

Sygn. akt III Ca 17/21

POSTANOWIENIE

Dnia 28 kwietnia 2021 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Paweł Poręba (sprawozdawca)

Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Mieczysław H. Kamiński

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2021 roku w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku H. J.

przy uczestnictwie D. K. (1), P. Ś., A. K., I. Ś.

o zasiedzenie nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 13 listopada 2020r., sygn. akt I Ns 326/19

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie III i IV i w tym zakresie sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Nowym Targu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

(...)

Sygn. akt III Ca 17/21

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z 28 kwietnia 2021 r.

Wnioskodawca H. J. domagał się stwierdzenia, że nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2016 r. prawo własności nieruchomości stanowiącej działki ewid. nr (...), (...), (...), (...), (...), o łącznej powierzchni 0,0189 ha, położonej w L.. Wnioskodawca wskazał, że wszedł na mocy nieformalnej umowy sprzedaży w posiadanie nieruchomości objętych wnioskiem w 1986 r., które wraz z dz. ewid. nr (...) należąca do wnioskodawcy stanowią łąkę, spójną całość. Natomiast wydzielone dz. ewid. nr (...) i (...) otrzymał od swej matki wraz z zabudowaniami położonymi na dz. ewid. nr (...). Działki objęte wnioskiem stanowią integralną całość z działką siedliskową wnioskodawcy.

Uczestnicy A. K., D. K. (2) i I. Ś., P. Ś. wnieśli o oddalenie wniosku, zaprzeczając twierdzeniom wnioskodawcy. W uzasadnieniu wskazali, że należące do nich nieruchomości nie były użytkowane przez wnioskodawcę. Uczestnicy wskazali, że zarówno oni jak i ich poprzednicy prawni B. i J. K., posiadali ten teren, regularnie wykaszają trawy i chwasty, które rosną wokół ich działek siedliskowych, do których również należą sporne działki. Uczestnicy zawsze żyli zgodnie z sąsiadami. Dopiero jak chcieli wykonać trwałe ogrodzenie i wyznaczyć punkty graniczne, to wnioskodawca sprzeciwił się temu.

Na rozprawie 13 listopada 2020 r. uczestnicy uznali żądanie co do zasiedzenia przez wnioskodawcę 12 m² od strony północnej działki, a w pozostałym zakresie wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z 13 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu uwidocznił zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez geodetę mgr inż. J. N. z 20 marca 2019 r., l.ks.zam. (...), że działka ewid. nr (...) położona w L., objęta Księgą Wieczystą Sądu Rejonowego w Nowym Targu nr (...) dzieli się na działki ewid. nr (...), (...), (...) i działka ewid. nr (...) położona w L. objęta Księgą Wieczystą Sądu Rejonowego w Nowym Targu nr (...) dzieli się na działki ewid. o nr (...), (...), (...), (...) (pkt I), stwierdził, że H. J., s. K. i C. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2004 r. prawo własności działek ewid. nr (...) o pow. 0,0010 ha i (...) o pow. 0,0002 ha położone w L. (pkt II).

Sąd Rejonowy oddalił wniosek wnioskodawcy o zasiedzenie działek ewid. nr (...), (...), (...) (pkt III), a kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę (pkt IV).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że przedmiotem wniosku o zasiedzenie są projektowane do wydzielenia działki ewid. nr (...), (...), (...), (...) i (...) położone w miejscowości L..

Działki ewid. nr (...) i (...) powstały z podziału działek ewid. nr (...), obj. Kw nr (...), gdzie jako właściciele wpisani są uczestnicy A. K. i D. K. (2).

Z kolei działki ewid. nr (...), (...) i (...) powstały z podziału dz. ewid. nr (...), obj. Kw nr (...), gdzie jako właściciele wpisani są uczestnicy P. Ś. i I. Ś..

Działki objęte wnioskiem, a to (...) i (...) położone są od strony północnej działek należących do uczestników, oraz przylegają do działki siedliskowej wnioskodawcy. Z kolei dz. nr(...) usytuowane są od strony południowej działek uczestników i również przylegają do działki wnioskodawcy oznaczonej nr (...).

