Sygn. akt III Ca 1213/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, Wydział VIII Cywilny w sprawie o sygnaturze akt VIII C 2946/12 z powództwa K. P. i J. P. przeciwko S. S. i J. S. o wydanie nieruchomości: zobowiązał S. S. i J. S. do wydania K. P. i J. P. części działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 77 m^2, zaznaczonej kolorem czerwonym na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego J. C., stanowiącej część działki gruntu o numerze 49/13, położonej w B. przy ulicy (...), gmina B., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) (punkt 1 sentencji); zasądził od S. S. i J. S. solidarnie na rzecz K. P. i J. P. kwotę 3.627 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 sentencji); nakazał ściągnąć od S. S. i J. S. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 1.881,63 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt 3 sentencji).

<u>Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:</u>

Powodowie K. P. i J. P. są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości B. przy ulicy (...), gmina B., powiat (...) wschodni, o obszarze 7 arów 99 metrów kwadratowych, oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość tę powodowie nabyli w dniu 16 kwietnia 2012 roku od M. S., będącego synem pozwanych. Z nieruchomością stanowiącą własność powodów graniczy nieruchomość pozwanych S. S. i J. S. o powierzchni 800 m^2, oznaczona jako działka nr (...). Obie działki rozdziela siatka ogrodzeniowa wzniesiona na nieruchomości pozwanych przez jej poprzedniego właściciela na podstawie decyzji z dnia 9 maja 1989 roku. Opisane ogrodzenie zostało wzniesione niezgodnie z linią własności nieruchomości na odcinku granicy wschodniej i zachodniej, w konsekwencji czego powodowie użytkują wyłącznie część swojej działki o powierzchni 722 m^2, pozostała zaś część, o powierzchni 77 m^2, jest zajęta (użytkowana) przez pozwanych. Jednocześnie część działki pozwanych jest użytkowana przez właściciela działki (...).

Sąd Rejonowy oparł się także na opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii, uznając że opinia została sporządzona w sposób rzetelny, jasny i logiczny, w oparciu o niezbędną wiedzę fachową i zawiera wyczerpujące odpowiedzi na postawione w tezie dowodowej pytania. Wskazał, że wydając opinię biegły oparł się na zebranym w aktach sprawy materiale dowodowym oraz zgromadzonej przez siebie dokumentacji m. in. danych operatu ewidencji gruntów i budynków obręb (...). Podstawę opinii stanowiły ponadto dokonane przez biegłego: pomiar sytuacyjny, wznowienie znaków granicznych oraz obliczenia. Po przeprowadzeniu wskazanych czynności biegły jednoznacznie ustalił, że część działki o nr (...) o powierzchni 77 m^2 jest zajęta (użytkowana) przez pozwanych. Część tą biegły oznaczył na szkicu nieruchomości (k. 53) numerem 49/13B, dodatkowo oznaczając sporny fragment działki kolorem czerwonym. Po wydaniu pisemnej opinii żadna ze stron nie kwestionowała jej treści oraz nie wnosiła do niej jakichkolwiek zarzutów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne. Wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada rzeczą, aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Podkreślił że uregulowane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne wynika z prawa własności i stanowi korelat uprawnień właściciela, przewidzianych w art. 140 k.c., ma przy tym charakter obiektywny, przysługuje bowiem właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności niezależnie od tego, czy osoba która naruszyła własność, działa w dobrej czy złej wierze. Wskazał, że w przedmiotowej sprawie bezspornym było, że powodowie są właścicielami nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), o powierzchni 799 m^2, która sąsiaduje z nieruchomością pozwanych o powierzchni 800 m^2, oznaczoną jako działka nr (...), jak również, że obie działki rozdziela ogrodzenie wzniesione na nieruchomości pozwanych przez jej poprzedniego właściciela.

Sąd argumentował bowiem, że pozwani nie wykazali, aby przysługiwało im jakiekolwiek prawo do władania wskazaną częścią nieruchomości powodów (np. najem, dzierżawa), a w konsekwencji uznał, że częścią tą władają oni bezprawnie. Wskazał, że wnosząc o oddalenie powództwa w całości, pozwani podnieśli wyłącznie, że chcieliby, aby wszystko pozostało jak do tej pory, aby nie trzeba było rozbierać ogrodzeń. Wskazał, że bez znaczenia jest okoliczność, że ogrodzenie na nieruchomości pozwanych zostało wzniesione przez jej poprzedniego właściciela, gdyż stan przedmiotowy (obiektywny), nie zaś subiektywna ocena postępowania osoby naruszającej cudzą własność, decyduje o roszczeniu z art. 222 § 1 k.c.

