

Sygn. akt II Ca 1046/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Łukasz Kozakiewicz

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

***sprawy z wniosku U. S.***

***przy udziale Gminy N., R. K., K. B., M. S. (1), A. S., W. K., R. K., H. H. i A. H.***

***o stwierdzenie zasiedzenia***

***na skutek apelacji wnioskodawczynie***

***od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie***

***z dnia 2 października 2013 r., sygn. akt I Ns 307/12***

***p o s t a n o w i a:***

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać***

***Sądowi Rejonowemu w Dzierżoniowie do ponownego rozpoznania.***

***Sygnatura akt II Ca 1046/13***

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 września 2013 roku w sprawie sygn. akt I Ns 307/12 Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie oddalił wniosek U. S. przy udziale Gminy N., R. K., K. B., M. S. (1) A. S., W. K., R. K., H. H., A. H. o zasiedzenie własności nieruchomości, przyznał ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz adwokata A. Ł. z Kancelarii Adwokackiej w D. kwotę 4.428 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawczynie z urzędu, ustalił, że wnioskodawczynie i uczestnicy postępowania ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczynie U. S. jest wnuczką A. P., który od dnia 23 grudnia 1931 r. był właścicielem nieruchomości położonej w N., (...) (wówczas plac (...)), obejmującej działkę gruntu nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi. A. P. w momencie nabycia przedmiotowej nieruchomości był obywatelem niemieckim narodowości

polskiej, po wojnie zaś otrzymał również obywatelstwo polskie. W nieruchomości tej zamieszkiwał od 1922 r. do dnia swojej śmierci, tj. 24 czerwca 1969 r., a wraz z nim zamieszkiwali: jego żona M. P. oraz dzieci E. P., G. K. i G. P.. Od dnia 31 stycznia 1947 r. A. P. w przedmiotowej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą. Ponościł też wszelkie opłaty związane z utrzymaniem nieruchomości, w tym podatek od nieruchomości czy ubezpieczenie nieruchomości.

W późniejszym czasie w przedmiotowej nieruchomości obok A. i M. P. zamieszkiwała ich córka E. P. wraz ze swoim mężem F. P. oraz dziećmi: R. K. z domu N., K. B. z domu P., M. S. (2) z domu P. i wnioskodawczynią U. S. z domu P.. Pismem z dnia 06 kwietnia 1955 r. A. P. został wezwany przez (...) w D. do złożenia dokumentów w celu potwierdzenia zapisów w księdze rejestrowej, stosownie do zapisów § 6 instrukcji, stanowiącej załącznik do zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 12 lutego 1952 r. w sprawie rejestru państwowych nieruchomości nierolniczych i pkt. 5 okólnika nr 52 nr 82 tego Ministra z dnia 16 czerwca 1952 r. W odpowiedzi na powyższe wezwanie A. P. przekazał wskazany dokument, nie protestując przy tym, że to on jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wobec powyższego wydano dokument o zakwalifikowaniu tej nieruchomości jako państwowej nieruchomości nierolniczej. ***Dokument ten został wydany w dniu 07 listopada 1955 r., a więc wbrew treści zaświadczenia z dnia 13 maja 1955 r., że nieruchomość należy do A. P..***

A. P. nigdy później nie protestował, że przedmiotowa nieruchomość jest jego własnością. Od 07 listopada 1955 r. nieruchomość ta była więc klasyfikowana jako nierolnicza nieruchomość należąca do Skarbu Państwa. Powyższy błąd był następnie podstawą innych błędnych rozstrzygnięć, w tym przekazania nieruchomości gminie, założenia księgi wieczystej i kolejnych decyzji administracyjnych. I tak, decyzją z dnia 14 stycznia 1991 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez uczestnika postępowania Gminą N. z mocy prawa własność nieruchomości oznaczonych w kartach inwentaryzacyjnych. Następnie decyzja ta została zmieniona decyzją z dnia 25 listopada 1992 r. w ten sposób, że na stronie 2 decyzji dopisano kartę inwentaryzacyjną nr (...), zawierającą opis budynku położonego przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), przy czym w powołaniu się na decyzję zmienianą użyto sformułowania, iż była to decyzja w sprawie nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy N. nieruchomości, nie zaś stwierdzenia nabycia z mocy prawa. Od decyzji tej odwołała się wnioskodawczyni U. S., podając, że wskazana nieruchomość stanowi własność prywatną, tj. między innymi częściowo jej, z tytułu udziału w spadku. ***W tej sytuacji decyzją z dnia 09 lutego 1992 r. (...) uchylili zaskarżoną decyzję i przekazała sprawę do ponownego rozpatrzenia.***