Przedmiot wniosku stanowiący dz. ewid. nr (...) i (...) należał do rodziców wnioskodawcy. Przylegał on do drogi i wraz z działką siedliskową nr (...) stanowił jedną całość. Działkę nr (...) wnioskodawca otrzymał w spadku po swoich rodzicach w 2011 r., ojciec zmarł w 1996 r. Granicę pomiędzy działkami uczestników, a wnioskodawcy w tym zakresie wyznaczał stary płot, który został postawiony w 1973r. ubiegłego wieku przez ojca wnioskodawcy. Przebieg granicy i postawionego płotu wspólnie ustalili ojciec wnioskodawcy i dziadek uczestników tj. I. K.. Od 1973 r. przedmiot wniosku znajdował się w posiadaniu rodziców wnioskodawcy, a następnie jego samego. Samoistne posiadanie tych działek przez rodziców wnioskodawcy, a następnie jego samego, zostało uznane przez uczestników. W 2000 r. uczestnicy za zgodą wnioskodawcy w miejscu przedmiotowego płotu, zamontowali siatkę. Nikt nie kwestionował samoistnego posiadania tych działek przez wnioskodawcę, jak i jego rodziców.

Nieruchomości stanowiące działki ewid. nr (...), (...) i (...) przylegają bezpośrednio do działki wnioskodawcy – nr (...).

Przedmiot wniosku stanowiący wyżej opisane działki wydzielone geodezyjnie z nieruchomości uczestników na potrzeby postępowania wraz z działkami będącymi własnością uczestników (tj. nr (...) i (...)), w latach ubiegłych należał do poprzedników prawnych uczestników – B. i J. K. oraz H. i I. K. (rodziców uczestników). Użytkowali oni swoje działki rolniczo, składowali na niej drzewo, eternit, wybudowali wędzarnię. W 1999 r. rodzice uczestników zezwolili na przepuszczenie wodociągu do działki wnioskodawcy, po swoich działkach. Następnie po śmierci J. K. w

2016 r. działki te otrzymali uczestnicy, którzy korzystają z nich, płacą podatki. Działki te są zabudowane budynkami mieszkalno-gospodarczymi.

Kompleks nieruchomości poprzedników prawnych uczestników, przylegał do dz. ewid. nr (...) należącej uprzednio do W. W. i E. W. i była to łąka. W dniu 28 lipca 1998 r. W. W. i E. W. sprzedali działkę ewid. nr (...) H. J.. Od tego czasu wnioskodawca użytkuje swoją nieruchomość w granicach ewidencyjnych. Wnioskodawca nigdy nie dokonał nieformalnego nabycia przedmiotu wniosku w tym zakresie.

Zarówno pomiędzy poprzednikami prawnymi stron, jak i samymi stronami nigdy nie było konfliktu odnośnie posiadania przedmiotu wniosku. Spór rozpoczął się dopiero w 2018 r., kiedy to uczestnicy zlecili geodecie wyznaczenie punktów granicznych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, powołując się na art. 172 k.c. i określone w nim przesłanki zasiedzenia, Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek H. J. w zakresie dotyczącym stwierdzenia zasiedzenia działek ewid. nr (...) i (...) zasługiwał na uwzględnienie, natomiast w pozostałym zakresie podlegał oddaleniu.

Sąd Rejonowy przyjął, iż ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż przedmiot wniosku stanowiący działki ewid. nr (...) i (...) przylegający od strony północnej do działek uczestników, znajdował się od 1973 r. ubiegłego wieku w posiadaniu rodziców wnioskodawcy, a następnie samego wnioskodawcy. Przedmiot wniosku przylegał do drogi i wraz z działką siedliskową nr (...) stanowił jedną całość. Działkę nr (...) wnioskodawca otrzymał w spadku po swoich rodzicach w 2011r. (ojciec zmarł w 1996r.). Granicę pomiędzy działkami uczestników a wnioskodawcy w tym zakresie wyznaczał stary płot, który został postawiony w 1973r. ubiegłego wieku przez ojca wnioskodawcy. Przebieg granicy i postawionego płotu wspólnie ustalili ojciec wnioskodawcy i dziadek uczestników tj. I. K.. Wskazać należy zatem, że od tego czasu przedmiot wniosku był użytkowany wyłącznie przez rodziców wnioskodawcy, a następnie wnioskodawcę. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż podejmowane zarówno przez wnioskodawcę, jak i jego rodziców czynności, uzewnętrzniały ich wolę władania przedmiotowymi działkami w sposób właścicielski. Działki te były użytkowane jako łąka, część siedliska. Ich posiadanie niewątpliwie miało charakter posiadania samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c., bowiem władanie tą nieruchomością nie było uzależnione od woli innych osób lub organów i w jakimkolwiek zakresie ograniczone. To rodzice wnioskodawcy, a następnie on sam decydowali o rodzaju upraw i sposobie użytkowania działek. W tym miejscu należy podkreślić i to, że nikt nie rościł sobie jakichkolwiek pretensji zarówno do rodziców wnioskodawcy, jak i niego samego. Zresztą sami uczestnicy uznali żądanie w tym zakresie i nie sprzeciwili się temu.

