

Sygn. akt II Ca 953/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc**

Sędziowie: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

SSO Sławomir Buras

Protokolant: st. prot. sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 r.

sprawy z wniosku K. P., F. P., S. S. (1) i W. D.

z udziałem A. L., T. L., C. Ś., Gminy Ł., (...) Zarządu Melioracji i (...) Oddział w S. oraz Starosty Powiatowego w S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni K. P. i uczestniczki A. L.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej

z dnia 13 stycznia 2014 r., sygn. akt I Ns 423/12

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym) i sprawę w tym zakresie przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Skarżysku-Kamiennej, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego; oddalić apelację wnioskodawczyni w całości, zasądzić od K. P. na rzecz A. L. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 953/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2014 r., sygn. akt I Ns 423/12, Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej stwierdził, że S. P. (1), córka W.i S., nabyła przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 1985 r., własność nieruchomości położonych w C., składających się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...)o powierzchni 265 m² i (...) o powierzchni 83 m², objętych księgą wieczystą nr (...)o powierzchni 35 m², objętej księgą wieczystą nr (...); w pozostałej części oddalił wniosek; orzekł, że uczestnicy ponoszą koszty postępowanie ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd ten ustalił, że objęta wnioskiem nieruchomość jest położona w C., gmina Ł.. Składa się z działek ewidencyjnych: nr (...)o powierzchni 67 m², nr (...)o powierzchni 265 m², nr (...)o powierzchni 83 m² i nr (...)o powierzchni 35 m². Trzy pierwsze objęte są księgą wieczystą nr (...), w której jako właścicielka wpisana jest A. L., a działka nr (...)objęta jest księgą wieczystą nr (...), w której jako współwłaściciele wpisani są A.i T.małżonkowie L.. Nieruchomości te przylegają od strony południowej do gruntów małżonków L.(wcześniej M.), od wschodu – do drogi gminnej, od zachodu – do działki w posiadaniu C. Ś., stanowiącej własność A. L.. Początkowo granicę pomiędzy działkami P.i

M.stanowiła tzw. przeora. Na początku lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku F. P.ogrodził grunty użytkowane przez wnioskodawczynię jako podwórkę, które nie było przestawiane do dnia dzisiejszego. W 1984 r., w związku z podziałem działki nr (...), stanowiącej wówczas własność A. P., geodeta M. S.wyzaczył na odcinku 133,42 m, patrząc od drogi biegnącej przez wieś, wzdłuż torów, granicę pomiędzy działkami (...), która, choć nie pokrywała się ze stanem wynikającym z ewidencji gruntów (geodeta nie dowiazał swoich pomiarów do punktów osnowy geodezyjnej), odpowiada aktualnemu stanowi użytkowania gruntów, tak w dacie jej wyznaczenia, jak i przez następców prawnych wnioskodawczyni i małżonków L.. Działka należąca do wnioskodawczyni była uprawiana w ten sposób, że za podwórką, w stronę drogi był sad, dalej zagon truskawek. Działka nr (...), stanowiąca własność małżonków M., była polem uprawnym, a na wysokości podwórka wnioskodawczyni była łąką. W roku 1988 A. L.postawiła ogrodzenie od strony działki wnioskodawczyni, które nie było przestawiane do chwili obecnej. W 2007 r. A. L.wystąpiła przeciwko wnioskodawczyni z roszczeniem windykacyjnym dotyczącym gruntu w obrębie działki (...).

Sąd pierwszej instancji uznał, że nie ma wątpliwości co do tego, iż S. P. (1)władła jak właściciel posiadanymi przez siebie działkami o numerach: (...), bowiem ogrodziła je i użytkowała w sposób przez nią ustalony. Początkową datę, od której należy liczyć samoistne posiadanie wnioskodawczyni Sąd przyjął, zgodnie z wnioskiem, na koniec 1964 r. Dwudziestoletni termin zasiedzenia, przy posiadaniu nieruchomości przez wnioskodawczynię w złej wierze, upłynął zatem z dniem 1 stycznia 1985 r. Z tą datą S. P. (1)nabyła własność wymienionych nieruchomości, przedstawionych na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego A. D., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...)w dniu 5 kwietnia 2012 r. za numerem (...).