W tym stanie Sąd I instancji uznał, że powodom przysługuje względem pozwanych skuteczne roszczenie windykacyjne.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął w oparciu o art. 98 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

/wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 97-103/

Od powyższego wyroku apelację wnieśli pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu wyrokowi skarżący zarzucili:

a) rażące naruszenie przepisów postępowania, które to uchybienia miały wpływ na wynik sprawy, mianowicie naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. oraz art. 233 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na części materiału dowodowego sprawy i dokonanie jego oceny w sposób dowolny, a nie swobodny, sprzecznie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz zasadą ciężaru dowodu - a nadto - niedokonanie względem strony działającej bez pełnomocnika fachowego stosownych pouczeń i nieprzeprowadzenie dowodu z urzędu. W ocenie skarżących:

- Sąd I instancji pominął stanowisko pozwanych, w którym wskazywali, że nabyli sporną nieruchomość wraz z ogrodzeniem i domkiem letniskowym w dniu 2 grudnia 1991 roku - pominął również, że budowa domku letniskowego była realizowana przez poprzednich właścicieli, zgodnie z pozwoleniem na budowę w granicach ogrodzenia, które od czasu jego postawienia nie było przenoszone - a w swoim rozstrzygnięciu oparł się wyłącznie na opinii biegłego;

- Sąd I instancji pomimo, że strona działała bez pełnomocnika - nie pouczył jej należycie - a nade wszystko - nie przeprowadził dowodu w zakresie dobrej wiary posiadania przez stronę pozwaną całej spornej działki;

- Sąd I instancji pominął zgłaszane przez pozwanych okoliczności dotyczące poczynionych przez nich na spornym fragmencie gruntu nasadzeń oraz usytuowania na nim toalety jak i fakt, że przez cały czas opłacali podatki od całości swojej działki - co winno być wzięte pod rozwagę zarówno z punktu widzenia ewentualnego zasiedzenia - jak i zasad współżycia społecznego;

- Sąd I instancji sprzecznie z zasadami logiki uznał, że pozwani - nie będący stroną czynności prawnej - sprzedaży działki powodom - mają ponosić negatywne konsekwencje niezawinionej przez nich w żadnej mierze sytuacji;

- Sąd I instancji dowolnie i w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego obciążył stronę pozwaną kosztami procesu i kosztami sądowymi w sytuacji, gdy są oni oboje emerytami - osiągają wspólnie około 2.800 złotych dochodów miesięcznych i wydatkują znaczne kwoty na leczenie - między innymi na leczenie nowotworu u pozwanego, oraz w sposób niezrozumiały określił wysokość kosztów zastępstwa adwokackiego;

b) ***rażące naruszenie przepisów prawa materialnego a mianowicie - art. 5 k.c. i art. 222 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c. poprzez to, że:***

- Sąd meriti nie wziął zupełnie pod rozwagę faktu, iż wszelkiego rodzaju roszczenia o charakterze windykacyjnym są dopuszczalne dopiero wówczas, gdy osobie, która włada rzeczą nie przysługują skuteczne względem właściciela

uprawnienia do władania rzeczą - a tym samym nie rozstrzygnął czy w niniejszej sprawie nie doszło do zasiedzenia spornego fragmentu nieruchomości;

- Sąd I instancji pominął również i to, że w niniejszym postępowaniu doszło do nadużycia prawa podmiotowego - jakkolwiek powodowie mają prawo dochodzenia swoistego wyrównania im niewłaściwej wielkości działki (niewłaściwej między tą wielkością którą zakupili a tą, jaką okazała się ona być w rzeczywistości) – gdyż to powodowie winni byli sprawdzić parametry działki przed jej zakupem - a nie po jej zakupie dochodzić swoich roszczeń.