Zdaniem Sądu Rejonowego powyższe okoliczności wskazują, że posiadanie przez H. J. nieruchomości objętej wnioskiem w tym zakresie, miało charakter posiadania samoistnego i nieprzerwanego za czym przemawia domniemanie z art. 339 k.c.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy stwierdził, iż przewidziana w art. 172 k.c. przesłanka samoistnego posiadania nieruchomości została spełniona, przy czym posiadanie to było nieprzerwane, co wynika z twierdzeń samych uczestników. Nikt nigdy nie wzywał poprzedników prawnych wnioskodawczyń do wydania przedmiotowej nieruchomości, bądź nie wykonywania na niej aktów posiadania.

Posiadanie przez poprzedników prawnych wnioskodawcy nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia miało charakter samoistny i było posiadaniem w złej wierze, co za tym idzie do nabycia jej własności w drodze zasiedzenia konieczny był 30 - letni upływ czasu, który to okres upłynął z dniem 1 stycznia 2004 r. licząc od 1973 r. Dlatego też Sąd pierwszej instancji stwierdził, że H. J., s. K. i C. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2004 r. prawo własności działek ewid. nr (...) o pow. 0,0010 ha i (...) o pow. 0,0002 ha położone w L., o czym orzekł jak w punkcie II sentencji postanowienia.

W zakresie wniosku o zasiedzenie działek ewid. nr (...), (...) i (...) Sąd Rejonowy ocenił, że wnioskodawca nie wykazał przesłanek uprawniających do stwierdzenia zasiedzenia, a w szczególności, by posiadał przedmiot wniosku jako posiadacz samoistny.

Przedmiotowe działki przylegają bezpośrednio do działki wnioskodawcy nr (...) oraz od strony południowej do działek uczestników. Według Sądu Rejonowego ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jasno wynika, że sporny przygraniczny pas gruntu, w przeszłości należał do poprzedników prawnych uczestników – H. i I. K. (dziadków), a następnie B. i J. K. (rodziców uczestników). Użytkowali oni swoje działki rolniczo i nie tylko, wybudowali na nich dom i zabudowania gospodarcze, a na przedmiocie sporu składowali drzewo, eternit, a w pobliżu wybudowali wędzarnię. W 1999 r. rodzice uczestników zezwolili na przepuszczenie wodociągu do działki wnioskodawcy, po swoich działkach. Następnie po śmierci J. K. w 2016 r. działki te otrzymali uczestnicy, którzy korzystają z nich, płacą podatki. Kompleks nieruchomości poprzedników prawnych uczestników przylegał do dz. ewid. nr (...) należącej uprzednio do W. W. i E. W. - była to łąka.

Dopiero w dniu 28 lipca 1998 r. W. W. i E. W. sprzedali działkę ewid. nr (...) H. J.. Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawca nigdy nie wszedł w posiadanie spornych działek wcześniej, a tym bardziej w 1986r. Brak jest jakichkolwiek dowodów na to aby wnioskodawca zakupił swoją działkę nieformalnie w 1986 r., jak też aby zakupił ją w zakresie większym niż ujawniono w akcie notarialnym. Sąd Rejonowy uznał, że granicę pomiędzy nieruchomościami wyznacza granica ewidencyjna, co do której nigdy nie było sporów, a dopiero od 2018 r. powstał konflikt na tym tle, kiedy to uczestnicy zlecieli geodecie wyznaczenie punktów granicznych. Dlatego Sąd Rejonowy ocenił. Iż wnioskodawca od daty nabycia działki ewid. nr (...), tj. od 1998r. użytkuje swoją nieruchomość w granicach ewidencyjnych. Wnioskodawca nigdy nie dokonał nieformalnego nabycia przedmiotu wniosku w tym zakresie. Przedmiot wniosku w ocenie Sądu Rejonowego należał do poprzedników prawnych uczestników i to oni go użytkowali jako przedłużenie działek siedliskowych. Wbrew twierdzeniom wnioskodawcy przedmiot wniosku pozostawał w wyłącznym posiadaniu poprzedników prawnych uczestników, a obecnie ich samych.

Dlatego oddalając wniosek w zakresie zasiedzenia działek ewid. nr (...), (...), (...) Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca nie spełnił przesłanek uprawniających do stwierdzenia na jego rzecz zasiedzenia przedmiotowej działki.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. obciążając nimi wnioskodawcę.

