

Sygnatura akt II Ca 654/15

Jelenia Góra, dnia 13 września 2016 r.

## POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Wojciech Damaszkowski /spr/

SędziowieSSO Beata Kostaś, SSO Beata Glazar

ProtokolantSylwia Sarnecka

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2016 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku E. G., K. G. (1)

z udziałem J. D. (1), R. D.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze

z dnia 15 lipca 2015 r., sygn. akt I Ns 234/15

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 1 w ten sposób, że stwierdzić, że E. G. i K. G. (1) nabyli z dniem 20 maja 2012 r. w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie prawo własności działki gruntu nr (...) o powierzchni o, (...) wraz ze stanowiącymi jego części składowe zabudowaniami stanowiącej poprzednio część działki gruntu nr (...) położonej w K., Gmina K. dla której Sąd Rejonowy w K. (...) prowadzi księgę wieczystą (...) zgodnie z wersją II opinii biegłego z dziedziny geodezji mgr inż. L. S. z dnia 28 czerwca 2016 r. oraz mapą do zasiedzenia – wersja II stanowiącą załącznik nr 2 do opinii;

II. dalej idącą apelację oddalić;

III. zasądzić solidarnie od wnioskodawców E. G. i K. G. (1) na rzecz uczestników J. D. (1) i R. D. kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej;

IV. zasądzić od uczestników J. D. (1) i R. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 2.028,62 zł tytułem nieopłaconej części opinii biegłego z zakresu geodezji.

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze zaskarżonym postanowieniem z dnia 15 lipca 2015 r. w punkcie pierwszym stwierdził, że E. G. i K. G. (1) nabyli z dniem 20 maja 2012 r. w ramach wspólności majątkowej małżeńskiej przez zasiedzenie własność gruntu o powierzchni (...)ha wraz ze stanowiącymi jego części składowe zabudowaniami, stanowiącego część działki (...), będącą częścią nieruchomości położonej w K. gmina K. o powierzchni (...) ha, składającej się z działek (...), dla której Sąd Rejonowy w K. (...)prowadzi księgę wieczystą nr (...), według oznaczenia zwartego w projekcie - „propozycji dotyczącej wydzielenia powierzchni gruntu na podstawie zawartej umowy”,

sporządzonego przez uprawnionego geodetę E. S. (1) na mapie zasadniczej, która znajduje się w aktach (...) (karta 7 tych akt) i dalej idący wniosek oddalił. W punkcie trzecim tego postanowienia Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od uczestników R. D. i J. D. (1) na rzecz wnioskodawców E. G. i K. G. (1) kwotę 1 000 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że w dniu 19 maja 1982 r. W. D. i K. G. (1) zawarli pisemną umowę sprzedaży części działki nr (...) wraz ze znajdującymi się na niej budynkami gospodarczymi. Przedmiot sprzedaży stanowił część działki nr (...) (cała powierzchnia działki (...) ha), która wchodziła w skład nieruchomości o powierzchni (...) ha. Właścicielami nieruchomości byli wówczas W. D. i J. D. (1) na prawach wspólności ustawowej. Całe gospodarstwo rolne (...) obejmujące wyżej opisaną nieruchomość, stanowiło ich wkład w Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K..

Wkrótce po zawarciu umowy małżonkowie K. G. (1) i J. G. zaczęli remontować budynek mieszkalny i jeszcze w 1982 r. zamieszkali w nim. W tym samym czasie wyprowadzili się z tych budynków małżonkowie D.. W 1983 roku Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna opuściła pomieszczenia gospodarcze i zaraz po tym K. G. (1) zaczął przystosowywać te budynki do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, tworząc w tym miejscu zakład stolarski.

W latach 70 ubiegłego wieku, na skutek podjętych postępowań scaleniowych działka nr (...) została włączona do działki nr (...), a następnie weszła w skład działki (...). W 2000 r. likwidator Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej w K. poinformował Starostwo Powiatowe o zwrocie właścicielowi W. D. działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha - według stanu ewidencji gruntów na dzień 31 stycznia 1991 r.

Po formalnym zwrocie gruntów przez (...) na rzecz małżonków D., strony umowy sprzedaży z 19 maja 1982 r. podjęły próby zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Na zlecenie wnioskodawcy geodeta K. F. sporządził projekt wyodrębnienia granic według gruntu według umowy z 1982 roku. Do zawarcia aktu notarialnego nie doszło, gdyż małżonkowie D. mieli m.in. zastrzeżenia do zakresu zwróconych im gruntów w ramach postępowania scaleniowego.

