

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 6 września 2012 r. , w sprawie I Ns 544/10 Sąd Rejonowy w Pabianicach stwierdził , że L. S. i C. S. nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1977 r. prawo własności nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) o powierzchni 0,11 ha , oznaczonej na wyrysie uprawnionego geodety J. N. L.ks.rob. (...) -53/95 jako działka nr (...); oddalił pozostałe wnioski o zasiedzenie i ustalił , że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie .

Sąd Rejonowy ustalił , że przedmiotowa nieruchomość położona jest w P. , przy ul. (...) , ma ona powierzchnię 0,11 ha i oznaczona jest w ewidencji gruntów jako działka nr (...). Właścicielem tej nieruchomości był pierwotnie J. S. (1) , który zmarł w dniu 29 stycznia 1921 r. Spadek po J. S. (1) nabyły dzieci : C. S., L. S., A. S. (1) , A. K., B. G., H. S. (1) i Z. S. (1) po 1/7 części każde z nich . A. S. (1) zmarł w dniu 16 czerwca 1973 r., spadek po nim nabyła w całości żona I. S. , która zmarła w dniu 10 listopada 1984 r. a spadek po niej nabyła w całości W. W. (1) . A. K. zmarła w dniu 3 stycznia 1975 r. , spadek po niej nabyli : Z. T. i M. S. (1), który zmarł w dniu 6 marca 1986 r. pozostawiając żonę H. F. oraz córki : M. P. i B. Ś. C. S. zmarł w 1981 r. , pozostawiając żonę E. W. oraz dzieci : Z. S. (2) i Z. J. (1) , która zmarła pozostawiając dzieci : Z. J. (2) i E. D. . E. W. zmarła pozostawiając dzieci : L. W. i W. P. , która zmarła w roku 2000 pozostawiając męża E. P. i dzieci: G. P. i E. K. (1). Z. S. (2) zmarł pozostawiając żonę W. S. (1) oraz dzieci K. S., J. S. (2) i J. S. (3) . Spadkobiercą W. S. (1) jest wnuk M. S. (2) .

Sąd Rejonowy ustalił dalej , że L. W. zmarł w dniu 17 czerwca 2007 r. , jego spadkobiercą jest syn D. K.. L. S. zmarł w 1977 r. pozostawiając dzieci: G. S. (1), J. G., P. S., J. S. (1), M. K., W. S. (2), S. S., Z. S. (3), T. S. oraz A. S. (2) , który zmarł w 1972 r. pozostawiając dzieci : D. S. i E. K. (2). Z. S. (3) zmarł , jego spadkobiercami są dzieci: I. W. i A. S. (2) . Zmarła też M. K., po której dziedziczą I. P., B. K. i P. K.. Zmarł W. S. (2) , którego spadkobiercami są żona J. S. (4) oraz synowie J. S. (5) i R. S.. T. S. zmarła pozostawiając U. K. i G. S. (2). W 1983 r. zmarł H. S. (1) pozostawiając żonę S. S. (2), która zmarła oraz dwoje dzieci B. S. i W. S. (3). Zmarła córka J. S. (1), Z. P., po której dziedziczy J. K.. Zmarł też Z. J. (2) pozostawiając żonę A. J. oraz dzieci: B. J., I. J. i K. J..