Powyższe postanowienie w zakresie punktów III i IV zaskarżył apelacją wnioskodawca (k. 125-128) zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

I. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia:

- 1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego tj. odmowę wiarygodności zeznań wnioskodawcy H. J. w kwestii dotyczącej zawarcia umowy sprzedaży dz. ew. nr (...) pomiędzy wnioskodawcą a E. W. w 1986 r., podczas gdy zarówno z zeznań wnioskodawcy jak i zeznań w/w świadka jednoznacznie wynika, że do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości doszło w wyżej wskazanym terminie;
- 2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. odmowę wiarygodności zeznań świadka E. W. w kwestii dotyczącej zawarcia umowy sprzedaży dz. ew. nr (...) pomiędzy nią a wnioskodawcą w 1986 r., podczas z zeznań E. W. jednoznacznie wynika, że w w/w dacie dokonała ona nieformalnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy;
- 3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego tj. odmowę wiarygodności zeznań świadka, L. F. w kwestii dotyczącej zawarcia umowy sprzedaży dz. ew. nr (...) pomiędzy wnioskodawcą a świadkiem E. W. w 1986 r., podczas gdy jego zeznania pokrywają się z zeznaniami wnioskodawcy oraz świadka E. W. odnośnie kwestii zakupu w/w nieruchomości;

4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. uznanie za wiarygodne zeznań uczestniczki I. Ś. oraz uczestnika P. Ś. odnośnie zakresu wykonywania aktów posiadania na dz. ew. nr (...) przez wnioskodawcę, przy jednoczesnej bezzasadnej odmowie wiarygodności zeznań wnioskodawcy i świadków E. W. oraz L. F.;

5) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. uznanie za wiarygodne zeznań uczestnika D. K. (1), podczas gdy z akt sprawy wynika, iż był on w 2008 r. karany za składanie fałszywych zeznań, co powinno wzbudzać uzasadnione wątpliwości Sądu co do wiarygodności złożonych przez niego zeznań;

6) art. 227 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z oględzin przedmiotu zasiedzenia, podczas których mogliby być obecni świadkowie, co uniemożliwiło wskazanie rzeczywistego zakresu samoistnego posiadania przedmiotu zasiedzenia przez wnioskodawcę H. J. i skutkowało wydaniem błędnego orzeczenia odnośnie projektowanych dz. ew. nr (...), (...), (...);

7) art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie okoliczności, iż zawór końcowy przyłącza wodociągu (instalowanego w 1999 r.), który prowadził do działki wnioskodawcy H. J. został wykonany na projektowanej dz. ew. nr (...), co jednoznacznie wskazuje, że to wnioskodawca H. J. był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości;

8) art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. fotografii przedłożonych przez wnioskodawcę, oznaczonych numerami od 1 do 4 przedstawiających przedmiot zasiedzenia, na których dokładnie widać przebieg rzeczywistej granicy pomiędzy projektowanymi dz. ew. nr (...) i (...) należącymi do uczestników a projektowanymi dz. ew. nr (...), (...) oraz (...) stanowiącymi przedmiot zasiedzenia;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe niezastosowanie i błędne przyjęcie, że wnioskodawca H. J. nie spełnił przesłanek niezbędnych do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, oznaczonych jako projektowane dz. ew. nr (...), (...), (...), podczas gdy z zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że wnioskodawca spełnił wszelkie przesłanki uzasadniające nabycie własności przedmiotowych nieruchomości przez zasiedzenie, tj. posiadał przedmiotowe nieruchomości przez okres co najmniej 30-lat jako posiadacz samoistny.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżanej części i stwierdzenie, że wnioskodawca H. J. s. K. i C. nabył przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości oznaczonych jako dz. ew. nr (...), (...), (...) położonych w L. z dniem 31 grudnia 2016 r. oraz zasądzenie od uczestników kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

Ewentualnie wnioskodawca wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Nowym Targu z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli (k. 140- 141) o jej oddalenie w całości jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie od skarżącego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna o tyle, że skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia oraz przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W sprawie nie zaszły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu stosownie do art. 378 § 1 k.p.c.

Zachodzi jednak podstawa do uchylenia zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 368 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem pojęcie „istoty sprawy” odnosi się do jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 18 czerwca 2013 roku, I ACa 306/2013, publ. LexPolonica nr 6960459; wyrok SN z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/2011, publ. LexPolonica nr 4934975; wyrok SN z dnia 24 marca 2004 roku, I CK 505/2003, publ. LexPolonica nr 2025461).

O sytuacji takiej można mówić, jeżeli np. sąd nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy, ponieważ pozostając w mylnym przekonaniu ograniczył się do zbadania jedynie jednej okoliczności, w związku z czym przedwcześnie oddalił powództwo (np. z uwagi na brak legitymacji procesowej) albo jeżeli zaniechał zbadania merytorycznych zarzutów (np. zarzutu przyczynienia, przedawnienia, itp.).

Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi również w sytuacji, w której sąd pierwszej instancji dokonał oceny prawnej roszczenia bez oparcia jej o właściwie ustaloną podstawę faktyczną i w związku z tym w sprawie zachodzi potrzeba poczynienia po raz pierwszy niezbędnych ustaleń faktycznych.

Taka też sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie. W ocenie Sądu Okręgowego jej istota nie została bowiem przez Sąd Rejonowy ustalona, zbadana i wyjaśniona. Ustalenia faktyczne są niepełne, ocena dowodów w znacznej mierze dowolna, zaś wyciągnięte na ich podstawie wnioski prawne co do istotnych szczegółów co najmniej przedwczesne. Na podstawie zgromadzonego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego brak jest wystarczających podstaw do poczynienia takich ustaleń i wysunięcia takich wniosków jakie zostały przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Rozpoznanie istoty sprawy, wymaga przede wszystkim prawidłowego zidentyfikowania jej przedmiotu, bo bez tego zabiegu nie jest możliwe dokonanie oceny żądania pozwu w płaszczyźnie prawa materialnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 18 marca 2015 r., sygn. I CZ 27/15), co zachowuje aktualność także w realiach postępowania nieprocesowego. Rozpoznanie istoty sprawy o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości wymaga zatem identyfikacji przedmiotu zasiedzenia, tak w aspekcie jego zakresu przestrzennego, jak i stanu prawnego.

W przedmiotowej sprawie (w zakresie objętym zakresem zaskarżenia) wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia części działki nr (...) objętej KW nr (...), która to część zgodnie z projektem podziału ww. nieruchomości została oznaczona jako działka nr (...) o pow. 83 m², a także fragmentów działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...), oznaczonych zgodnie z projektem podziału jako działki nr (...) o pow. 64 m² i (...) o pow. 29 m².

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 17 października 2012 r., sygn. I CSK 51/12, w sprawach, w których 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, zachodzi potrzeba jej konkretyzacji także na gruncie, czemu służą przede wszystkim oględziny gruntu. Sąd, prowadząc postępowanie dowodowe, a w szczególności z osobowych źródeł dowodu, powinien mieć świadomość umiejscowienia przedmiotu wniosku na gruncie, aby zapewnić sobie możliwość weryfikacji zasadności wniosku tak, co do samej zasady, jak i jego zakresu. Identyfikacja na nieruchomości jej fizycznej części, której dotyczy wniosek o zasiedzenie, nie jest kategorią rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), lecz obowiązkiem sądu meriti. Dopiero po takiej lokalizacji sąd przystępuje do roztrząsania wyników postępowania dowodowego. Z oględzin sporządzany jest protokół opisujący przedmiot zasiedzenia, a niekiedy również uproszczony szkic z naniesieniem obiektów naturalnych (np. pagórki, doliny, drzewa, strumienie, stawy) i sztucznych (np. rowy, miedze, płoty, budynki) względnie innych budowli oraz punktów odniesienia, co ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy zeznający świadkowie i strony wiedzą jaki jest przedmiot postępowania. W sytuacjach bardziej skomplikowanych, gdy zakres posiadania wskazany we wniosku nie znajduje pełnego pokrycia w zgromadzonym materiale dowodowym, a konfiguracja i położenie przedmiotu

wniosku nie ma widocznych granic, celowym dla ustalenia zakresu posiadania i jego zmian w czasie może okazać się prowadzenie dowodów z osobowych źródeł na gruncie (art. 292 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym apelację powyższe stanowisko podziela w całej rozciągłości.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy uchylił się jednak od przeprowadzenia oględzin nieruchomości, mimo że przedmiotem zasiedzenia są działki o bardzo małej powierzchni stanowiące w istocie przygraniczne pasy gruntu. Analiza zeznań stron i świadków nie pozwala na odniesienie ich do konkretnej przestrzeni. Zeznania tych osób, co wynika również ze sposobu zadawania pytań przez Sąd, są bardzo ogólne. W konsekwencji również ustalenia faktyczne Sądu pierwszej rażą ogólnikowością i są bardzo nieprecyzyjne. Sąd pierwszej instancji ustalił, że uczestnicy użytkowali swoje działki rolniczo, składowali na nich drzewo, eternit, wybudowali wędzarnię, działki te są zabudowane budynkami mieszkalno- gospodarczymi. Ustalenia te odnoszą się jednak przede wszystkim do tych części działek nr (...), które nie były objęte wnioskiem o zasiedzenie. Zgodnie z projektem podziału są to wydzielone działki nr (...). Z samej mapy ewidencyjnej wynika, że to na tych działkach usytuowane są zabudowania i wędzarnia.