W międzyczasie, to jest w dniu 25 lutego 1991 r., Gmina N. wystąpiła o założenie dla przedmiotowej nieruchomości księgi wieczystej. Księga ta została założona pod numerem (...), przy czym jako podstawa wpisu figuruje decyzja Wojewody (...) z dnia 14 stycznia 1991 r., a jako właściciel Gmina N.. Do dnia dzisiejszego nie dokonano w tej księdze zmian modyfikujących wpis własności.

Po śmierci A. P. własność przedmiotowej nieruchomości przeszła na mocy dziedziczenia ustawowego na rzecz jego dzieci: E. P., G. K. i G. P., jednakże dwoje z nich – G. K. i G. P. jeszcze przed jego śmiercią na stałe opuściło kraj, przenosząc się do Niemiec. Nieruchomość tę w posiadanie objęła więc wyłącznie E. P., przy czym dysponowała nią w (...) części jako właściciel, a w (...) jako posiadacz samoistny. Stan taki trwał do dnia 08 września 1982 r., tj. do dnia jej śmierci. Spadek po E. P. nabyły zaś na podstawie ustawy jej córki: wnioskodawczyni U. S., uczestniczki postępowania R. K. i K. B. oraz M. S. (2). Ich udział w nieruchomości wynosił więc po (...) części.

Po śmierci E. P. w nieruchomości tej pozostały jej trzy córki, tj. wnioskodawczyni, uczestniczka postępowania K. B. i M. S. (2) z rodzinami, albowiem uczestniczka R. K. już wtedy opuściła dom rodzinny. Wszystkie trzy rodziny zajmowały określoną część budynku mieszkalnego i osobno ponosiły opłaty za korzystanie z tych części budynku, zaś na podatek od nieruchomości składały się wspólnie. Wspólnie również nią zarządzali. Ponadto w nieruchomości tej funkcjonował wówczas sklep, który najpierw prowadzili rodzice wnioskodawczyni, po ich śmierci sama wnioskodawczyni, a po jakimś czasie pomieszczenia przeznaczone na tę działalność zostały przez nią wydzierżawione. Pobierany z tego tytułu czynsz przeznaczany był na utrzymanie całej nieruchomości.

W 1987 r. z przedmiotowej nieruchomości wyprowadziła się uczestniczka postępowania K. B. wraz z mężem i z dziećmi. Od tej pory nieruchomość tę zajmowała wnioskodawczyni wraz z mężem i synami oraz jej siostra M. S. (2) wraz z

mężem R. S. i synami – uczestnikami postępowania M. S. (1) i A. S.. Wówczas koszty utrzymania nieruchomości były ponoszone przez dwie pozostałe w nieruchomości siostry. Wspólnie zarządzały one również tą nieruchomością. Opłaty za nieruchomość każda z rodzin ponosiła przy tym osobno, zaś podatek od nieruchomości czy jej ubezpieczenie w dalszym ciągu pokrywane były z czynszu za dzierżawę sklepu. M. S. (2) zajmowała się również sprawą odzyskania prawa do nieruchomości od uczestnika postępowania Gminy N..

W 1988 r. M. S. (2) rozwiodła się, zaś we wrześniu 1989 r. opuściła przedmiotową nieruchomość wraz z synami. Wyjeżdżając do Niemiec M. S. (2) powiedziała do wnioskodawczynie „teraz ty tutaj rządzisz, zostajesz sama”. Od tej chwili wnioskodawczynie poczuła się właścicielką całej nieruchomości.