Jak dalej ustalił Sąd I instancji , po II Wojnie Światowej , przedmiotową nieruchomość zamieszkiwali trzej synowie J. S. (1) : L. S., C. S. i A. S. (1) wraz z rodzinami , przy czym C. S. zamieszkał jako pierwszy. W latach 40-tych na nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny wzniesiony jeszcze przez J. S. (1). W budynku tym zamieszkiwali : L. S. wraz z rodziną zajmując lokal nr (...) na parterze; drugi lokal na parterze zajmował C. S. z rodziną; na górze budynku mieszkali lokatorzy, wprowadzeni przez kwaterunek . A. S. (1) mieszkał w przybudówce, która była położona po lewej stronie budynku mieszkalnego , wybudowana została w 1936 r. W latach 50-tych C. S. dobudował do tej przybudówki dodatkowe pomieszczenie o powierzchni 15m², z którego korzystał . Nieruchomością zarządzał C. S. , koszty utrzymania były rozliczane pomiędzy trzech braci, stosownie do zajmowanych przez nich pomieszczeń. Rozliczeniami zajmował się C. S. , zliczał on wydatki poniesione na nieruchomość oraz przychody z czynszu od lokatorów, z uwagi na to , że lokatorzy płacili czynsze regulowane, które były dość niskie i brakującymi kwotami obciążał braci L. i A.. Wydatkami na nieruchomość były : należne podatki, koszty przeprowadzania remontów, koszty utrzymania nieruchomości. Przed 1970 rokiem, gdy przeprowadzane było malowanie dachu i komórek , C. S. wyliczył ile każdy z zamieszkujących ma zapłacić. L. S. i A. S. (1) płacili kwoty wynikające z wycień przedstawianych przez C. S., lecz nie zawsze, w latach 50-tych toczył się proces pomiędzy L. S. a C. S. dotyczący funduszy na remont kominów, L. S. uważał , że brat wyłudził od niego pieniądze na remont kominów, którego faktycznie nie przeprowadził. W 1964 roku C. S. wystąpił przeciwko L. S. o zapłatę i powództwo zostało uwzględnione. W roku 1967 z nieruchomości wyprowadził się A. S. (1), na jego miejsce wprowadziła się lokatorka , z którą zamienił się na mieszkania ; przed opuszczeniem swojego lokalu A. S. (1) doprowadził do lokalu wodę, gdyż osoba z którą dokonał zamiany nie chciała mieszkać w lokalu bez wody . Koszty doprowadzenia wody do lokalu zajmowanego przez A. S. (1) miały być mu zwrócone przez L. i C. S. lecz do tego nie doszło . Po wyprowadzeniu się A. S. (1) , nie partycypował on w kosztach utrzymania nieruchomości,

przekazał tylko bratu C. S. materiały budowlane , gdy ten budował przybudówkę . Na nieruchomości pozostali C. i L. S. z rodzinami , pozostali współwłaściciele nie interesowali się nieruchomością. Ostatnie sprawozdanie dotyczące kosztów utrzymania nieruchomości C. S. sporządził w roku 1981 . L. S. zmarł 31 lipca 1977 r. , zaś C. S. w 1981 r. Obaj nie posiadali decyzji administracyjnych na zajmowane przez siebie lokale . Po śmierci C. S. rozliczeniami związanymi z nieruchomością zajmowała się W. S. (1). W lokalu , który zajmował L. S. zamieszkał wnioskodawca , w nieruchomości zamieszkała też siostra wnioskodawcy J. G. , która miała lokal na poddaszu. G. S. (1) pomagał ojcu w ponoszeniu kosztów utrzymania nieruchomości , gdyż pracował w systemie czterobrygadowym i miał wysokie wynagrodzenie, jednak za życia ojca G. S. (1) nie uważał się za właściciela czy współwłaściciela nieruchomości. W 1981 r. G. S. (1) otrzymał decyzję administracyjną na zajmowany przez siebie lokal . W ocenie osób postronnych, za życia C. S. i jego brata L. , to oni właśnie uważani byli za współwłaścicieli nieruchomości. W lokalu zajmowanym przez C. S. zamieszkała po jego śmierci wnuczka J. S. (2) wraz z rodziną, która po śmierci W. i Z. S. (2) zajęła także ich lokal . Po eksmisji lokatora o nazwisku G., H. S. (1), C. S. i Z. S. (2) w 1980 r. wyrazili zgodę aby lokal ten zajęł J. S. (3). J. S. (3) dokonał gruntownego remontu lokalu, zamieszkał w nim i mieszka do dzisiaj. Wybudował też na nieruchomości garaż i pomieszczenie gospodarcze, czuł się właścicielem tych pomieszczeń i lokalu mieszkalnego . J. S. (3) posiadał decyzję na lokal numer (...), ale w tym lokalu nigdy nie zamieszkiwał . Po śmierci C. S. , J. S. (3) wraz z żoną płacili W. S. (1) przypadającą na nich część podatku od nieruchomości.

Apelacje od tego postanowienia złożyli : wnioskodawca G. S. (1), uczestnicy : J. S. (3), H. S. (2), M. S. (2) i J. S. (2).