Niezależnie od podniesionych powyżej zarzutów, pełnomocnik pozwanych wskazał także na konieczność rozważenia czy powództwo zostało wytoczone przeciwko właściwym osobom, argumentując, że pozwani nie byli sprzedającymi i to nie do nich winno należeć de facto naprawianie błędów administracyjno - geodezyjnych. Nadto pełnomocnik pozwanych podniósł zarzut prowadzenia postępowania dowodowego ponad osnowę dokumentu, co stoi w opozycji z dyspozycją art. 274 k.p.c., albowiem zgodnie z umową sprzedaży feralnej nieruchomości powodowie oświadczyli, że znany jest im stan działki i nie wnosili do niego żadnych zastrzeżeń.

W apelacji pozwani zgłosili także wnioski dowodowe, argumentując, że nie było możliwości ich wcześniejszego powołania, gdy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym działali bez profesjonalnego pełnomocnika i nie mieli świadomości konieczności ich powołania. Skarżący wnieśli o przeprowadzenie następujących dowodów:

- z uzupełniającego przesłuchania J. S. na okoliczność posiadania i niczym nieskrępowanego użytkowania całości jej działki jak właściciel, począwszy od chwili jej zakupu, oraz dobrej wiary w zakresie posiadania, a nadto dokonanych nasadzeń, usytuowania toalety oraz odległości hipotetycznie nowej granicy działki od budynku mieszkalnego;

- z zaświadczenia w zakresie pełnego regulowania podatków związanych z nieruchomością przez stronę pozwaną od chwili jej nabycia do dnia dzisiejszego - na okoliczność dobrej wiary pozwanych we władaniu całością ich nieruchomości, z jednoczesnym wnioskiem o zwrócenie się przez Sąd do właściwego urzędu gminy o potwierdzenie opłacania należności.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

/apelacja – k. 105-111/

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. Nadto powodowie wnieśli o oddalenie wniosków dowodowych pozwanych jako oczywiście spóźnionych.

/odpowiedź na apelację – k. 168-171/

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 8 stycznia 2015 roku pełnomocnik pozwanych popierał apelacje wnosząc alternatywnie o zmianę bądź uchylenie zaskarżonego wyroku. Natomiast pełnomocnik powodów wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

/e-protokół rozprawy z dnia 8 stycznia 2015 roku: stanowisko procesowe pełnomocnika pozwanych – 00:02:00; stanowisko procesowe pełnomocnika powodów – 00:03:20/

<u>Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:</u>

Apelacja okazała się zasadna w tym znaczeniu, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego wyroku oraz przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Wyjaśnieniem pojęcia „nierozpoznanie istoty sprawy" zajmował się Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy Sąd I instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego i w swoim rozstrzygnięciu w istocie nie odniósł się do tego co było przedmiotem sprawy (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 897/97, LexOmega; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 roku, sygn. akt II CKN 838/97, Lex nr 50750; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1999 roku, sygn. akt III CKN 151/98, Lex nr 519260; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 roku, sygn. akt I CKN 486/00, Lex nr 54355; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt III CK 161/05, Lex nr 178635; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2007 roku, sygn. akt I PK 140/07, LexOmega).

W świetle powyższego, nie można odmówić słuszności zarzutom apelacji. Bezspornym jest bowiem, że zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało wszechstronne wyjaśnienie okoliczności faktycznych dotyczących rozważenia czy istnieją przesłanki uzasadniające twierdzenie, że doszło do nabycia spornego gruntu w drodze zasiedzenia, poprzez odpowiednio długi okres posiadania. Zasiedzenie jest bowiem instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego; jest więc ono pierwotnym sposobem nabycia prawa podmiotowego.