Zdaniem Sądu Okręgowego całkowicie dowolne jest ustalenie, że wnioskodawca użytkował swoją nieruchomość jedynie w granicach ewidencyjnych.

Pierwszorzędne znaczenie Sąd nadał w tym zakresie zeznaniom I. Ś., argumentując, że uczestniczka jednoznacznie i obiektywnie podała, że sporne działki były użytkowane wyłącznie przez jej rodziców oraz, że wskazała, iż wnioskodawca na pewno nie używał więcej niż to wynikało z umowy sprzedaży. Ocena zeznań uczestniczki jest błędna, gdyż na podstawie jej relacji w żadnym razie nie można wyprowadzić wniosku, że zakres posiadania H. J. nie wykraczał poza granice ewidencyjne jego działki nr (...). Już na pierwsze pytanie Przewodniczącego, czy granice użytkowania odpowiadały ewidencji, czy było to inaczej użytkowane, uczestniczka odpowiedziała: „Moim zdaniem inaczej to było użytkowane, tam nigdy nie było wyznaczonych granic, jedynie ten płot kiedyś taki stary był. Dzisiaj go nie ma i tej bruzdy też nie ma”. Z kolei odpowiadając na pytanie, czy wnioskodawca używał więcej niż to wynikało z umowy sprzedaży z 1998 r. I. Ś. odpowiedziała „Myślę, że nie”. Wypowiedź tę zaprotokołowano jednak w ten sposób, że „wnioskodawca na pewno nie używał więcej”. Uczestniczka wyraźnie wskazywała w swoich zeznaniach, że granice nie były pomierzone i de facto nie były znane. Sąd formułując pytania nie powinien odnosić ich do granicy ewidencyjnej, ale do konkretnej fizycznej części działki i szczegółów terenowych.

Strony i świadkowie w swoich zeznaniach wskazywali, że zakres posiadania rozdzielał stary drewniany płot.

Sąd Rejonowy w ogóle się do tej okoliczności nie odnosi.

Przyjmując, jak uczynił to Sąd pierwszej instancji, że zakres posiadania wnioskodawcy nie wykraczał poza granice ewidencyjne jego działki, oznaczałoby to, że płot ten usytuowany był dokładnie w granicy. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala jednak na wyciągnięcie takiego wniosku. Sama I. Ś. na pytanie Przewodniczącego, czy płot był w granicy ewidencyjnej odpowiedziała „mi się wydaje że był w granicy ewidencyjnej. Tam nigdy geodetów nie było, żeby to było wymierzone..”. Zeznania uczestniczki oparte są tylko na przypuszczeniach i domysłach („wydaje mi się”, „myślę, że”). Nie sposób ocenić je jako konkretne. Stary płot widoczny jest na zdjęciach przedłożonych wraz z odpowiedzią na wniosek i w tym zakresie należałoby rozpytać strony i świadków. Z kolei za zdjęciach przedstawionych przez wnioskodawcę za pismem z 8 lipca 2019 r., które jak sam wskazał obrazują sposób użytkowania przedmiotu wniosku w czasie dokonywania pomiarów rozgraniczeniowych, widoczne są pozostałości jakiego starego ogrodzenia (zdjęcie oznaczone nr 3).

Okoliczność tę należałoby zweryfikować w czasie oględzin.

Nie sposób podzielić również oceny zeznań uczestników D. K. (1) i P. Ś., którzy zdaniem Sądu Rejonowego dokładnie opisali zakres użytkowania spornych działek. P. Ś. nie posiadał w tym zakresie żadnych informacji, potwierdził jedynie, że przebieg granic nie był znany. Jeśli chodzi o D. K. (1) to Sąd pierwszej instancji całkowicie zbagatelizował

początkową część jego zeznań, kiedy to spontanicznie stwierdził, że wydaje mu się, iż wnioskodawca używał więcej niż kupił i że wskazują na to punkty graniczne wyznaczone przez geodetę.

