

Sygn. akt II Ca 249/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusław Suter
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSR del. Sławomir Kuczyński (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1) i D. W. (1)

przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) w B.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 22 listopada 2012 r. sygn. akt XI C 1478/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Białymstoku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Powodowie A. W. (1) i D. W. (1) domagali się zobowiązania pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...)w B. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Wspólnota Lokalowa (...) oświadcza, że nabywa od A. W. (2) oraz D. W. (2) własność działki gruntu o powierzchni 75 m⁽²⁾, stanowiącej część działki nr (...) o łącznej powierzchni 792 m⁽²⁾, położonej w B. przy ul. (...) I, objętej księgą wieczystą KW (...) Sądu Rejonowego w Białymstoku, zabudowanej budynkiem (...), będącym własnością tejże Wspólnoty za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 40000 zł”.

Powodowie wnosili nadto o obciążenie pozwanej wspólnoty kosztami procesu, w tym i kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu A. W. (1) i D. W. (1) twierdzili, iż są oni właścicielami – na zasadzie wspólności ustawowej – działki gruntu o powierzchni 792 m², położonej w B. przy ul. (...) l, zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białymstoku.

Powodowie podali następnie, że nabyli oni przedmiotową nieruchomość w dniu 4 lutego 1985 r. – aktem notarialnym sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w B., od W. L., A. T., J. R. i G. B.. Na gruncie stanowiącym w części własność powodów został wzniesiony budynek (...), posadowiony w B. przy ul. (...), będący własnością pozwanej wspólnoty. Ów budynek został wybudowany na powierzchni około 75 m² przedmiotowej działki.

Wedle dalszych twierdzeń A. W. (1) i D. W. (1), wzniesiony budynek znacznie przewyższa wartość zajętej na ten cel działki. Pozwana, wezwana przez powodów do dobrowolnego spełnienia świadczenia, nie zajęła żadnego stanowiska w tym zakresie, wskazując jedynie, że wyraża zgodę na partycypowanie w kosztach podziału geodezyjnego działki.

W tym stanie rzeczy złożony pozew jest, w ocenie powodów, konieczny i uzasadniony.

Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) w B. w odpowiedzi na pozew opatrzonej datą 8 października 2012 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości – z uwagi na fakt nabycia prawa własności spornej nieruchomości przez pozwaną wspólnotę przez zasiedzenie z dniem 15 grudnia 2008 r. – i o zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym i kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu tego pisma pełnomocnik pozwanej wspólnoty wskazał, że strona pozwana jest następcą prawnym Cechu (...) w B., który na początku 1974 roku podjął starania o budowę pawilonu handlowego przy ulicy (...)owego (obecnie Ś.). W wyniku tych starań w dniu 8 września 1978 r. została wydana decyzja o numerze (...)zatwierdzeniu planu realizacyjnego pawilonu (...). Budynek ten w swoim założeniu zajmował pas gruntu należący do poprzedników prawnych powodów. Osoby te przekazały ten pas gruntu w samoistne posiadanie poprzednikom prawnym pozwanej w zamian za odszkodowanie. Zgodnie z prawem poprzednicy prawni pozwanych nie uzyskaliby zgody na budowę i nie byłaby wydana decyzja o zatwierdzeniu planu realizacji pawilonu (...).

Pełnomocnik Wspólnoty Lokalowej (...) w B. twierdził dalej, że w dniu 7 lipca 1980 r. została wydana decyzja GT. (...) (...), uzupełniająca powołaną wyżej decyzję, zaś w dniu 15 grudnia 1978 r. nastąpiło przekazanie placu budowy pod wykonanie inwestycji i dzień ten jest, w opinii pozwanej wspólnoty, początkiem terminu biegu zasiedzenia prawa własności spornej nieruchomości, albowiem od tego dnia do dnia dzisiejszego nieruchomość ta jest w posiadaniu strony pozwanej.