Nie uwzględniono wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie działki nr (...), stanowiącej część działki nr (...), która była własnością J.i J.M., a następnie A. L.. Wnioskodawczyni na części działki nr (...)sadziła kwiaty i utwardzała drogę, ale nie świadczy to o samoistności posiadania tego gruntu. Fakt władania nieruchomością przez S. P. (2)nie był „czytelny” dla osób postronnych – świadkowie podkreślali, że grunt był własnością małżonków M.. Istniały też spory z właścicielami działki nr (...). Wnioskodawczyni nie ponosiła ciężarów publicznoprawnych z tej nieruchomości. Wiedziała, że nie ma uprawnień do tego gruntu, a podejmowane przez nią próby jego zagospodarowania kończyły się sporami z właścicielami. Z kolei, wymieniając w latach 80. ogrodzenie drewniane na metalowe, wnioskodawczyni ogrodziła faktycznie zajmowane przez siebie nieruchomości, co jednoznacznie obrazuje, iż posiadaniu przez nią działki nr (...), wykorzystywanej jako droga dojazdowa, nie można przypisać samoistnego charakteru.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § k.p.c.

Apelacje od tego orzeczenia wniosły K. P. i A. L..

Wnioskodawczyni zaskarżyła postanowienie w części oddalającej wniosek, zarzucając obrazę art. 233 § 1 k.p.c. przez nienależytą i jednostronną ocenę zebranych w sprawie dowodów, w szczególności nierozważenie zeznań świadków i stron oraz opinii biegłego M. W.i oględzin miejsca stanowiącego dojazd do posesji K. P., co doprowadziło do błędnego ustalenia, iż S. P. (1)nie była samoistną posiadaczką działki oznaczonej nr (...)na mapie geodety uprawnionego A. D.

Wskazując na to, skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i stwierdzenie, że S. P. (1) nabyła przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 1985 r., własność wymienionej działki, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka zaskarżyła postanowienie w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I, zarzucając:

- naruszenie art. 172 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że S. P. (1) nabyła przez zasiedzenie wymienione w orzeczeniu działki, podczas gdy nie była ich samoistnym posiadaczem, nie płaciła podatków i nie ponosiła żadnych ciężarów publicznoprawnych, nie wykonała ogrodzenia, a jedynie postawiła bramę wjazdową i jedno przeszło płotu, co nie świadczy o sprawowaniu władztwa takiego, jak właściciel, bo działkami nieprzerwanie władali rodzice A. L. i jej babka, którzy czuli się jedynymi właścicielami i płacili podatki,

- naruszenie prawa procesowego, w tym art. 227 i 233 k.p.c., poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym sprawy, z przekroczeniem swobodnej oceny dowodów, polegające na uznaniu, że S. P. (1) nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości, podczas gdy nie była ona wyłącznym posiadaczem tych działek, posiadanie to nie miało przymiotu samoistności, a Sąd nie wskazał w postanowieniu rodzaju mapy, jej autora i daty zaewidencjonowania wymaganej do zasiedzenia.

Wskazując na to, A. L. wniosła o zmianę orzeczenia i oddalenie wniosku oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja wnioskodawczyni jest bezzasadna.

W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Skarżysku-Kamiennej pod sygn. akt I Ns 550/09 S. P. (1) wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie położoną w C.działkę gruntu nr (...), o powierzchni 375 m², przedstawioną na mapie geodety uprawnionego A. D., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...)w dniu 7 kwietnia 2008 r. za nr ewid. (...) (k.64, 65, 111v. i 215 wskazanych akt).

Postanowieniem z dnia 26 marca 2010 r. Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek (k.230 akt sprawy I Ns 550/09), wskazując w uzasadnieniu (k.237v.-238 tych akt), że S. P. (1) nie była samoistną posiadaczką objętej wnioskiem nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie S. P. (1), a następnie jej spadkobiercy, domagała się stwierdzenia nabycia przez nią, w drodze zasiedzenia, własności m.in. działki gruntu nr (...), o powierzchni 67 m², przedstawionej na mapie geodety uprawnionego A. D., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...)w dniu 5 kwietnia 2012 r. za nr ewid. (...) (k.72, 95, 249).