W grudniu 2011 roku małżonkowie J. D. (1) i W. D. wystąpili z powództwem przeciwko E. G. i K. G. (1) o wydanie nieruchomości o powierzchni (...) ha, stanowiącej część działki nr (...) będącej częścią nieruchomości położonej w K. z wyłączeniem jej części zabudowanej o powierzchni (...) ha, w granicach zakreślonych projektem podziału geodezyjnego sporządzonym przez geodetę E. S. (1).

W dniu 3 lutego 2014 r. zmarł W. D. i spadek po nim odziedziczyli żona J. D. (1), córka M. D., syn R. D., wszyscy po 1/3 części. Umową darowizny z 20 marca 2014 r. M. D. darowała swojej matce J. D. (1) cały udział wynoszący 1/6 w nieruchomości, składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) ha. W wyniku tego właścicielami przedmiotowej nieruchomości pozostali J. D. (1) w udziale 5/6 części i R. D. w 1/6 części.

Pismem z 9 maja 2014 r. J. D. (1) i R. D. rozszerzyli pozew w sprawie (...) (wówczas sygnatura (...)) i zgłosili żądanie wydania także części gruntu zabudowanego o powierzchni o, (...) stanowiącego część działki nr (...).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ocenił, że gdy zawierano umowę z 19 maja 1982 r. obowiązywała ustawa z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz. U. nr 12, poz. 61 ze zm.) i stosownie do treści przepisu art. 100 § 1 ustawy, jeżeli statut lub umowa z członkiem nie określała inaczej uprawnień spółdzielni, nabywała ona z chwilą przejścia wniesionych przez członka gruntów prawo ich użytkowania. Podobne brzmienie przyjął przepis art. 145 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. W konsekwencji wkłady gruntowe w (...) nie podlegały wyłączeniu spod możliwości nabycia przez zasiedzenie według reguł przepisu art. 177 k.c., przewidującego zakaz nabycia przez zasiedzenie nieruchomości państwowych, który to przepis został uchylony 1 października 1990 r. przez ustawę z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321 ze zm.). W okresie gdy grunt był w użytkowaniu spółdzielni zasiedzenie biegło na rzecz dotychczasowego posiadacz samoistnego, a w wypadku jego zmiany tak uzyskana nieruchomość stawała się przedmiotem dalszego zasiedzenia (art. 104 § 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach i art. 149 prawa spółdzielczego). To mając na uwadze Sąd pierwszej instancji przyjął, że sam przedmiot nie wykluczał możliwości nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie.

Oceniając zachowanie wnioskodawców Sąd pierwszej instancji przyjął, że zaraz po zawarciu umowy stali się oni posiadaczami samoistnymi zakupionej nieruchomości. Dokonali oni gruntownego remontu budynku mieszkalnego, wprowadzili się do niego a dotychczasowi posiadacze wyprowadzili się. Adaptowanie dotychczasowych pomieszczeń gospodarczych, które stanowiły chlewnię na zakład stolarski, wielkość poniesionych w związku z tym nakładów, wskazywały na samoistne posiadanie małżonków G..

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawcy w chwili zawierania umowy wiedzieli, że do przeniesienia własności nieruchomości potrzebna jest forma aktu notarialnego i przewidywali zawarcie umowy w tej formie po spodziewanym nieodległym w czasie formalnym zwrocie nieruchomości jako wkładu w (...).

Wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości, jednak posiadanie to należało kwalifikować jako posiadanie w złej wierze. Argumenty wnioskodawców o tym, że pozostawali w pełnym zaufaniu do uczestników i że dopełnienie „formalności” związanych z transakcją będzie stanowić jedynie potwierdzenie stanu prawnego, nie mogło stanowić podstawą do przyjęcia po ich stronie dobrej wiary.