Wedle dalszych twierdzeń pełnomocnika pozwanej wspólnoty, strona pozwana dysponuje – na wypadem kwestionowania powyższego stanu faktycznego przez stronę powodową – pozwany pełną dokumentacją dotyczącą przebiegu realizacji procesu budowy.

Już z ostrożności procesowej pełnomocnik Wspólnoty Lokalowej (...) w B. podniósł, że żądanie strony powodowej o zapłatę wynagrodzenia, za ewentualne przeniesienia prawa własności części nieruchomości oznaczonej nr (...), jest nieuzasadnione, albowiem zapłata za powyższe nastąpiła do rąk poprzednika prawnego strony powodowej.

Zaprezentowana w pozwie argumentacja wskazuje, zdaniem pełnomocnika pozwanej, że powództwo jest bezzasadne, albowiem strona pozwana na mocy prawa – art. 172 k.c. – stała się właścicielem nieruchomości z dniem upływu trzydziestoletniego posiadania.

Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 22 listopada 2012 r. powództwo oddalił, po czym zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 2.417,00 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji wynika, że niekwestionowanym w sprawie było, że na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 4 lutego 1985 r. powodowie nabyli nieruchomość

położoną przy ulicy (...) l w B., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), o łącznej powierzchni 792 m², od W. L., A. T., J. R. oraz G. B.. Na części przedmiotowej nieruchomości został wzniesiony budynek (...), zajmujący jej powierzchnię w około 75m², obecnie położony w B. przy ulicy (...). Wskazując na to, że wzniesiony budynek znacznie przewyższa wartość zajętej na ten cel działki, powodowie sformułowali żądanie na podstawie art. 231 § 2 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał następnie – po przywołaniu brzmienia art. 231 § 2 k.c. i orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 roku, III CZP 169/94, (OSNC 4/95, poz. 64) – iż analiza okoliczności sprawy prowadzi do wniosku, że powodowie nie posiadają już uprawnień właścicielskich wobec przedmiotowego gruntu, a zatem nie są uprawnieni do dochodzenia zgłoszonego na podstawie art. 231 § 2 k.c. roszczenia. Podniesiony przez pozwaną zarzut nabycia własności przedmiotowego gruntu poprzez zasiedzenie okazał się bowiem zasadny.

Sąd Rejonowy w Białymstoku podniósł następnie, że w pierwszej kolejności zauważyć należało, że niekwestionowanym w sprawie było, iż pozwana jest następcą prawnym Cechu (...) w B., który na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w B. o numerze (...) z dnia 8 września 1978 r. uzyskał zatwierdzenie planu realizacyjnego pawilonu (...). W dniu 7 lipca 1980 r. Urząd Miejski w B. wydał kolejną decyzję, stanowiącą uzupełnienie tej poprzedniej. Z przedstawionego przez pozwaną „Protokołu przekazania” wynikało, że w dniu 15 grudnia 1978 roku nastąpiło przekazanie placu budowy pod wykonanie inwestycji.