Wnioskodawca G. S. (1) w swojej apelacji zarzucił Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie całkowicie dowolnej oceny dowodów , sprzecznej ze zgromadzonym materiałem dowodowym opartej na istotnych błędach logicznego rozumowania w postaci ustalenia , że L. S. zamieszkał na nieruchomości w 1947 r., nie wzięcie pod uwagę że L. S. zasiadywał udział w nieruchomości przeciwko współwłaścicielowi tj., bratu A. S. (1), który nieruchomość opuścił w roku 1967, ustalenia że wnioskodawca zamieszkał w lokalu ojca po jego śmierci i nie mógł doliczyć do okresu swojego posiadania , okresu posiadania ojca, ustalenia , że skarżący był posiadaczem zależnym w związku z posiadaniem decyzji administracyjnej stanowiącej przydział lokalu ; naruszenie przepisu art. 520 § 2 k.p.c. przez nie obciążenie kosztami postępowania uczestników. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie , że G. S. (1) nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1988 r. udział wynoszący 1/2 część we własności nieruchomości położonej w P. , przy ul. waryńskiego 5, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik J. S. (3) zarzucił Sądowi Rejonowemu nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i pojawienie się nowych okoliczności po zamknięciu rozprawy; nie ustalenie wielkości udziału w przedmiotowej nieruchomości C. S. (wstępnego skarżącego), a następnie wielkości udziału Z. S. (2), który wraz z H. S. (1) w 1930 roku wniósł na nieruchomości budynek nr (...) a w 1980 r. przekazał go w samoistne posiadanie J. S. (3). Zarzucił dalej błędne zinterpretowanie tytułu posiadania L. S. co do zajmowanego lokalu nr (...), naruszenie przepisów prawa formalnego wskutek nie rozstrzygnięcia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety w celu wydzielenia części zasiedzanej nieruchomości, przy uwzględnieniu faktu że zasiadywane części nieruchomości nie były równe; oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości odpowiadającego powierzchni pomieszczeń zajmowanych przez skarżącego i H. S. (2). W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia przez stwierdzenie , że skarżący wraz z H. S. (2) nabyli udział w nieruchomości wynoszący 39%.

Apelacja uczestniczki H. S. (2) , tak co do zarzutów jak i wniosków apelacyjnych jest tożsama z apelacją uczestnika J. S. (3) .

Uczestnicy J. S. (2) i M. S. (2) w swojej apelacji zarzucili Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu , że L. S. przybył na przedmiotową nieruchomość w roku 1947, na przyjęciu , że lokale położone w budynkach nie stanowiły przedmiotu odrębnego władania. W konkluzji wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania .

Postanowieniem z dnia 18 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach uzupełnił postanowienie z dnia 6 września 2012 r. poprzez dodanie w punkcie 1 po słowach (...) słów po 5/14 (pięć czternastych) części każdy w miejsce A. S. (1), A. K. , B. G. , H. S. (1) i Z. S. (1) .

Apelacje od postanowienia z dnia 18 marca 2013 r. złożyli uczestnicy J. S. (2) , M. S. (2), H. S. (2) i J. S. (3) domagając się jego uchylenia .

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje :

Apelacje od postanowienia z dnia 6 września 2012 r. są zasadne tylko w tym znaczeniu , że skutkują uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu w Pabianicach do ponownego rozpoznania .

Przede wszystkim wskazać należy , że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia narusza reguły określone przepisem art. 328 § 2 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. Jak stanowi przepis art. 328 § 2 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Uzasadnienie skarżonego postanowienia w ogóle nie zawiera oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego . Mimo tego , że postępowanie w sprawie trwało wiele lat , akta zawierają aktualnie już 12 tomów , przeprowadzono cały szereg dowodów tak z osobowych źródeł dowodowych jak i dokumentów , Sąd I instancji nie wskazał w ogóle dowodów , którym by odmówił przymiotu wiarygodności bądź mocy dowodowej , jak i przyczyn takiego stanu rzeczy. W takiej sytuacji ocena instancyjna skarżonego postanowienia jest w zasadzie niemożliwa , jak też nie jest możliwe rozważenie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 w zw z art. 13 § 2 k.p.c..