Trudno też zgodzić się z oceną Sądu pierwszej instancji, że świadkowie B. K., E. K., I. K., W. A. i S. T. jednoznacznie wskazali, kto i jak użytkował przedmiot wniosku. Ich zeznania odnosiły się ogólnie do osób władających działkami nr (...), ale nie sposób odnieść ich konkretnie do stanowiącej przedmiot sporu przygranicznej części działek nr (...). Przykładowo, W. A. zeznał: „granice wyznaczały jakieś paliki [...] mnie się wydaje, że było coś z żerdzi zrobione [...] nie pamiętam, żeby była tam wędzarnia. Był też słup elektryczny, ale na której działce to nie wiem”. W. A. podał przy tym, że w 1999 r. wykonywał wodociąg na zlecenie spółki wodociągowej. Jeśli jego styczność z przedmiotem sporu była tylko jednorazowa, to wątpliwym wydaje się, aby mógł on zapamiętać, jak kształtował się wówczas zakres posiadania. Z kolei E. K. przyznała, że „tam teren był płaski, granic wskazać nie mogę, były jakieś żerdzie w stronę potoku (...) i wędzarni”. Podobnie S. T. stwierdził, że granice wyznaczał płot, który był w bruzdzie, ale nie dałby rady wskazać przebiegu ani tej bruzdy ani płotu”. W świetle powyższego całkowicie nieuprawnione jest stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, jakoby z zeznań ww. osób jednoznacznie wynikało, że przedmiot sporu pozostawał w wyłącznym posiadaniu poprzedników prawnych uczestników, a obecnie ich samych.

W niniejszej sprawie przesłuchanie stron i świadków bez połączenia tej czynności z oględzinami nieruchomości i oznaczeniem na gruncie przedmiotu sporu było całkowicie bezcelowe i nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Strony i świadkowie powinni zeznawać wiedząc, jakiej dokładnie części nieruchomości dotyczy spór. Ich wypowiedzi powinny odnosić się do określonych szczegółów terenowych.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Rejonowego będzie więc przede wszystkim przeprowadzenie oględzin przedmiotu sporu z udziałem biegłego geodety, celem oznaczenia na gruncie punktów granicznych wynikających z dołączonej do wniosku mapy z projektem podziału.

Koniecznym wydaje się również, aby strony i świadkowie zostali przesłuchani na gruncie, gdzie będą mogli wskazać, jak według nich kształtował się zakres posiadania i z umiejscowieniem tego stanu w perspektywie czasowej. Przedmiot sporu i wskazania świadków muszą być dokładnie opisane w protokole sądowym. Zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy winni wykazać się inicjatywą dowodową, w tym wskazać osobowe źródła dowodowe, które mogą mieć informacje na temat tego, kto i w jaki sposób posiadał grunty objęte postępowaniem w okresie istotnym dla rozstrzygnięcia. Przesłuchanie winno koncentrować się na porównaniu stanu obecnego z tym istniejącym w przeszłości (szczególnie sposobu użytkowania i osób korzystających z poszczególnych fragmentów spornych, istnienie szczegółów terenowych) i odniesieniem tego do wyznaczonych przez geodetę granic ewidencyjnych.

Rozważyć można również pozyskanie z centralnego zasobu geodezyjnego i kartograficznego obrazujących przedmiot sporu zdjęć lotniczych. Analiza takich zdjęć w zależności od ich jakości daje niekiedy możliwość odróżnienia sposobu użytkowania sąsiadujących ze sobą nieruchomości i odniesienia badanego obszaru do trwałych punktów odniesienia.

Niewątpliwie pierwotną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie rozumiane jako faktyczne władztwo nad rzeczą. Wnioskodawca konsekwentnie twierdził, że w posiadanie przedmiotu sporu wszedł w 1986 r., kiedy to w sposób nieformalny nabył od E. i W. W. działkę nr (...). Rzeczywiście, jak zwraca uwagę Sąd pierwszej instancji, jego zeznania co do okoliczności tego nabycia nie były w pełni spójne. Również w apelacji wnioskodawca powołuje się na nowe okoliczności, o których nie wspominał wcześniej (brak możliwości zawarcia umowy w formie aktu notarialnego z uwagi na postępowanie scaleniowe), co również może budzić wątpliwości co do wiarygodności prezentowanej przez niego wersji zdarzeń. Niemniej jednak zdaniem Sądu drugiej instancji nie zostały w tej kwestii wyjaśnione wszystkie istotne okoliczności. Niewątpliwie kluczowe znaczenie mają zeznania E. W.. Te jednak z uwagi na stan epidemii zostały ostatecznie złożone na piśmie i ograniczyły się do krótkich odpowiedzi na przedstawione jej pytania. Bez wątpienia w przypadku zeznań składanych na piśmie istnieje wysokie ryzyko, iż na ich treść miały wpływ strony zainteresowane korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem. Z uwagi na brak bezpośredniego kontaktu Sądu ze świadkiem wysoce utrudnionym jest również ocena wiarygodności zeznań takiego świadka, jak też sprawdzenie, czy ze względu na swój stan psychofizyczny był on w stanie w ogóle złożyć zeznania określonej treści (czy pamięta istotne dla sprawy

okoliczności). Mając to na względzie należałoby rozważyć, o ile będzie to możliwe, bezpośrednie przesłuchanie E. W. np. w miejscu zamieszkania celem zweryfikowania jej zeznań złożonych na piśmie. Dla ustalenia osób władających działką nr (...) w latach 1986- 1998 przydatne może być również pozyskanie informacji o zapisach w ewidencji gruntów w tym okresie, jak również ustalenie, kto płacił podatki od tej nieruchomości.