W dalszej części uzasadnienia wyroku z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd pierwszej instancji wskazał, że art. 172 k.c. łączy wymagany do zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W ocenie tego Sądu dniem początku biegu terminu zasiedzenia przez poprzednika prawnego pozwanej jest data 15 grudnia 1978 r. jako data pewna przekazania nieruchomości do eksploatacji. Jednocześnie, skoro pozwana powoływała się na trzydziestoletni termin zasiedzenia, stwierdzić należało, że przyznała okoliczność, iż jej poprzednik prawny uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze. Wobec powyższego, powołując się na przepis art. 172 § 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 1 października 1990 r.) wskazać trzeba, że zasiedzenie w takim wypadku mogło nastąpić po 20 latach. Jednakże, zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, do zasiedzenia, którego bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy. Oznacza to, że skoro bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się w dniu 15 grudnia 1978 r., to według poprzedniego uregulowania zasiedzenie nastąpiłoby z końcem dnia 15 grudnia 1998 r. Jednakże obowiązujący w tym czasie art. 172 k.c. przewidywał już trzydziestoletni termin zasiedzenia dla posiadaczy samoistnych będących w złej wierze i dlatego termin nabycia własności przez zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości upłynął na rzecz pozwanej z końcem dnia 15 grudnia 2008 r. Z tą datą powodowie przestali być właścicielami spornej części nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Białymstoku skonstatował następnie, że w takim wypadku zgłoszony przez powodów wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości okazał się niecelowy i z tego względu ów Sąd postanowił o jego oddaleniu.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu pierwszej instancji, z powyższych względów, a przede wszystkim z uwagi na brak legitymacji czynnej powodów, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ramach wskazania podstawy orzeczenia o kosztach procesu Sąd Rejonowy w Białymstoku powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wskazanego wyżej wyroku wnieśli powodowie A. W. (1) i D. W. (1) – zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu powodowie, na podstawie art. 367 § 1 k.p.c., zarzucili:

1) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nieodniesienie się do żądania zgłoszonego w pozwie i uznanie, że istnieje przesłanka unicestwiająca roszczenie;

2) *sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na:*

- *bezpodstawnym uznaniu, iż bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się w dniu 15 grudnia 1978 r., w sytuacji gdy z przedstawionego przez pozwaną „Protokołu przekazania”, jak i innych dokumentów przedłożonych przez pozwaną nie wynika, kiedy nastąpiło objęcie przez poprzednika prawnego pozwanej przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, a co za tym idzie nie można stwierdzić, kiedy rozpoczął się bieg terminu zasiedzenia,*
- *błędnym uznaniu, iż pozwana była posiadaczem samoistnym, w sytuacji, gdy to powodowie otrzymywali decyzje organów administracji (w tym organów podatkowych) dotyczące przedmiotowej nieruchomości i opłacali daniny z nią związane, wobec czego pozwana nie mogła legitymować się posiadaniem samoistnym wymaganym przez zasiedzenie, a jedynie posiadaniem zależnym, nieprowadzącym do nabycia własności nieruchomości;*

3) *naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie:*

a) *art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego, polegającej na uznaniu, iż podstawą do przyjęcia momentu początkowego biegu terminu zasiedzenia nieruchomości jest „Protokół przejęcia” z dnia 15 grudnia 1978 r., w sytuacji, gdy wyżej wymieniony dokument nie stanowi dowodu objęcia przez pozwaną nieruchomości w posiadanie samoistne, a pozwana nie przedstawiła żadnego innego dowodu na okoliczność początkowej daty rzekomego posiadania samoistnego;*

b) *art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego o powołanie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości na okoliczność sporządzenia projektu przedmiotowej działki poprzez wydzielenie zabudowanej części oraz ustalenia wartości części działki, zajętej pod budowę (...) w sytuacji, gdy nieruchomość stanowi własność powodów, a wobec jej zabudowania i zasadnego roszczenia o wykupienie konieczny jest jej podział oraz oszacowanie wartości.*

Mając na uwadze powyższe zarzuty A. W. (1) i D. W. (1) wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o treści określonej w pozwie, ewentualnie o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Lokalowej (...) w B. w odpowiedzi na apelację powodów wniósł o:

- 1) *oddalenie apelacji powodów jako bezzasadnej,*
- 2) *zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.*

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów A. W. (1) i D. W. (1) zasługuje na uwzględnienie; taka ocena wniesionego przez powodów środka odwoławczego od wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w n B. w dniu 22 listopada 2012 r. skutkowałą zaś uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Wedle przepisu z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

Granice apelacji wyznaczają zarzuty i wnioski (art. 368 § 1 pkt. 2 i 5 k.p.c.).