Nie ulega wątpliwości, bo wynika to już z porównania obu wymienionych map, a jednoznacznie z opinii biegłej A. D., złożonej na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 stycznia 2015 r. (k.344v.), że działka nr (...)na mapie złożonej w niniejszej sprawie stanowi część działki o tym samym numerze, oznaczonej na mapie z poprzedniej sprawy, przy czym obecnie jest to jedynie wjazd, a uprzednio był to wjazd i łąka.

Zgodnie z art. 523 zdanie drugie k.p.c., prawomocne postanowienie orzekające co do istoty sprawy, którym oddalono wniosek, sąd może zmienić w razie zmiany okoliczności sprawy. Przez pojęcie „okoliczności sprawy” należy rozumieć stan faktyczny decydujący o oddaleniu wniosku. Powaga rzeczy osądzonej nie sięga dalej niż do zmiany podstawy faktycznej, która stanowiła przedmiot orzekania w poprzednim postępowaniu w sprawie o zasiedzenie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2011 r., II CSK 25/11, LEX nr 1312356).

Skoro zatem prawomocnym postanowieniem z dnia 26 marca 2010 r., sygn. akt I Ns 550/09, Sąd Rejonowy w Skarżysku-Kamiennej oddalił wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności działki nr (...), o powierzchni 375 m², uznając, że S. P. (1) nie była samoistną posiadaczką tej nieruchomości, to osoba ta (jej spadkobiercy), nie może ponownie domagać się stwierdzenia nabycia własności działki, która stanowi część tej nieruchomości. Twierdzenie bowiem, że jest to inna działka, niż poprzednio, co ma stanowić zmianę okoliczności sprawy, jest bezpodstawne. Skoro wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie większej części gruntu został już prawomocnie oddalony, to oczywiste jest, że orzeczenie to obejmuje także część tej nieruchomości. Przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do uznania, że w późniejszym czasie można podważać takie rozstrzygnięcie już tylko poprzez podział nieruchomości, której dotyczył pierwotny wniosek, co jest nie do przyjęcia.

Reasumując, uznanie przez Sąd w sprawie o sygn. akt I Ns 590/09, że na dzień wydania orzeczenia kończącego postępowanie w tej sprawie nie zostały spełnione przesłanki do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie z uwagi na niewykazanie samoistnego posiadania tej rzeczy, uniemożliwia skuteczne wystąpienie z wnioskiem o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie części tej działki. Zmiana charakteru posiadania mogła nastąpić dopiero po

wydaniu postanowienia w poprzedniej sprawie (po 26 marca 2010 r.), a zatem nie upłynąłby jeszcze czas niezbędny do zasiedzenia (art. 172 k.c.).

Mając to na względzie, oddalono apelację K. P. na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na uwzględnienie zasługuje natomiast apelacja uczestniczki, o ile prowadzi do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zgodnie z art. 172 k.c., do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie dochodzi przy spełnieniu następujących przesłanek: samoistnego posiadania rzeczy i upływu oznaczonego terminu, w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania posiadania.

W ten sposób wyznaczony zostaje zakres rozpoznania sprawy o zasiedzenie.

Jeżeli sąd uwzględnia taki wniosek, to rozstrzygnięcie swoje musi należycie uzasadnić, w szczególności poprzez wskazanie jego podstawy faktycznej (art. 328 § 2 k.p.c.). Jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930, sąd jest zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia. Jeśli uzasadnienie nie zawiera wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia poprzez ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (...), wówczas orzeczenie podlega uchyleciu, zaś sprawa zostaje przekazana do ponownego rozpoznania.

Dokonując ustaleń w niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy opisał nieruchomość objętą wnioskiem i jej usytuowanie wobec sąsiednich gruntów, wskazał, chociaż nie wiadomo na podstawie jakich dowodów, że granicę pomiędzy działkami P. i M. stanowiła początkowo (nie wiadomo od kiedy) tzw. przeora, ustalił, że na początku lat 80. dwudziestego wieku F. P. ogrodził grunty użytkowane przez wnioskodawczynię jako podwórkę, które nie było przestawiane do dnia dzisiejszego, a w 1984 r., w związku z podziałem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), stanowiącej wówczas własność A. P., geodeta M. S. wyznaczył na odcinku 133,42 m granicę pomiędzy tą nieruchomością, a sąsiednią działką, która odpowiada aktualnemu stanowi użytkowania gruntów. W 1988 r. A. L. postawiła ogrodzenie od strony działki wnioskodawczyni, które nie było przestawiane do chwili obecnej, a w 2007 r. wystąpiła przeciwko wnioskodawczyni z roszczeniem windykacyjnym dotyczącym gruntu w obrębie działki (...) (k.270v.-271v.).

