

Sygn. akt I Ca 66/15

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2015r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SO Marta Truszkowska

Sędzia SO Jerzy Dymke – spr.

Sędzia SO Tomasz Sagała

Protokolant: Justyna Zaorska

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2015 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z wniosku J. W. i M. W.

z udziałem S. (...) Sp. z o. o. z siedzibą w O. oraz Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy J. W. od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 11 lipca 2014 r., sygn. akt INs 443/13

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Ostrowi Mazowieckiej celem ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję apelacyjną.

Sygn. I Ca 66/15

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w O. M.. postanowieniem z dnia 11 lipca 2014 r., sygn. I Ns 443/13, oddalił wniosek M. W. i J. W. z dnia 19 lipca 2013 r. o stwierdzenie, że nabyli do majątku wspólnego małżeńskiego przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. własność nieruchomości, określonej we wniosku jako część działki nr (...), położonej w O. M.. przy ul. (...), stanowiąca pas o pow. ok. 650 m.kw. (pkt 1), oraz obciążył wnioskodawców kosztami postępowania (pkt 2). Z pisemnego uzasadnienia postanowienia wynikało, że u jego podstaw legły następujące ustalenia i oceny prawne. Działka o numerze ewidencyjnym (...) wchodzi wraz z innymi działkami w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi M.. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jej właścicielem jest Skarb Państwa, zaś użytkownikiem wieczystym uczestnik postępowania, (...) sp. z oo. z siedzibą w O. M.. (dalej zwany: „ spółka (...)”), na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 2003r. Z działką tą graniczy działka nr (...), mająca urządzoną księgę wieczystą nr (...), stanowiąca od 28 stycznia 2004r. własność wnioskodawców M. i J. małżonków W., którzy zakupili ją od poprzedniego właściciela, Banku Spółdzielczego w O. M.. W sprawie było bezsporne, że od roku 1963 do działki o numerze (...) został przyłączony pas ziemi z działki nr (...) z uwagi na postawienie ogrodzenia niezgodnie z przebiegiem granicy prawnej. Od tego czasu każdorazowy właściciel działki nr (...) był także posiadaczem pasa ziemi z działki nr (...), przylegającego do ogrodzenia. Pozwem z dnia 19 kwietnia 2013 r. spółka (...) wystąpiła przeciwko