Związanie sądu odwoławczego granicami środka odwoławczego wniesionego przez powoda oznacza niedopuszczalność takiego rozpoznania jego apelacji, która dotyczyłaby niezaskarżonej przez niego części orzeczenia lub też obejmowałaby kontrolę wadliwości orzeczenia i postępowania sądu pierwszej instancji w innym niż wskazany przez skarżącego kierunku; sąd drugiej instancji może zatem rozważyć i ocenić cały materiał procesowy i wszystkie okoliczności sprawy – łącznie z samodzielnym ustaleniem podstawy faktycznej wyroku oraz dowodami, na których oprze ustalenia w tym przedmiocie, a wreszcie łącznie z wyjaśnieniem podstawy prawnej wyroku – jedynie w granicach wniosków apelacyjnych.

Wynikający z przepisu z art. 378 § 1 k.p.c. w jego obecnym brzmieniu obowiązek rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy w granicach apelacji oznacza zatem zarówno zakaz wykraczania przez sąd apelacyjny poza te granice, jak też nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków.

Apelacja powodów oparta została – m. in. – na podstawie naruszenia przepisów postępowania – art. 233 § 1 k.p.c. i art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.

Zgodnie z utrwalonymi poglądami doktryny i orzecznictwa, by podstawa naruszenia prawa procesowego nadawała nadto się do rozpoznania, skarżący powinien określić działanie (zaniechanie) sądu naruszające konkretny przepis postępowania i wskazywać – w nawiązaniu do hipotezy tego przepisu – na czym polegało jego naruszenie a także wpływ tego naruszenia na rozstrzygnięcie.

Błędy sądu polegające na postępowaniu wbrew przepisom prawa procesowego mogą powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy; przy ich rozpatrywaniu należy zawsze mieć na uwadze, że cechują się one kauzalnością; inaczej rzecz ujmując, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia.

Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona w toku postępowania odwoławczego jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r. IV CSK 290/09, LEX nr 560607; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2009 r., III AUa 261/2009, LexPolonica nr 2102197).

Według skarżących naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nastąpiło poprzez dokonanie przez Sąd Rejonowy dowolnej oceny zebranego materiału dowodowego, polegającej na uznaniu, iż podstawą do przyjęcia momentu początkowego biegu terminu zasiedzenia nieruchomości jest „Protokół przejęcia” z dnia 15 grudnia 1978 r., w sytuacji, gdy wyżej wymieniony dokument nie stanowi dowodu objęcia przez pozwaną nieruchomości w posiadanie samoistne, a pozwana nie przedstawiła żadnego innego dowodu na okoliczność początkowej daty rzekomego posiadania samoistnego

Przepis z art. 233 § 1 k.p.c. stanowi, iż sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Zgodnie z zamieszczoną art. 233 § 1 k.p.c. zasadą swobodnej oceny dowodów sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału" (a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPIUS

2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267).

W opinii Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w Białymstoku ustalając, że bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się w dniu 15 grudnia 1978 r., przekroczył ramy swobodnej oceny dowodów, gdyż przydał zbyt wielką moc dowodową i wartość zaferowanemu przez stronę pozwaną dowodowi z dokumentu prywatnego – „Protokołu przekazania”, stanowiącego kartę(...) akt sprawy.

Odnosząc się już do zarzutu sformułowanego w tym kontekście przez powodów należy wskazać, co następuje.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji pozwana Wspólnota Lokalowa (...)w B. podniosła zarzut zasiedzenia spornej części nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 792 m⁽²⁾, oznaczonej w ewidencji gruntów miasta B. jako działka o numerze część (...).

Zarzut zasiedzenia jest zarzutem prawa materialnego, a skorzystanie z tego materialnoprawnego uprawnienia pozostawione jest do swobodnego uznania uprawnionego. Gdy zarzut przedawnienia opiera się na materiale dowodowym zebrany z zachowaniem obowiązujących reguł, może być podniesiony w każdym czasie, także w toku postępowania apelacyjnego.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, w tym i pochodzącym sprzed 1 stycznia 1965 r. [data wejścia w życie ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)], które jednak zachowało aktualność również pod rządem nowego kodeksu postępowania cywilnego, 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 oraz w sprawie o rozgraniczenie.