Sąd II instancji jednak , w postępowaniu apelacyjnym może , a nawet powinien dokonać własnych ustaleń w sprawie . Materiał dowodowy sprawy na to jednak nie pozwala .

Po pierwsze , z materiału sprawy wynika , że pierwotnym właścicielem nieruchomości był J. S. (1) . Zmarł on w dniu 29 stycznia 1921 r. Sąd I instancji nie zajął się losami przedmiotowej nieruchomości w okresie od 30 stycznia 1921 r. do 1 stycznia 1947 r. Nie wiadomo kto tą nieruchomością w tym czasie władał , czy władał nią samoistnie w sposób mogący prowadzić do zasiedzenia , czy był to też inny rodzaj posiadania . Zważywszy na fakt , że przedmiotowa nieruchomość jest nieruchomością rodzinną i należy domniemywać (ale jedynie domniemywać), że znajdowała się cały czas w posiadaniu rodziny niezbędne jest ustalenie losów nieruchomości we wskazanym okresie . Może mieć to bowiem zasadnicze znaczenie dla ustalenia kręgu osób , które ewentualnie zasiedziały udziały we współwłasności nieruchomości , dla ustalenia dat – początku i końca biegu okresu zasiedzenia dla poszczególnych osób, ewentualnego doliczenia okresów zasiedzenia poprzedników prawnych następcom. Bez ustalenia tych okoliczności , orzekanie w sprawie nie jest możliwe. Samoistne posiadanie nieruchomości to nie zamieszkiwanie w niej . Sąd I instancji , nota bene za uczestnikami zasadnicze znaczenie przykłada dla faktu , kto i w jakiej dacie zamieszkał w nieruchomości . Istotnym natomiast jest to , kto po dniu 29 stycznia 1921 r. władał nieruchomości, czy władanie to miało charakter samoistny . Wyjaśnienia też wymaga okoliczność losów udziału w nieruchomości wspólnej A. S. (1) . Sąd I instancji uznaje bowiem (i słusznie) , iż posiadał on nieruchomość (a raczej udział) samoistnie . Jednakże z faktem opuszczenia nieruchomości w roku 1967 wiąże Sąd fakt utraty posiadania nieruchomości przez A. S. (1). Z materiału jednak wynika , że wynajął on zajmowaną przez siebie część osobie trzeciej . Wyjaśnienia wymaga czy był to najem (oddanie rzeczy w posiadanie zależne nie oznacza utraty posiadania samoistnego) , jak długo trwał , jaki był los tego stosunku prawnego po śmierci A. S. (1) , czy ktoś (kto) wszedł w prawa A. S. (1) będąc przez to jego następcą prawnym . Data rozpoczęcia biegu zasiedzenia liczonego dla L. S. jest też wątpliwa . Nie ma oczywiście znaczenia to , że poprzednik ten zamieszkał w nieruchomości w istocie w roku 1949 , a nie 1947 ale znaczenie ma to , kiedy objął nieruchomość samoistnie . Oznacza to , że dla poszczególnych następców prawnych J. S. (1) okres zasiedzenia mógł upłynąć w innym terminie . Wszelkie zarzuty dotyczące tego , że Sąd I instancji nie stwierdził nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonych

części nieruchomości są bezzasadne . Nieruchomość ta stanowi określoną całość i tak musi być traktowana . W szczególności nie doszło uprzednio do ustanowienia odrębnej własności lokali co uniemożliwia nabycie ich własności przez zasiedzenie . Jednakże Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń co do charakteru posiadania następców prawnych L., A. i C. S. i ewentualności nabycia przez nich udziałów we współwłasności w drodze zasiedzenia .

W tym stanie rzeczy uznać należy , że postępowanie dowodowe musi zostać ponownie w całości , co skutkuje na zasadzie art. 386 § 4 w zw art. 13 § 2 k.p.c. uchylem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania .

Sąd Okręgowy natomiast na podstawie art. 355 § 1 w zw z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. umorzył postępowanie apelacyjne dotyczące postanowienia z dnia 18 marca 2013 r. albowiem orzekanie w tej sprawie na skutek uchylem do ponownego rozpoznania postanowienia z dnia 6 września 2012 r. stało się zbędne.