obecnym wnioskodawcom na drogę sądową o wydanie części działki nr (...), która jest położona za ogrodzeniem i która od dnia zawarcia umowy z 28 stycznia 2004 r. znajduje się w ich posiadaniu. Wcześniej, na skutek pozwu Skarbu Państwa – Starosty (...) z dnia 17 lipca 2000 r. przeciwko Bankowi Spółdzielczemu w O. M., toczyło się postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, gdyż okazało się, iż nieruchomości obejmująca m.in. działki nr (...) ma jednocześnie urządzone dwie księgi wieczyste, o ówczesnych numerach: (...) i (...) (obecnie nr (...)), przy czym w pierwszej księdze jako właściciel ujawniony był Skarb Państwa, a w drugiej Kasa Spółdzielcza w O. M. (obecny Bank Spółdzielczy w O. M.). W powyższej sprawie nie było sporu między stronami co do tytułu własności poszczególnych działek i została zakończona wyrokiem z dnia 7 października 2002 r., którym Sąd Okręgowy w Ostrołęce usunął niezgodność w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem w prawnym w ten sposób, że nakazał wykreślić z działu pierwszego księgi wieczystej nr (...) wszystkie inne działki, oprócz działki nr (...). Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd Rejonowy podkreślił, że w niniejszej sprawie nie było sporu co do granic posiadania pasa gruntu przez wnioskodawców, daty początkowej posiadania i jego samoistności. Wobec tego, że przedmiot sporu nie stanowiła również zła wiara posiadaczy ani ich zamiar zasiedzenia, pozostawało ustalić, czy spełniony został warunek 30-letniego okresu posiadania, wymagany w art. 172 par. 2 k.c. Sąd Rejonowy udzielił w tym zakresie odpowiedzi negatywnej, kierując się dwoma podstawowymi względami. Po pierwsze, w okolicznościach sprawy wskazana przesłanka mogłaby zostać spełniona tylko w wypadku doliczenia do własnego okresu posiadania wnioskodawców okresu posiadania ich poprzednika prawnego, tj. Banku Spółdzielczego w O. M. w trybie art. 176 par. 1 k.c. Szkopeł w tym, że pas gruntu wchodził w skład nieruchomości stanowiącej własność państwową, co do której w poprzednim okresie obowiązywał zakaz zasiadywania, aż do uchylenia z dniem 1 października 1990 r. statuującego ten zakaz przepisu art. 177 k.c. W ustawie nowelizującej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. znalazł się wprawdzie przepis art. 10, który oznaczał, że jeśli przed dniem 1 października 1990 r. istniał stan prowadzący po tej dacie do zasiedzenia, to zasiedzenie biegnie od tej daty, jednakże jego termin ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed tą datą, lecz nie więcej niż o połowę, wszelako, w ocenie Sądu I instancji, beneficjariuszem tego przepisu może być wyłącznie podmiot, który był posiadaczem samoistnym nieruchomości państwowej w okresie obowiązywania zakazu jej zasiadywania, czyli in concreto Bank Spółdzielczy w O. M.. Wniosek taki wynikał, zdaniem Sądu, z uzasadnienia uchwał „7” Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01, i z dnia 19 stycznia 2006 r., III CZP 100/05. Wobec powyższego wnioskodawcy nie mogli skorzystać z doliczenia okresu zasiedzenia, przewidzianego w art. 10 ustawy nowelizującej, i w rezultacie zasiedzieć nieruchomość z wnioskowaną datą 1 października 2005 r., to jest po upływie 30-letniego terminu posiadania, na który składać się miałyby 15 lat posiadania w okresie obowiązywania zakazu i 15 lat po jego uchyleniu. Po drugie, niezależnym powodem nieziszczenia się przesłanki okresu posiadania było przerwanie biegu zasiedzenia z uwagi na wszczęte w dniu 17 lipca 2000 r. postępowanie sądowe o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Zgodnie z art. 175 k.c. do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. W judykaturze i piśmiennictwie uznaje się - w kontekście art. 123 par.1 pkt 1 k.c. - że skuteczną obroną przed zasiedzeniem stanowi m.in. powództwo z art. 10 u.k.w.h. Wbrew wnioskodawcom, którzy utrzymywali, że wydany w tamtej sprawie wyrok miał jedynie znaczenie techniczne w przedmiocie uprządkowania wpisów w księgach wieczystych, zdaniem Sądu, także w tym wypadku powództwo danego rodzaju stanowiło przewidzianą w przepisie czynność „zaczepną”, zważywszy przy tym, że zostało skierowane przeciwko osobie ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel, która zarazem była posiadaczem nieruchomości. W konsekwencji doszło do przerwania biegu zasiedzenia, który rozpoczął się na nowo od dnia wyroku z 7 października 2002 r. i dopiero od tej daty okres posiadania poprzednika może być doliczony na czas posiadania wnioskodawców.

W świetle przedstawionych ocen prawnych było oczywiste, że wymagany trzydziestoletni okres posiadania nie upłynął i dlatego wniosek o stwierdzenie zasiedzenia podlegał oddaleniu.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania nie znalazło uzasadnienia pisemnego.

Postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 11 lipca 2014 r. zostało w całości zaskarżone apelacją przez wnioskodawcę J. W., reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika. Apelacja zarzuciła: - naruszenie prawa materialnego w postaci art. 176 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego przez błędną wykładnię i w rezultacie niezastosowanie, oraz art. 123 par. 1 k.c. przez błędną wykładnię i w rezultacie zastosowanie; - błąd w

ustaleniach faktycznych, że „ogrodzenie w dotychczasowym przebiegu trwa od 1963 r.”; - naruszenie art. 520 par.1 k.p.c. przez nieuprawnione obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania. W konkluzji skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku o zasiedzenie (poprzestając na opisowym oznaczeniu zasiedzianego fragmentu działki nr (...) i jego przybliżonej powierzchni) oraz stwierdzenie, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane z swym udziałem w sprawie, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Ostrowi M..

Sąd Okręgowy w Ostrołęce zważył, co następuje:

Apelacja znajdowała uzasadnienie, które prowadziło do uwzględnienia jej wniosku ewentualnego.