Uzasadniając stanowisko co do dopuszczalności udowodnienia fakt 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 r., 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.

Z powyższego wynika więc, że niedopuszczalne jest zastępowanie postępowania o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie takim postępowaniem, w którym rozstrzygnięcie sprowadza się do samego tylko ustalenia zasiedzenia. Dlatego też nie powinno ulegać wątpliwości, że zainteresowany nie może żądać – z powołaniem się na zasiedzenie – ustalenia swego prawa w trybie art. 189 k.p.c., choćby spełnione były wszystkie przesłanki w tym przepisie przewidziane. W takim bowiem wypadku wyrok ustalający własność zastępowałby tylko postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia, taką zaś możliwość wyłącza okoliczność, że ustawodawca dla stwierdzenia zasiedzenia przewidział w art. 609 i 610 k.p.c. specjalny tryb (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 marca 1969 r., III CZP 11/69, OSNC 1969/12/210; por. również: uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1994 r., III CZP 132/94, OSNC 1995, z. 2, poz. 35); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 316/98, OSNC 2000/6/119, OSP 2000/9/139, Wokanda 2000/4/7, Biul.SN 2000/3/9, Pr.Gosp. 2000/8/15, M.Prawn. 2000/5/306; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2005 r., II CK 714/04, LEX nr 1110958).

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.

Żądanie oparte na art. 231 k.c., a więc i roszczenie właściciela o „wykup” gruntu (z art. 231 § 2 k.c., jak w sprawie niniejszej) należy do kategorii „spraw o świadczenia” (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 października 1999 r., III CZ 119/99, LEX nr 528176; por. również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1998 r., III CZ 127/98, LEX nr 1215972). Zasadniczym przedmiotem takiej sprawy jest ustalenie istnienia bądź po stronie samoistnego posiadacza gruntu (art. 231 § 1 k.c.), bądź po stronie właściciela (art. 231 § 2 k.c.) przesłanek, uzasadniających powstanie z mocy prawa (ex lege) zobowiązania, którego treścią jest świadczenie polegające na złożeniu wymaganego oświadczenia woli: oświadczenia właściciela o przeniesieniu własności zajętej przez budowę działki gruntu lub oświadczenia woli posiadacza o nabyciu własności takiej działki.

Nie było zatem żadnych przeszkód natury procesowej do podniesienia przez pozwaną wspólnotę – w ramach obrony przed żądaniem powodów nakazania przez sąd Wspólnocie Lokalowej (...) w B. złożenia oznaczonego oświadczenia woli (by pozwany posiadacz złożył oświadczenie woli o nabyciu określonej działki gruntu) – zarzutu zasiedzenia spornej części działki.

Podnosząc zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego powodowie starają się przede wszystkim wykazać, że nie doszło do zasiedzenia przez pozwaną wspólnotę spornej części działki – w rozumieniu art. 172 k.c. (w apelacji kwestionowano bowiem istnienie przesłanek skutecznego nabycia przez Wspólnotę Lokalową (...)w B. wskazanej w pozwie części nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), o łącznej powierzchni 792 m⁽²⁾, oznaczonej w ewidencji gruntów miasta B. jako działka o numerze część (...)).

Sąd Rejonowy, rozważając przesłanki takiego zasiedzenia, stwierdził fakt korzystania przez pozwaną wspólnotę z budynku zajmującego ok. 75 m² z powierzchni opisanej w poprzednim akapicie działki, ustalił początek biegu zasiedzenia przez poprzednika prawnego pozwanej na dzień 15 grudnia 1978 r., po czym przyjął złą wiarę pod stronie zasiadającego, co z kolei usprawiedliwiało wybór przyjętego przez tenże Sąd terminu zasiedzenia (trzydziestu lat).