Sąd Rejonowy podniósł również, że w sprawie doszło do przerwania biegu trzydziestoletniego terminu zasiedzenia, co do części nieruchomości, bowiem w grudniu 2011 r. małżonkowie W. i J. D. (2) wystąpili przeciwko K. G. (1) i E. G. z powództwem windykacyjnym

Z twierdzeń powództwa windykacyjnego i zgłoszonego wniosku w niniejszej sprawie wynika, że zachodziła rozbieżność co do powierzchni gruntu objętego umową z 19 maja 1982 r. Małżonkowie D. twierdzili, że umowa ta obejmowała siedlisko zabudowane budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi o powierzchni (...) ha. W ich przekonaniu małżonkowie G. objęli w posiadanie także inne grunty obejmujące powierzchnię (...) ha i właśnie wydania tych gruntów domagali się pozwem z 27 grudnia 2011 r. W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, że uczestnicy nie kwestionowali uprawnienia małżonków G. do władania gruntem stanowiącym siedlisko o pow. (...) ha. Dla wyodrębnienia tej działki małżonkowie D. zlecili uprawnionemu geodecie - E. S. (2) sporządzenie odpowiedniego projektu.

W przekonaniu wnioskodawców - małżonków G., przedmiotem umowy sprzedaży z 19 maja 1982 r. był grunt o powierzchni (...) ha.

Sąd pierwszej instancji nie rozstrzygał jednak tych rozbieżności bowiem powództwo z 27 grudnia 2011 r. o wydanie nieruchomości, z którym wystąpili małżonkowie D. doprowadziło do przerwania biegu zasiedzenia co do gruntu ponad powierzchnię (...) ha.

Uczestnicy postępowania w sprawie (...) (tam występują w charakterze powodów) pismem z 9 maja 2014 r. rozszerzyli pozew i zgłosili żądanie wydania także części gruntu zabudowanego o powierzchni o, (...) stanowiącego część działki nr (...). Nastąpiło to już jednak po okresie zasiedzenia, który co do gruntu o powierzchni (...) ha upłynął w dniu 19 maja 2012 r.

Wnioskodawcy nie zgodzili się z tym rozstrzygnięciem i zaskarżyli je w części to jest w punkcie II i III.

Orzeczeniu zarzucili:

1. nieuzasadnione przyjęcie, że wystąpienie przez uczestników postępowania z powództwem windykacyjnym przeciwko wnioskodawcom skutecznie przerwało bieg zasiedzenia, mimo że ich wolą było wyzbycie się własności nieruchomości już w dacie zawarcia pisemnej umowy sprzedaży z 19 maja 1982 r.,

2. naruszenie prawa procesowego, to jest:

a) art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez przyjęcie, że Sąd nie był zmuszony do określenia rzeczywistej powierzchni gruntu objętego umową z 19 maja 1982 r.,

b) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez uznanie, że wnioskodawcy na skutek zasiedzenia stali się właścicielami nieruchomości jedynie o powierzchni 0,2179 ha, przyjmując że do pozostałej części nieruchomości został przerwany bieg zasiedzenia,

c) art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez wybiórcze oparcie rozstrzygnięcia na podstawie żądań i twierdzeń uczestników postępowania prezentowanych w sprawie (...) ((...)) przy całkowitym pominięciu żądań i twierdzeń wnioskodawców prezentowanych w sprawie (...) ((...)), w tym zarzutu naruszenia art. 5 k.c.,

d) art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego w przedmiocie powołania biegłego geodety, zmierzającego do wykazania, że wnioskodawcy zasiedzieli nieruchomość o powierzchni (...) ha, a nie tylko o powierzchni (...) ha,

e) art. 520 § 2 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i rozdzielanie kosztów postępowania,

1. naruszenie prawa materialnego, to jest:

a) art. 172 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że wnioskodawcy stali się właścicielami nieruchomości na skutek zasiedzenia jedynie o powierzchni 0, (...),

b) art. 5 k.c. przez jego nie zastosowanie i uznanie, że wytaczając powództwo w sprawie (...) uczestnicy postępowania skutecznie przerwali bieg zasiedzenia.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawcy wystąpili o zmianę zaskarżonego w części postanowienia przez stwierdzenie, że nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie z dnia 19 maja 2002 r. także nieruchomości gruntową o powierzchni (...) ha (różnica między (...) ha a (...) ha, to jest nieruchomością określoną w pkt I skarżonego postanowienia), stanowiącą część działki nr (...) w granicach określonych punktami granicznymi i projektem podziału geodezyjnego sporządzonego przez uprawnionego geodetę Z. W., w drodze zasiedzenia. W braku podstaw do zmiany postanowienia wnioskodawcy wnieśli o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, nadto skarżący domagali się zasądzenie od uczestników postępowania zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji.

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu w dniu 12 stycznia 2016 r. Sąd odwoławczy dopuścił dowód z opinii biegłego geodety w celu sporządzenia opinii zawierającej mapę danej nieruchomości według zasad przewidzianych w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych.