Sąd II instancji w obecnym składzie nie podziela poglądów prawnych Sądu Rejonowego, które decydująco zaważyły na treści końcowego rozstrzygnięcia.

Apelacja miała rację twierdząc, że nie można znaleźć dostatecznych argumentów za wyłączeniem zastosowania art. 10 ustawy nowelizującej z 28 lipca 1990 r. wobec posiadacza, który chce skorzystać z możliwości doliczenia posiadania poprzednika na zasadzie art. 176 k.c. Sam przepis nie wprowadził w swej treści żadnego ograniczenia podmiotowego. Wbrew Sądowi I instancji, argumentów za jego stanowiskiem nie można się też było doszukać w przywołanych uchwałach „7” Sądu Najwyższego, których motywy pozostały w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia bez bliższego wyspecyfikowania i omówienia pod kątem okoliczności konkretnej sprawy i na jej użytek. Trafnie w poruszanej problematyce apelacja powołała się poglądy Sądu Najwyższego, wypowiedziane na tle stanów faktycznych bardziej adekwatnych do występującego w niniejszej sprawie, a mianowicie, że: - „art. 10 ustawy zmieniającej kodeks cywilny nie wyklucza zastosowania art. 176 par.1 k.c. do okresu posiadania po wejściu przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych...Z tą oceną nie koliduje przyjęty przez Sąd Najwyższy...w uchwale z 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/2001...pogląd, że okresu posiadania przed wejściem z życie przepisów wyłączających zasiedzenie nieruchomości państwowych nie dolicza się do okresu, o który skraca się termin zasiedzenia nieruchomości państwowych, ani nie uwzględnia przy ustalaniu czasu posiadania niezbędnego do zasiedzenia takiej nieruchomości (postanowienie SN z 25.01.2013 r., III CSK 54/12- LexPolonica nr 5176036), - „w sytuacji, w której następuje skrócenie okresu posiadania potrzebnego do zasiedzenia, dopuszczalne jest również doliczenie – na podstawie art. 176 par. 1 k.c. – czasu posiadania poprzednika (postanowienie SN z 29.06.2012 r., I CSK 614/11 – LexPolonica nr 4965765), - „doliczenie czasu posiadania poprzednika (art. 176 par. 1 k.c.) ma także zastosowanie przy skróconym czasie posiadania potrzebnego do zasiedzenia na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (postanowienie SN z 10.07.2009 r., II CSK 69/09- LexPolonica nr 2372480).

Drugi istotny pogląd prawny Sądu Rejonowego, że powództwo o usunięcie niezgodności pomiędzy treścią wpisu w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym stanowi (zawsze) czynność przerywająca bieg zasiedzenia na podstawie art. 123 par. 1 pkt 1 w zw. z art. 175 k.c., szedł zbyt daleko w swej kategoryczności i w realiach sprawy również był nietrafny. Należy podkreślić, że ustawa nigdzie nie podała katalogu czynności „zaczeptych”, o których mowa we wskazanym przepisie; z tego punktu widzenia niewłaściwe jest bezwzględne stygmatyzowanie wszystkich powództw z art. 10 u.k.w.h., bo nie można z góry wykluczyć, że w wyjątkowych, nietypowych okolicznościach określona akcja sądowa, zaliczana formalnie do tej kategorii, mogła nie oznaczać czynności podjętej bezpośrednio z zamiarem kierunkowym ochrony prawa w pojęciu przepisu ar. 123 par. 1 pkt 1 k.p.c. Trzeba było zgodzić się z apelacją, że w taki indywidualny sposób należało potraktować powództwo wytoczone w 2000 r. przez Skarb Państwa. Zmierzało ono bowiem w istocie nie do odzyskania własności (zmiany stanu faktycznego w zakresie posiadania), ani nawet do jej ustalenia, bo ta była bezsporna i niewątpliwa, lecz do zlikwidowania patologicznej sytuacji, wynikającej z omyłkowego prowadzenia dwu ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości, w składzie której nominalnie figurowały działki gruntu należące do różnych właścicieli, i która to sytuacja zgodnym pomysłem obydwu podobnie zainteresowanych stron została rozwiązana w drodze procesowej przez nakazanie dokonania stosownego wpisu wykreślenia w dziale pierwszym, obejmującym oznaczenie nieruchomości, w jednej z ksiąg wieczystych, przez co każda z tych ksiąg, bez wprowadzania jakichkolwiek dalszych zmian, od razu uzyskała walor pełnej formalnej prawidłowości. Była to zatem akcja nie służąca sensu stricto ochronie własności, lecz zmierzająca w zamyśle powoda, a następnie także