W przedmiotowej sprawie pozwani już w odpowiedzi na pozew (k. 37 i 38) wskazywali, że nabyli nieruchomość położoną w miejscowości B., przy ulicy (...), gmina B., składającą się z działki letniskowej oznaczonej numerem 49/12, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w dniu 2 grudnia 1991 roku. Podnosili, że poprzedni właściciel wybudował ogrodzenie rozdzielające ich nieruchomość z nieruchomością będącą własnością powodów; oraz że ogrodzenie od czasu jego budowy nigdy nie było przesuwane. Na poparcie swoich twierdzeń załączyli decyzję z dnia 9 maja 1989 roku o udzieleniu pozwolenia na budowę (k. 39), kserokopię realizacyjnego planu zagospodarowania działki letniskowej numer (...) (k. 40). Na rozprawie w dniu 1 lipca 2013 roku pozwani oświadczyli, że w chwili obecnej stan ich nieruchomości jest taki jak w dacie zakupu oraz że płacą podatek od nieruchomości od powierzchni gruntu 811 m^2 (k. 44). Po sporządzeniu zaś przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii pisemnej opinii, na rozprawie w dniu 29 maja 2014 roku pozwani oświadczyli, że chcieliby, aby wszystko pozostało tak jak do tej pory, aby nie trzeba było rozbierać ogrodzenia (k. 95). Przedstawione stanowisko procesowe pozwanych - w ocenie Sądu Okręgowego - powinno skłonić Sąd Rejonowy do ustalenia czy nie doszło do zasiedzenia spornego fragmentu działki. Co prawda pozwani, którzy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie korzystali z usług profesjonalnego pełnomocnika, wprost nie podnieśli zarzutu zasiedzenia, jednakże wskazywali okoliczności zmierzające do wykazania zasiedzenia. W ocenie Sądu Okręgowego nazwanie podnoszonych okoliczności zarzutem zasiedzenia nie było konieczne. Wskazać bowiem należy, iż w postępowaniu cywilnym obowiązuje zasada, według której strona określa swoje żądanie oraz jego podstawę faktyczną, zaś do sądu należy rozważenie możliwych podstaw prawnych, choćby niewskazanych przez stronę. Jak już wskazano, na rozprawie w dniu 29 maja 2014 roku pozwani oświadczyli, że chcieliby aby wszystko pozostało tak jak do tej pory, żeby nie trzeba było rozbierać ogrodzenia. Na wcześniejszym zaś etapie postępowania przed Sądem Rejonowym pozwani podnosili, że ogrodzenie rozdzielające obie nieruchomości zostało wybudowane przez poprzedniego właściciela i nie było nigdy przesuwane; wyznaczony przez przedmiotowe ogrodzenie stan posiadania utrzymywał się nieprzerwanie od chwili nabycia przez nich nieruchomości. Pozwani zatem określi czego się domagają oraz wskazali podstawę faktyczną swojego żądania. Sąd Rejonowy zaś w sposób błędny nie

zidentyfikował, że pozwani w rozpoznawanej sprawie de facto podnoszą zarzut zasiedzenia spornego pasa gruntu, będącego częścią działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Sąd I instancji powinien był wyjaśnić wszelkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pomimo to, nie uczynił stosownych ustaleń, koncentrując się wyłącznie na kwestiach dotyczących prawa własności powodów, bez rozważenia ewentualnych praw pozwanych.

W tym kontekście wskazać należy, że błędne było założenie Sądu I instancji, iż bez znaczenia jest okoliczność, że ogrodzenie na nieruchomości pozwanych zostało wzniesione przez poprzedniego właściciela, zanim jeszcze pozwani zakupili przedmiotową nieruchomość. Okoliczność ta może okazać się istotna przy rozpoznawaniu zarzutu zasiedzenia, między innymi z uwagi na treść art. 176 k.c., zgodnie z którym posiadacz może doliczyć do czasu swojego posiadania okres posiadania przez swojego poprzednika.

Zarzut zasiedzenia jest zarzutem prawa materialnego, a skorzystanie z tego materialnoprawnego uprawnienia pozostawione jest do swobodnego uznania uprawnionego. Należy podkreślić, że zarzut zasiedzenia może być podniesiony w każdym czasie, także w toku postępowania apelacyjnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, fakt nabycia własności w drodze zasiedzenia może być udowodniony jako przesłanka innego rozstrzygnięcia bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c. W szczególności może to mieć miejsce w procesie, w którym powód dochodzi roszczenia windykacyjnego. Uzasadniając stanowisko co do dopuszczalności udowodnienia faktu nabycia własności w drodze zasiedzenia jako przesłanki innego rozstrzygnięcia, bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c., Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 10 lutego 1951 roku, ŁC 741/50 (OSN z 1951, poz. 2) wyjaśnił, że ustalenie faktu nabycia własności przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustalenie tego faktu nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę. Nie ma bowiem, w ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w przytoczonej uchwale, żadnego przepisu, który by w danym wypadku wyłączał aktualność zasady ogólnej, w myśl której sąd, orzekając o sprawie, rozstrzyga o każdej przesłance orzeczenia, choćby nawet – jako samodzielny przedmiot żądania i rozstrzygnięcia – należała ona do innego trybu postępowania. Także w literaturze dominuje stanowisko, że tryb nieprocesowy przewidziany w art. 609-610 k.p.c. nie jest właściwy wówczas, gdy stwierdzenie nabycia prawa przez zasiedzenie nie jest zasadniczym przedmiotem sprawy, ale stanowi tylko przesłankę orzeczenia. Nie było zatem żadnych przeszkód natury procesowej do podniesienia przez pozwanych w ramach obrony przed żądaniem powodów – zarzutu zasiedzenia spornej części działki.