Ustalenia dotyczące początku biegu zasiedzenia należy jednak uznać, w ocenie Sądu Okręgowego, za poczynione z naruszeniem wymagań prawa procesowego, w szczególności wymagań art. 233 § 1 k.p.c.

Ustawa, czyli kodeks cywilny, różnicuje w art. 172 k. wymagane do stwierdzenia zasiedzenia okresy posiadania nieruchomości – w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza; w sprawie niniejszej na określenie czasu potrzebnego do zasiedzenia przez pozwaną wspólnotę części nieruchomości opisanej w pozwie ma także wpływ, co słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, fakt zmiany w trakcie jego trwania przepisów kodeksu regulujących zasiedzenie.

W wyniku upływu terminu zasiedzenia następuje ex lege (z mocy prawa) nabycie własności nieruchomości przez jej posiadacza samoistnego. Wydane w postępowaniu nieprocesowym postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia (art. 609-610 k.p.c.) ma charakter deklaratoryjny, jest dowodem nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i stanowi podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

W toku swego postępowania sąd bada i ustala przesłanki zasiedzenia. Ustala więc samoistne posiadanie rzeczy (nieruchomości), ciągłość posiadania, dobrą lub złą wiarę posiadacza, upływ terminu zasiedzenia. Korzysta przy tym – w warunkach postępowania nieprocesowego – z materiału dowodowego oferowanego przez wnioskodawcę i uczestników postępowania (art. 3 k.p.c., art. 232 zdanie pierwsze k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Sąd może również z urzędu dopuścić dowód niewskazany przez zainteresowanych (art. 232 zdanie drugie k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W ustawodawstwie funkcjonują liczne domniemania prawne, przydatne w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Ułatwiają one zadanie wnioskodawcy, zwalniając go od ciężaru udowodnienia wielu kłopotliwych, a domniemanych faktów. Jest zaś rolą innych uczestników (uczestnika) postępowania obalenie funkcjonujących domniemań prawnych (art. 6 k.c.; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, LEX nr 50540).

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.), 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.

Pełnomocnik powodów na rozprawie wyznaczonej na dzień 15 listopada 2012 r. nie przyznał – w rozumieniu art. 229 k.p.c. – faktu wejścia przez poprzednika strony pozwanej w posiadanie spornej części działki w dacie oznaczonej w odpowiedzi na pozew (k. 44); nie kwestionował natomiast daty wybudowania budynku o nazwie (...), twierdząc przy tym, iż ów fakt wynika, w jego ocenie, z przedłożonych przez stronę pozwaną dokumentów (k. 45). Na tym samym terminie pełnomocnik A. W. (1) i D. W. (1) zakwestionował jednak zasiedzenie przez pozwaną wspólnotę spornego obszaru (k. 45). Ponieważ zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu, przeto, zdaniem Sądu Okręgowego, pełnomocnik powodów poddał w tym samym wątpliwość spełnienie przez pozwaną wspólnotę określonych przez art. 172 k.c. przesłanek nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości (w świetle regulacji z art. 172 k.c. łącznym warunkiem zasiedzenia jest upływ oznaczonego przez ustawę terminu nieprzerwanego posiadania samoistnego, a długość tego terminu zależy od dobrej lub złej wiary w chwili nabycia posiadania.)

Z załączonego przez stronę pozwaną do odpowiedzi na pozew dokumentu prywatnego – Protokołu przekazania, sporządzonego w dniu 15 grudnia 1978 r. (k. (...)) – nie sposób po wszechstronnym rozważeniu wszystkich okoliczności niniejszej sprawy wyprowadzić, zdaniem Sądu Okręgowego, konkluzji, że data sporządzenia tegoż dokumentu jest tożsama z datą wejścia przez poprzednika prawnego strony pozwanej w posiadanie spornego gruntu. Co najwyżej można na podstawie tego dokumentu poczynić ustalenie, że w tej właśnie dacie inwestor przekazał wykonawcy, a wykonawca przejął plac budowy pierwszego etapu budowy pawilonu (...), który miał być posadowiony w B. przy ul. (...) – w oznaczonych bez postulowanej w sprawach o zasiedzenie precyzji granicach.