pozwanego, do załatwienia problemu o naturze techniczno-porządkowej. Potwierdzeniem tego było stanowisko zajęte w niniejszym postępowaniu przez uczestniczący w nim Skarb Państwa, który nie tylko nie podniósł zarzutu przerwania biegu zasiedzenia jego własności w wyniku wszczęcia przez siebie procesu sądowego w 2000 r., ale w końcowym głosie uznał zasadność wniosku.

W świetle powyższych rozważań i zważywszy ponadto, że z materiału dowodowego sprawy nie wynikało, aby właściciel, bądź wieczysty użytkownik, działki nr (...) podejmował - przed wskazaną we wniosku datą upływu zasiedzenia - jakiegokolwiek inne czynności mogące przerwać bieg zasiedzenia, zaskarżone postanowienie okazywało się wadliwe jako całkowicie pozbawione podstaw prawnych, na których zostało oparte. Oznaczało to, że oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nastąpiło co najmniej przedwcześnie, a prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymaga jej rozpoznania na nowo w bardziej pogłębiony i wnikliwy sposób.

W/g poglądów wyrażonych w judykaturze, które są godne uwagi i mogą mieć odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie: - związanie granicami żądania w sprawach o zasiedzenie nie dotyczy osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, ani chwili, w której to nabycie nastąpiło. Wydane orzeczenie o zasiedzeniu korzysta z rozszerzonej prawomocności i jest skuteczne erga omnes (v. postanowienie SN z 18.03.2010 r. V CSK 314/09 – Lex nr 794583) - orzeczenie to ma charakter deklaracyjny i stwierdza jedynie stan prawny powstały na skutek spełnienia przesłanek zasiedzenia (v. postanowienie SN z 20.02.2013 r., III CSK 156/12 – Lex nr 1314357), - sąd orzekający nie jest związany granicami podmiotowymi wniosku i jest zobowiązany z urzędu wezwać zainteresowanego, który nie jest uczestnikiem postępowania, do udziału w sprawie na podstawie art. 510 par. 2 k.p.c. (v. postanowienie SN z 7.10.2011 r., II CSK 215/11 – Lex nr 1043994).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazywał na realną możliwość, że własność rzeczy objętej wnioskiem nabyli przez zasiedzenie nie wnioskodawcy, lecz ich posiadający poprzednik, tj. Bank Spółdzielczy w O. M., ponieważ przy założonych elementach stanu faktycznego zasiedzenie mogło upłynąć jeszcze przed zakupem działki nr (...) przez wnioskodawców. Istotna była w tej mierze kwalifikacja wiary towarzyszącej objęciu pasa gruntu w posiadanie przez niewłaściciela, bo od niej bezpośrednio zależała długość terminu zasiedzenia, czemu jednakże Sąd I instancji nie poświęcił żadnej uwagi, a tylko jakby mimochodem arbitralnie przyjął, nie wiadomo dlaczego, że była to zła wiara, mimo obowiązywania z mocy art. 7 k.c. ustawowego domniemania prawnego dobrej wiary. Domniemanie to dotyczy każdego zachowania, z którym określone przepisy wiążą skutek prawny zależny od dobrej lub złej wiary. Jeśli zachowaniem tym jest uzyskanie posiadania, to art. 7 k.c. nakazuje przyjąć, że wejście w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze. Nie wymaga to udowodnienia dokładnej daty (v. postanowienie SN z 18.11.2004 r., I CK 230/04 – Lex nr 197631). Stosownie do art. 234 k.p.c., domniemanie wiąże sąd do czasu, aż strona, na której – zgodnie z art. 6 k.c. - spoczywa ciężar dowodu udowodni wystąpienie złej wiary. W tej sprawie początki posiadania niezgodnie z prawem nie zostały dotąd nijak zbadane, ani od strony okoliczności temu towarzyszących, ani ich pewnej daty. Wynikały z powyższego poważne konsekwencje prawne. Przede wszystkim należało wezwać do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Bank Spółdzielczy w O. M. i uzyskać jego stanowisko odnośnie do wniosku o zasiedzenie. Jeśli dojdzie do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz tego podmiotu z uwagi na upływ terminu zasiedzenia przed datą wejścia w posiadanie przez wnioskodawców to nie będzie już możliwe doliczenie na ich rzecz okresu posiadania poprzednika, bowiem nie można doliczać sobie czasu posiadania właściciela (v. postanowienie SA w Łodzi z 17.10.2013 r., I ACa 482/13 – Lex nr 1388857). Należy wszelako pamiętać, że w myśl najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego nie można z urzędu stwierdzić nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz osoby, która o to nie wnosiła (v. postanowienie SN z 20.03.2014 r., II CSK 279/13 – Lex 1477430). Dopiero w razie braku warunków do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz poprzednika wnioskodawców mogą oni stać się beneficjariuszami instytucji z art. 176 k.c., przy czym, wedle trafnego poglądu wyrażonego w judykaturze, przy doliczaniu okresu posiadania przez poprzednika posiadacza (art. 176 par. 1 k.c.) domniemanie istnienia dobrej wiary (art. 7 k.c.) rozciąga się na posiadanie poprzednika obecnego posiadacza (v. postanowienie SN z 18.11.2004 r., I CK 230/04 - Lex nr 197631). Na przeszkodzie w rozstrzygnięciu sprawy na ich korzyść nie będą mogły stanąć względy prawne, którymi kierował się Sąd Rejonowy przy pierwszym orzekaniu, będą natomiast potrzebne podstawowe ustalenia faktyczne, których zaniechał poczynić. Sprawa we wskazanym aspekcie nie została w ogóle zbadana, w związku z czym zachodziła przewidziana w