Jeśli postępowanie dowodowe potwierdzi pierwotne ustalenie Sądu Rejonowego, że H. J. objął działkę nr (...) w posiadanie dopiero na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w 1998 r., to o ile ustalenia dotyczące zakresu posiadania wskazywałyby, iż wykraczało ono poza granice ewidencyjne ww. działki, wówczas należałoby rozważyć, czy istnieją podstawy do stwierdzenia zasiedzenia z upływem 20 lat z uwagi na uzyskanie posiadania w dobrej wierze.

Podkreślić trzeba przy tym, że nie jest możliwe doliczenie do czasu posiadania wnioskodawcy okresu posiadania wykonywanego przez E. i W. W., czego domagał się wnioskodawca w piśmie z 3 lutego 2020 r. (k. 71) i na rozprawie 13 listopada 2020 r. W oparciu o art. 176 § 1 k.c. samoistny posiadacz nieruchomości nie może bowiem doliczyć sobie czasu posiadania przez właściciela. E. i W. W. przysługiwało zaś właśnie prawo własności.

Podsumowując, w ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji nie zbadał w sposób należyty przesłanek zasiedzenia, nie ustalił podstaw faktycznej, co wynikało z tego, iż postępowanie dowodowe został przeprowadzone w sposób nieprawidłowy i wymaga powtórzenia w całości. Zaskarżone rozstrzygnięcie opiera oparte zostało na przedwczesnym przekonaniu Sądu o braku podstaw do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy. W konsekwencji doszło do nierozpoznania istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Okręgowy uznał, że zaistniała konieczność uchylenia zaskarżonego orzeczenia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Jakkolwiek uchylenie orzeczenia w trybie art. 386 § 4 k.p.c. ma charakter fakultatywny i sąd drugiej instancji może orzec merytorycznie w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, to jednak decyzja sądu odwoławczego czy w granicach apelacji rozpoznać tę istotę, czy też uchylić zaskarżony wyrok, nie jest pozostawiona swobodnemu uznaniu tego sądu. W przedmiotowej sprawie biorąc pod uwagę skalę wadliwości postępowania przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy, w szczególności brak zasadniczych ustaleń w zakresie okoliczności mających znaczenie dla oceny zasadności żądania wniosku, koniecznym było przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Przy braku kluczowych dla sprawy ustaleń, jej rozpoznanie przez Sąd Okręgowy oznaczałoby, że sprawa byłaby rozpoznana faktycznie przez sąd jednej instancji, pomimo że formalnie rozstrzygałyby ją sądy dwu instancji. Pozbawiałoby to strony rzeczywistego uprawnienia do zaskarżenia postanowienia do sądu drugiej instancji, skoro w istocie po raz pierwszy sprawa byłaby rozpoznana co do istoty w sądzie odwoławczym.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy celem Sądu Rejonowego będzie zatem dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Sąd pierwszej instancji winien mieć przy tym na względzie, że specyfika trybu postępowania nieprocesowego oraz natura spraw podlegających rozpoznaniu w tym trybie powoduje, że rola sądu w tym postępowaniu jest determinowana ustawowo określonym nakazem działania „z urzędu”. Z tego też względu sąd nie poprzestaje na badaniu twierdzeń stron ani na dowodach przez nie zaoferowanych, jeżeli okażą się niewystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego – w omówionym wyżej zakresie – i po przeprowadzeniu dalszych dowodów zgłoszonych ewentualnie przez zainteresowanych, sąd pierwszej instancji dokona oceny dowodów i orzeknie co do istoty sprawy, badając czy w sprawie doszło do spełnienia przesłanek zasiedzenia określonych w art. 172 k.c.

Wreszcie Sąd Rejonowy rozstrzygnie też na nowo o kosztach postępowania, w tym o kosztach postępowania apelacyjnego.

Końcowo należy podkreślić, że niniejsze rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nie stanowi oceny zasadności wniosku o zasiedzenie. W tym względzie wypowie się dopiero sąd pierwszej instancji po ponownym rozpoznaniu sprawy i przeprowadzeniu prawidłowo stosownego postępowania dowodowego.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)