W oparciu o takie ustalenia Sąd stwierdził nabycie przez S. P. (1), wskutek zasiedzenia, własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1985 r., uznając, że termin zasiedzenia należy liczyć od końca 1964 r., zgodnie z wnioskiem (k.272v.).

Już z tego zestawienia wynika, że uzasadnienie orzeczenia zawiera istotne braki w zakresie wyjaśnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Nie wiadomo bowiem, dlaczego termin zasiedzenia jest liczony od końca 1964 r., gdyż nie wskazano, kto i w jaki sposób objął wówczas nieruchomość we władanie. Nie zostało ustalone, jaki był później zakres posiadania, w szczególności, co wyznaczało granicę pomiędzy sąsiednimi gruntami. Poprzestanie na stwierdzeniu, że stanowiła ją początkowo tzw. przeora jest niewystarczające. Bez tego nie można ocenić, jakie znaczenie przypisać ogrodzeniu gruntów użytkowanych przez wnioskodawczynię jako podwórkę, dokonanemu przez F. P. na początku lat 80. dwudziestego wieku. Nie wiadomo bowiem, czy powstało ono w miejscu przebiegu dotychczasowej granicy, a jeżeli tak, to co ją dotychczas wyznaczało, czy też dopiero w ten sposób zostało zmanifestowane posiadanie w zakresie wyznaczonym przez to ogrodzenie. To samo dotyczy czynności z 1984 r., podjętych przez geodetę M. S. w związku z podziałem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), polegających na wyznaczeniu na odcinku 133,42 m granicy pomiędzy tą nieruchomością, a sąsiednią działką.

Takie braki uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie oceny prawidłowości wydanego orzeczenia, co oznacza nierozpoznanie istoty sprawy i prowadzi do uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W dalszym postępowaniu, w oparciu o zebrane dowody, należy dokonać prawidłowych ustaleń, z punktu widzenia istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, a więc w jaki sposób i kiedy S. P. (1) weszła w posiadanie objętej wnioskiem nieruchomości, jaki był charakter tego władztwa, a w związku z tym, czy nieruchomość była na tyle jednoznacznie wyodrębniona, że stanowiło to dla otoczenia widoczny przejaw właścicielskiego władania. Następnie trzeba ustalić, w jakich okolicznościach F. P. ogrodził na początku lat 80. grunty użytkowane przez wnioskodawczynię jako podwórko, a także, czy powstało ono w miejscu przebiegu dotychczasowej granicy, jeżeli tak, to co ją dotychczas wyznaczało, czy też dopiero od tej daty można mówić o samoistnym posiadaniu nieruchomości w tak wyznaczonych granicach, a wobec tego, jak należy ocenić czynności z 1984 r., podjęte przez geodetę M. S. w związku z podziałem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Gdyby ustalenia te doprowadziły do uznania, że o posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia można mówić od późniejszej daty, niż wskazana we wniosku, to oprócz zbadania, czy upłynął odpowiedni czas umożliwiający stwierdzenie nabycia własności w tym trybie, należy również ocenić, jaki wpływ na bieg terminu zasiedzenia ma wytoczenie powództwa w sprawie o sygn. akt I C 47/07. Należy przy tym zwrócić uwagę, że wniosek w poprzedniej sprawie dotyczył części działki nr (...) nie tylko od strony drogi do ogrodzenia, ale także poza nim (działka nr (...) na mapie z k.65 akt sprawy I Ns 550/09), co oznacza, że wcześniejsze uwagi odnoszące się do braku podstaw wystąpienia z wnioskiem o zasiedzenie w niniejszej sprawie odnoszą się także do części działki oznaczonej obecnie na mapie nr (...), w granicach działki nr (...) w poprzedniej sprawie, objętej prawomocnym postanowieniem Sądu, którym oddalono wniosek o zasiedzenie tej nieruchomości.

SSO C. Klepacz SSO T. Kołbuc SSO Sł. Buras