art. 386 par. 4 k.p.c. konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Jak przypomniał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 11 grudnia 2014 r., III CZP 94/14 (Legalis nr 1180280), do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia poprzez art. 13 par. 2 k.p.c. ma zastosowanie art. 187 par.1 pkt 1 k.p.c., co oznacza, że wnioskodawca powinien we wniosku dokładnie wskazać rzecz, o zasiedzenie której wnosi. Potwierdza to brzmienie art. 609 par. 3 k.p.c. W odniesieniu do nieruchomości gruntowej spełnienie tego wymagania ze względu na treść art. 46 k.c. w zw. z par. 136 Regulaminu sądowego (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23 lutego 2007 r.) oznacza konieczność określenia przedmiotu nabycia własności przez zasiedzenie według zasad obowiązujących do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Jeśli przedmiotem zasiedzenia nie jest cała nieruchomość, odpowiadająca wyodrębnionej zarówno pod względem prawnym (objętej księgą wieczystą), jak i geodezyjnie (w znaczeniu działki ewidencyjnej) całości, lecz jej fizyczna część, to dla uwzględnienia wniosku zachodzi potrzeba jej konkretyzacji w podany sposób najpóźniej w chwili zamknięcia rozprawy. Niniejsza sprawa także pod tym kątem nie została przygotowana do merytorycznego zakończenia po myśli wnioskodawców, ponieważ nie ma w aktach mapy obrazującej przedmiot ewentualnego zasiedzenia, jego dokładne położenie i powierzchnię. Współczesnym standardom w zakresie postępowania dowodowego nie odpowiadało też poprzestanie na sporządzeniu protokołu z oględzin przedmiotu sprawy trudno czytelnym pismem ręcznym (v. k. 64-65).

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy postanowił jak w sentencji na podstawie art. 386 par. 4 i art. 108 par. 2 w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji będzie miał na uwadze przedstawiane wyżej oceny prawne i kierunkowe wskazania co do dalszego postępowania, z których będzie logicznie wynikać ich uszczegółowienie. Końcowe rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w sprawie powinno nawiązywać do wiodącego w tej materii przepisu art. 520 k.p.c. i wskazywać, który z jego wariantów i dlaczego znajdował zastosowanie w konkretnym przypadku.