodzi także w drodze spadkobrania. Wykładnia art. 176 § 2 k.c. musi uwzględniać zasady dotyczące dziedziczenia, według których spadkobiercy wchodzi we wszystkie prawa i obowiązki zmarłego spadkodawcy (art. 922 § 1 k.c.). Dotyczy to również sytuacji faktycznych z udziałem spadkodawcy, z którymi właściwe przepisy wiążą określone konsekwencje prawne, w tym posiadania. W konsekwencji spadkobiercy wchodzi w skutek dziedziczenia także w sytuację prawną spadkodawcy związaną z posiadaniem rzeczy, a zaliczenie posiadania rzeczy przez poprzednika prawnego, na podstawie art. 176 § 1 w zw. z § 2 k.c., powinno nastąpić na rzecz każdego ze spadkobierców, ale tylko w granicach nabytego udziału w

spadku. Do zastosowania tych skutków nie jest przy tym konieczne dokonanie przez spadkobierców posiadacza szczególnych czynności. O ile jednak jeden ze spadkobierców wyzuli z posiadania rzeczy pozostałych spadkobierców – co wymagałoby jednak jawnej manifestacji takiego zamiaru względnie rzecz została porzucona przez pozostałych spadkobierców, to termin zasiedzenia całej rzeczy należałoby liczyć najwcześniej od chwili otwarcia spadku, gdyż wówczas art. 176 § 1 w zw. z § 2 k.c. nie miałyby zastosowania (OSNC - Zb. dodatkowy 2014 nr C, poz. 45, str. 16, Legalis nr 741800).

Sąd Rejonowy całkowicie pominął w swoich rozważaniach powyższe kwestie, co skutkowało tym, że nie wezwał do udziału w sprawie wszystkich uczestników postępowania, tj. następców prawnych S. K.. W tym miejscu należy podkreślić, iż w postępowaniu nieprocesowym sąd z urzędu obowiązany jest czuwać nad tym, żeby wszyscy zainteresowani byli uczestnikami postępowania. Zgodnie jednak z art. 510 § 1 zd. 1 k.p.c., zainteresowany może przystąpić do sprawy rozpoznawanej w trybie nieprocesowym aż do chwili jej prawomocnego zakończenia, może więc uczynić to także w sytuacji, gdy sprawa - na skutek środka odwoławczego - znajduje się już na wyższym szczeblu instancji. W orzecznictwie przyjęto jednoznacznie, że samo przystąpienie do udziału w sprawie może nastąpić także przez wniesienie przez osobę zainteresowaną środka odwoławczego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 21.10.1948 r., C 678/48, (...) 1949, nr 2, s. 127, z dnia 29.10.1948 r., LuC 498/48, (...) 1949, nr 9-10, s. 167, z dnia 18.11.1948 r., PoC 341/48, (...) 1949, nr 3-4, s. 308, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10.7.1997 r., I CZ 82/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 209).

Pomimo jednak tej możliwości, w realiach przedmiotowej sprawy brak było podstaw do podjęcia przez Sąd Okręgowy czynności w zakresie uzupełnienia kręgu uczestników postępowania. Należy zwrócić uwagę na przepis art. 176 ust. 1 Konstytucji, zgodnie z którym, postępowanie sądowe jest co najmniej dwuinstancyjne. Stosownie zaś do przepisu art. 78 Konstytucji, każda ze stron ma prawo do zaskarżenia orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady oraz tryb zaskarżania określa ustawa. Należy wskazać, że zarówno prawo do zaskarżenia orzeczenia, jak i związana z nim dwuinstancyjność, muszą się urzeczywistniać nie in abstracto, ale w odniesieniu do każdego, kto w danej sytuacji prawnoprocesowej realizuje przysługujące mu prawo do sądu. Nie chodzi zatem o formalne istnienie w danej sprawie co najmniej dwu instancji sądowych oraz ustanowienie powszechnie dostępnego środka odwoławczego, ale o realne zagwarantowanie "każdemu" możliwości skorzystania z tego środka. W sprawie niniejszej możliwość ta w odniesieniu do uczestników wezwanych do udziału w sprawie na etapie postępowania apelacyjnego nie zostałaby zagwarantowana. W efekcie tego doszłoby do pozbawienia tych uczestników prawa aktywnego uczestniczenia w postępowaniu i związanej z tym udziałem chociażby możliwości podjęcia inicjatywy dowodowej oraz uczestnictwa w postępowaniu dowodowym. Powyższy wywód nie narusza ograniczeń kasatoryjnych sądu drugiej instancji, przewidzianych w art. 368 § 4 k.p.c., gdyż w tym konkretnym wypadku trzeba przyznać pierwszeństwo argumentom wpływającym wprost z Konstytucji. Mówiąc inaczej, mamy tutaj do czynienia z pozakodeksową, wpływającą wprost z Konstytucji, podstawą uchylecia zaskarżonego orzeczenia (por. art. 8 ust. 2 Konstytucji) – tak również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 maja 2002 roku (III CKN 948/00; Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2003, Nr 5, poz. 68). W związku z tym, w ocenie Sądu Okręgowego wstąpienie zainteresowanych do udziału w sprawie dopiero w postępowaniu apelacyjnym, spowodowałoby pozbawienie ich prawa do ewentualnego zaskarżenia orzeczenia.

Już na marginesie należy wskazać, iż Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska uczestnika wywiedzionego w apelacji, zgodnie z którym, przejawem braku samoistności posiadania przedmiotowej nieruchomości jest dobrowolna zapłata za korzystanie z niej

czy ustanowienie na nieruchomości służebności, gdyż zdarzenia te miały miejsce już po upływie ewentualnego terminu do stwierdzenia zasiedzenia (przyjmując, iż, jak zostało to ustalone w postępowaniu przed Sądem I instancji, nieruchomość była w posiadaniu ojca wnioskodawczyń od 1948 roku).

Wobec powyższego, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego stosownie do art. 108 § 2 kpc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy prawidłowo ustali krąg uczestników postępowania, tj. spadkobierców po S. K. i zapewni im udział w postępowaniu (czy to w drodze osobistego uczestnictwa czy w drodze ogłoszenia o toczącym się postępowaniu), a następnie dokona oceny wniosku o zasiedzenie nieruchomości, uwzględniając powyższe rozważania, tj. datę objęcia nieruchomości w posiadanie, fakt braku możliwości zasiedzenia własności Skarbu Państwa do 1 października 1990 roku i dalsze losy nieruchomości po zniesieniu przedmiotowego zakazu.

W tym stanie faktycznym należało orzec jak w sentencji.