Po wyjeździe M. S. (2) jej były mąż – R. S. zajął dwa pokoje, kuchnię i łazienkę na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego i mieszka tam to dziś.

W tej sytuacji wnioskodawczynie rozpoczęła remont przedmiotowej nieruchomości. Oboje z mężem i z pomocą synów wykonali takie prace jak: przełożenie dachu, remont pomieszczeń w środku budynku, wymiana okien, położenie elewacji, zagospodarowanie podwórza. Syn J. S. z kuchni zrobił schody na piętro budynku. Pomieszczenie, w którym znajdował się sklep, również zostało wyremontowane, jednakże do dzisiaj prace te nie zostały jeszcze zakończone. Wszystkie prace remontowe wnioskodawczynie finansowała we własnym zakresie, przy czym nikt z pozostałych spadkobierców nie zwrócił jej jakichkolwiek pieniędzy z tego tytułu i nie interesował się tą nieruchomością. Co prawda M. S. (2) z synami oraz uczestniczka postępowania K. B. przyjeżdżały niejednokrotnie w odwiedziny do wnioskodawczynie, ale nigdy nie zgłaszały żadnych pretensji do nieruchomości i nie wtrącały się do tego, co robiła wnioskodawczynie. Wnioskodawczynie sama opłacała nadto wszelkie opłaty związane z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości, a decyzje w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości przychodziły na jej nazwisko.

Zajmujący część nieruchomości R. S. również nie dawał wnioskodawczynie żadnych pieniędzy na prace remontowe. Od 1989 r. płaci wnioskodawczynie jedynie kwotę 20 zł miesięcznie za zajmowane przez niego pomieszczenia.

Po śmierci w 2009 r. M. S. (2), do nieruchomości tej nadal od czasu do czasu przyjeżdżali jej synowie – uczestnicy postępowania A. S. i M. S. (1). W 2012 r. wnioskodawczynie miała nawet oddać im w darowiźnie część tej nieruchomości, po uprzednim stwierdzeniu przez nią zasiedzenia. Ostatecznie jednak odmówiła podpisania takiej umowy, przy czym w przypadku stwierdzenia zasiedzenia jest gotowa podpisać taką umowę, ale pod warunkiem, że siostrzeńcy zwrócą jej koszty związane z przeprowadzonymi remontami tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy wydając powyższe postanowienie wskazał na treść art. 172 k.c., art. 176 § 1 k.c., art. 47 k.c.

Wnioskodawczynie zaskarżając powyższe postanowienie w całości apelacją zarzuciła naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 172 k.c. w zw. z art. 47 k.c. przez utożsamienie zasiedzenia udziału idealnego w nieruchomości z żądaniem stwierdzenia zasiedzenia części składowej nieruchomości, podczas gdy wniosek dotyczył zasiedzenia udziału; art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że sposób korzystania ze spornej nieruchomości przez wnioskodawczynie nie spełnia kryteriów posiadania samoistnego, podczas gdy wnioskodawczynie demonstrowała na zewnątrz wolę wykonywania posiadania jedynie dla siebie, nie doznawała w tym przeszkód od pozostałych mieszkańców nieruchomości, którzy akceptowali taki stan rzeczy w sposób widoczny ustępując ze swego animus rem sibi habendi, wnioskodawczynie nadto na zewnątrz traktowana była jak właściciel, samodzielnie podejmowała kluczowe decyzje dotyczące nieruchomości; art. 176 § 1 k.c. przez pominięcie i rozważenie, czy zasiedzenie na rzecz wnioskodawczynie części udziałów we współwłasności nieruchomości nie nastąpiło z dniem 8 września 1989 roku na skutek przeniesienia posiadania przez siostry wnioskodawczynie na jej rzecz; art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 677 § 1 k.p.c. poprzez niezrealizowanie dyspozycji do stwierdzenia przez Sąd zasiedzenia nawet gdy nie jest ono zgodne ze złożonym wnioskiem; art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodów z przedłożonych przez wnioskodawczynie dokumentów samodzielnego ponoszenia opłat, nieodwołanie się do całokształtu materiału dowodowego i nieuwzględnienie oceny tychże dowodów w uzasadnieniu orzeczenia; sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z materiałami sprawy polegającą na ustaleniu, że siostry wnioskodawczynie brały we własnym imieniu udział w podejmowaniu dotyczących jej decyzji, korzystały z pożytków i ponosiły ciężary związane z jej