W ustawodawstwie funkcjonują liczne domniemania prawne, przydatne w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Wśród owych domniemań należy wskazać domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), wraz z fikcją ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.) oraz domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 in fine k.c.). Konsekwencją zastosowania przez ustawodawcę łączących się z posiadaniem szeregu domniemań prawnych jest to, że nie wymagają dowodu okoliczności, co do których istnieją domniemania zawarte w przepisach kodeksu cywilnego, dotyczące samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) i fikcji ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.). W postępowaniu o stwierdzenia zasiedzenia rzeczą sądu jest jedynie sprawdzenie przesłanek uzasadniających dane domniemanie; w rezultacie przy braku zarzutów nie ma potrzeby – w obowiązującym stanie prawnym – udowadniania samoistnego posiadania, lecz wystarczy wykazanie faktu władania rzeczą. Z kolei dla ustalenia ciągłości posiadania wystarczy udowodnić, że istniało władanie rzeczą w początkowym i końcowym okresie zasiedzenia.

Wszystkie te reguły mają swoje zastosowanie również wtedy, gdy stwierdzenie nabycia prawa przez zasiedzenie nie jest zasadniczym przedmiotem sprawy, ale stanowi tylko przesłankę orzeczenia.

Należy dodać, że orzeczenie w przedmiocie zasiedzenia ma charakter wyłącznie deklaratywny (nie tworzy prawa, a tylko je potwierdza), a więc bez względu na chwilę orzekania przez sąd w tym przedmiocie, posiadacz samoistny staje się z mocy prawa właścicielem nieruchomości na podstawie przepisów prawnych obowiązujących w chwili, w której nabycie własności nastąpiło.

Przepis art. 172 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność przez zasiedzenie, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływnie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Reasumują, w zaistniałym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że nie została rozpoznana istota sprawy, gdyż Sąd I instancji nie zbadał czy doszło do zasiedzenia spornego pasa gruntu przez pozwanych.

Ustalenie tej kwestii ma charakter kluczowy dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powodów tj. czy powodom przysługuje skuteczne względem pozwanych roszczenie o wydanie rzeczy (art. 222 § 1 k.c.).

Sąd ma obowiązek przeprowadzenia postępowania dowodowego do czasu dostatecznego wyjaśnienia okoliczności spornych (art. 217 § 2 k.p.c.). Co prawda ocena, czy zostały one wyjaśnione dostatecznie czy nie, należy do jego kompetencji i to on decyduje o środkach dowodowych pozwalających na dokonanie ustaleń stanowiących faktyczną podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.), niemniej jednak całkowite zaniechanie ich wyjaśnienia jest nie do zaakceptowania i nie może się ostać.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu za drugą instancję.

Rozpoznając sprawę po raz kolejny Sąd Rejonowy winien w pierwszym rzędzie uwzględnić przedstawione wyżej przez Sąd Okręgowy uwagi, co do istoty zasiedzenia i znaczenia dla postępowania o zasiedzenie ustaleń dotyczących spełnienia przez posiadacza przesłanek nabycia w ten sposób prawa, po czym – wykorzystując w tej mierze inicjatywę dowodową stron, a w szczególności strony pozwanej (art. 6 k.c.) – poczynić, po uprzednim wszechstronnym rozważeniu wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, stanowcze ustalenia co do daty wejścia przez pozwanych w posiadanie gruntu.

Dopiero po merytorycznym rozpoznaniu zarzutu zasiedzenia będzie możliwa ocena zasadności powództwa windykacyjnego.

Mając na uwadze, że w przedmiotowej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co w konsekwencji skutkowało uchyleniem zaskarżonego wyroku i jej przekazaniem do ponownego rozpoznania, ocena przez Sąd II instancji podniesionych w apelacji pozostałych zarzutów stała się tym samym zbędna.