Zgodnie ze zleceniem Sądu Okręgowego biegły geodeta L. S. sporządził i opracował mapy do zasiedzenia nieruchomości w dwóch wariantach, odpowiednio w pierwszym zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawców oraz w drugim z uwzględnieniem stanowiska uczestników postępowania.

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

Zarzuty i wnioski zawarte w apelacji jedynie w części zasługiwały na uwzględnienie.

Wbrew stanowisku skarżących Sąd I instancji w sposób należyty zbadał oraz ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i w świetle powołanych przepisów, mając na uwadze przerwanie biegu przedawnienia, co do części spornej nieruchomości prawidłowo przyjął, że wniosek zasługiwał na uwzględnieniem jedynie w obrębie gruntu o powierzchni (...) ha, stanowiącym część działki (...).

Zgodnie z art. 607 k.p.c. wnioskodawca do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia powinien dołączyć odpis z księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym wynikającym ze zbioru dokumentów. Obowiązkiem

wnioskodawcy w sprawie o zasiedzenie własności nieruchomości jest również dołączenie między innymi mapy nieruchomości sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Jeśli wnioskodawca nie dołączy tych dokumentów, przewodniczący wyznaczy mu w tym celu odpowiedni termin. Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie dochował tego obowiązku, mimo że były w tym zakresie kierowane wnioski dowodowe. W konsekwencji konieczne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety w celu sporządzenia mapy nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania według zasad przewidzianych w przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych.

W ocenie Sądu Okręgowego wnioskodawcy zasiedzieli sporną nieruchomość gruntową, ale jedynie co do jej części o powierzchni (...)m<sup>((2))</sup>, a wynikało z wcześniejszych działań podjętych przez poprzedników prawnych uczestników postępowania. Pozwem złożonym w Sądzie Rejonowym w Kamiennej Górze w dniu 28 grudnia 2011 r. J. i W. D. wystąpili przeciwko E. i K. G. (2) o wydanie nieruchomości o powierzchni (...) ha, stanowiącej część działki nr (...), będącej częścią nieruchomości położonej w K. przy ul (...), z wyłączeniem jej części zabudowanej o powierzchni (...) ha. Skutkowało to przerwaniem biegu terminu zasiedzenia w stosunku do wskazanej w tym powództwie części nieruchomości o powierzchni (...) m<sup>((2))</sup> w obrębie działki o numerze (...).

Odesłanie do przepisów o biegu przedawnienia roszczeń wskazane w treści art. 175 k.c. odnosi się do art. 121-124 k.c., które mają odpowiednie zastosowanie do biegu zasiedzenia. W konsekwencji według obecnego uregulowania art. 123 k.c. przerwę powoduje każda czynność właściciela nieruchomości przedsięwzięta "w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia". W tym stanie bezspornie przyjąć należało, że powództwo o wydanie rzeczy przerywa bieg terminu zasiedzenia, nawet jeżeli z pozwem wystąpił jeden z kilku współwłaścicieli (vide postanowienie SN z dnia 4 września 2008 r., IV CSK 213/08, OSNC-ZD 2009, nr A, poz. 23).

Z tych względów uznać należało rozstrzygnięcie Sąd pierwszej instancji co do zasady za prawidłowe. Zmiana dotyczyła jedynie uwzględnienia w treść postanowienia mapy do zasiedzenia, stanowiącej załącznik do opinii biegłego geodety. W tym stanie zarzuty Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w punkcie 1 i na zasadzie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. dalej idącą apelację oddalił.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że zaprojektowana w wersji II działka (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej i niezbędne będzie obciążenie służebnością drogi koniecznej zaprojektowaną działkę o numerze (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki (...). Z uwagi jednak na treść art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. W konsekwencji Sąd odwoławczy nie mógł rozstrzygnąć w tym zakresie. Wnioskodawcom pozostaje zatem umowne ustanowienie służebności gruntowej z właścicielami nieruchomości oznaczanej numerem (...) lub wystąpienie z odrębnym wnioskiem do Sądu o ustanowienie drogi koniecznej.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego Sąd drugiej instancji rozstrzygnął zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c. przyjmując, że wnioskodawcy przegrali postępowanie apelacyjne. Z kolei kosztami nieopłaconej części opinii biegłego z zakresu geodezji Sąd obciążył uczestników postępowania mając na uwadze, że stanowiska każdej ze stron rozpoznawanego postępowania zostały uwzględnione jedynie w połowie.