utrzymaniem, podczas gdy przejawiały one zachowania posiadaczy zależnych uznając uprawnienie wnioskodawczyni do samodzielnego decydowania o całości nieruchomości i dysponowania nią zgodnie z własną wolą i wniosła o jego zmianę przez orzeczenie zgodnie z wnioskiem ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy, zważył co następuje:**

**Apelacja jest zasadna z przyczyn innych niż wskazane w jej uzasadnieniu.**

Przede wszystkim wskazać należy, że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia znajdują, poprzez art. 610 § 2 k.p.c., odpowiednie zastosowanie przepisy art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c. nakładające na sąd, w określonym w nich zakresie, obowiązek działania z urzędu. Oznacza to, że sąd **z urzędu ustala**, niezależnie od wniosków uczestników postępowania, krąg osób uprawnionych i datę nabycia własności.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy poprzestając na ustaleniu, że decyzją z dnia 09 lutego 1992 r. (...) **uchyliła decyzję** Wojewody (...) z dnia 14 stycznia 1991 r. stwierdzającą nabycie przez uczestnika postępowania Gminę N. z mocy prawa własność nieruchomości oznaczonych w kartach inwentaryzacyjnych, następnie zmienioną decyzją z dnia 25 listopada 1992 r. w ten sposób, że na stronie 2 decyzji dopisano kartę inwentaryzacyjną nr 103a, zawierającą opis budynku położonego przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), przy czym w powołaniu się na decyzję zmienianą użyto sformułowania, iż była to decyzja w sprawie nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy N. nieruchomości, nie zaś stwierdzenia nabycia z mocy prawa, **w istocie nie ustalił stanu prawnego nieruchomości, której dotyczy wniosek o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie.**

Sąd Okręgowy na podstawie art. 610 § 2 k.p.c. w zw. z art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c. dopuszczając z urzędu dowód z wniosku Burmistrza Miasta i Gminy N. z dnia 21 czerwca 1993 roku o zawieszenie postępowania administracyjnego w sprawie nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy N. przedmiotowej nieruchomości **z tej przyczyny, że U. S. złożyła do Urzędu Rejonowego w D. wniosek o potwierdzenie prawa jej dziadka A. P. do przedmiotowej nieruchomości** (vide: k. 669) oraz dowód z postanowienia Wojewody (...) z dnia 16 sierpnia 1993 roku, nr (...) (vide: k. 668) ustalił, że Wojewoda (...) na podstawie art. 97 § 1 pkt 4, art. 98 § 1 oraz art. 103 k.p.a. zawiesił postępowanie w sprawie o nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy N. przedmiotowej nieruchomości.

Skoro postępowanie administracyjne dotyczące przedmiotowej nieruchomości nie zostało zakończone, przy czym w postępowaniu przed Sądem I instancji nie brał udziału Starosta (...) reprezentujący Skarb Państwa jako zainteresowany w sprawie w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., to z powyższych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. należało zaskarżone postanowienie uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, bowiem Starosta (...) reprezentujący Skarb Państwa został pozbawiony możliwości obrony swych praw, co skutkuje nieważnością postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.), a nadto nie rozpoznano istoty sprawy, skoro nie ustalono stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy rozpoznając ponownie sprawę na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. wezwie do udziału w sprawie Starostę (...) reprezentującego Skarb Państwa i ustali stan prawny przedmiotowej nieruchomości, a następnie rozpozna wniosek o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej pozostawia Sadowi Rejonowemu (art. 108 § 2 k.p.c.).