Przedmiot sporu (vide: wyrys mapy ewidencyjnej, stanowiący kartę 9 akt sprawy), sposób konstrukcji i posadowienia pawilonu (...) (dwa stykające się ze sobą budynki) i podział inwestycji na co najmniej dwa etapy (co z kolei można wprost wywieść z przywołanego w poprzednim akapicie protokołu przekazania) wykluczają, zdaniem Sądu Okręgowego, przy podjętej przez powodów obronie przed podniesionym przez pozwaną wspólnotę zarzutem zasiedzenia spornego obszaru, możliwość poczynienia stanowczego i usprawiedliwionego wszystkimi okolicznościami niniejszej sprawy ustalenia, iż poprzednik prawny pozwanej wszedł w posiadanie owego spornego obszaru w dniu 15 grudnia 1978 r. i że z tym właśnie dniem rozpoczął bieg termin zasiedzenia.

Nie sposób też, w opinii Sądu Okręgowego, poczynić ustalenia w tym przedmiocie, odpowiadającego wadliwemu ustaleniu Sądu pierwszej instancji, na podstawie domniemania faktycznego. Zgodnie bowiem z poglądem reprezentowanym w orzecznictwie dyspozycja art. 231 k.p.c. powinna znaleźć zastosowanie wyłącznie w braku bezpośrednich środków dowodowych (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, LEX nr 54362) – które przecież są w niniejszym procesie dla jego stron dostępne (a przynajmniej winny być dostępne dla strony pozwanej).

Mając na uwadze zaprezentowane wyżej argumenty i oceny, Sąd Okręgowy uznał, że Sąd pierwszej instancji dopuścił się zarzucanego temu Sądowi w apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Zarzucane przez skarżących naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a mianowicie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku dowodowego o powołanie dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości, w celu poczynienia ustaleń o przedmiocie oznaczonym w punkcie 4 petitum pozwu, jest konsekwencją uznania przez Sąd Rejonowy za zasadny podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu merytorycznego (mającego oparcie w przepisach prawa materialnego zarzutu zasiedzenia spornego obszaru).

Kolejną, dalej idącą, konsekwencją uznania przez Sąd pierwszej instancji za zasadny podniesionego przez pozwaną wspólnotę zarzutu merytorycznego jest niezbadanie przez tenże Sąd okoliczności, które stanowiły istotę sprawy o zobowiązanie osoby, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, do nabycia od właściciela własności zajętej na ten cel działki (art. 231 § 2 k.p.c.), a więc w istocie nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.).

Zgodnie bowiem z przywołanym przez powodów w apelacji wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2012 r., I CKN 486/00 (LEX nr 54355) „Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie” – jak w sprawie niniejszej (zob. nadto: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013 r., I CZ 12/13, LEX nr 1318308; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2013 r., III AUa 1105/12, LEX nr 1313352).

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 strony pozwanej (art. 6 k.c.) – poczynić, po uprzednim wszechstronnym rozważeniu wszystkich okoliczności niniejszej sprawy, stanowcze ustalenia co do daty wejścia przez poprzednika prawnego pozwanej wspólnoty w posiadanie spornego obszaru i kwalifikacji tego posiadania (dla przypomnienia: naczelną przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne nieruchomości).

Dopiero w przypadku uznania przez Sąd pierwszej instancji za niezasadny podniesionego przez pozwaną wspólnotę zarzutu merytorycznego konieczne stanie się przeprowadzenie postępowania dowodowego symptomatycznego dla procesu zainicjowanego żądaniem opartym na regulacji z art. 231 § 2 k.p.c., w tym i dowodów z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości.

Z tych właśnie przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł zaś w myśl regulacji z art. 108 § 2 k.p.c. _