

Sygn. akt II Ca 637/13

POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Magdalena Bajor-Nadolska (spr.)**

Sędziowie: **SO Sławomir Buras**

SO Barbara Dziewięcka

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r.

sprawy z wniosku I. W.

z udziałem A. D., Ł. D., G. B., J. C., D. C., I. D., A. J., B. K., D. K., J. K., K. Ł., R. Ł., Z. Ł., E. C., B. N., M. S. (1), A. S. (1), A. S. (2), M. S. (2), K. Ś., L. W., J. W. (1), R. W., J. W. (2) oraz Burmistrza Miasta i Gminy K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Końskich

z dnia 14 listopada 2012 r., sygn. akt I Ns 719/11

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Końskich, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 637/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Końskich stwierdził, że I. W. nabyła przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1983 r. własność nieruchomości położonej w K., gmina K., o powierzchni 0,5783 ha, oznaczonej jako działka numer (...) na mapie sporządzonej w sierpniu 2012 roku przez uprawnionego geodetę E. Ś., przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...) Ośrodka (...) w K. w dniu 11 października 2012 r. za nr ewidencyjnym (...)

Sąd Rejonowy ustalił, że w 1962 roku I. W. otrzymała od swoich rodziców J. i F. S. w drodze nieformalnej umowy darowizny nieruchomość rolną położoną we wsi K., gmina K., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,5783 ha. Od tej chwili wnioskodawczyni zaczęła uważać się za jej właścicielką. Rodzeństwo wiedziało, iż otrzymała działkę od rodziców, nie zgłaszało do niej żadnych pretensji i uważało siostrę I. W. za jej właścicielkę. W pierwszej połowie lat sześćdziesiątych I. W. wspólnie z mężem wybudowała na tej działce budynek gospodarczy i przez jakiś czas tam zamieszkiwała. W 1964 r. wraz z mężem wyjechała na (...) i do tej pory na stałe tam zamieszkuje. Na przedmiotową nieruchomość przyjeżdżała co najmniej raz w roku, cały czas uważając się za jej właścicielką. Od 1962 roku opłacała od niej podatki. Po jej wyjeździe na (...), na jej prośbę podatki opłacała siostra K. Ś., a później brat A. S. (1), a I. W. zwracała im pieniądze. W 1973 roku I. W. rozwiódła się z mężem. W latach 80-tych, przez około 5 lat K. Ś. za zgodą siostry I. W. używała przedmiotową nieruchomość – początkowo sadiła na niej ziemniaki,

później wypasała krowę. Później nieruchomości leżała odłogiem. Niezbędne czynności zachowawcze na nieruchomości wykonywał A. S. (1) na prośbę siostry. W 1990 roku I. W. przeszła na emeryturę i od tego czasu częściej przebywa na nieruchomości. Stodołę przekształciła na budynek mieszkalny i mieszka tam od wiosny do jesieni. Po 2000 roku częściowo ogrodziła działkę. Granice działki nie są sporne, nigdy nie było na tym tle żadnych konfliktów z sąsiadami. Ustalenia odnośnie powierzchni i przebiegu granic przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o mapę złożoną przez wnioskodawczynię, a sporządzoną przez uprawnionego geodetę na podstawie jednostkowego pomiaru nieruchomości na gruncie, mając na względzie, iż żaden z uczestników postępowania nie zgłosił żadnych zastrzeżeń w tym przedmiocie.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że wniosek I. W. zasługuje na uwzględnienie w świetle art.172 k.c. Sąd wskazał, że choć bieg zasiedzenia rozpoczął się przed wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny, to zgodnie z art.XLI§1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny - stosuje się przepisy tego kodeksu. Sąd Rejonowy przyjął, że I. W. w 1962 r. weszła w posiadanie nieruchomości objętej wnioskiem w wyniku nieformalnej umowy darowizny i posiadanie to miało charakter samoistny. W ocenie Sądu Rejonowego dowodzi tego okoliczność, że wnioskodawczyni miała możliwość korzystania z nieruchomości w sposób niczym nieograniczony, opłacała od niej podatki, wykonywała działania władcze, przez sąsiadów i rodzeństwo traktowana była jak jej właścicielka. W ocenie tego Sądu z uwagi na objęcie posiadania nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, wnioskodawczyni była posiadaczem w złej wierze, a zatem wymagany w tej sytuacji dwudziestoletni termin samoistnego posiadania nieruchomości upłynął z końcem ostatniego dnia 1982 r., co uzasadniało stwierdzenie nabycia własności nieruchomości z dniem 1 stycznia 1983 r.

Apelację od tego postanowienia wniosła wnioskodawczyni zaskarżając je co do ustalenia powierzchni nieruchomości. Zarzuciła, że Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że nabyła przez zasiedzenie nieruchomość o pow. 0,5783 ha, a nie o pow. 0,5955 ha. Podniosła, że działka nr (...) będąca przedmiotem sprawy sąsiaduje z działką nr (...) i zawsze było wiadome, że jej obszar stanowi 0.6000 ha.

W oparciu o powyższy zarzut wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i przyjęcie, że nabyła przez zasiedzenie nieruchomość o pow. 0,5955 ha, a nie jak Sąd przyjął o pow. 0,57.83 ha.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja doprowadziła do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia w zakresie przesłanek wymaganych do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie są prawidłowe i Sąd Okręgowy podziela je w całości. Ustalenia faktyczne i ich ocena prawna nie były przedmiotem zarzutów apelacyjnych. W istocie skarżąca, która występowała w sprawie bez profesjonalnego pełnomocnika, kwestionuje jedynie wskazaną przez Sąd Rejonowy powierzchnię działki objętej wnioskiem. Zdaniem skarżącej powierzchnia działki(...)wynosi 0,5955 ha, a nie 0,5783 ha. Składając wniosek o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, wnioskodawczyni wskazywała działkę o powierzchni większej niż ustalona przez Sąd Rejonowy. Można zatem uznać, że apelacja obejmuje jeden zarzut formalny, a mianowicie zarzut naruszenia prawa procesowego, polegającego na naruszeniu art. 233§1 k.p.c. i dokonaniu błędnego ustalenia faktycznego i przyjęcia powierzchni działki objętej wnioskiem na 0,5783 ha w sytuacji gdy wynosi ona 0,5955 ha.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni otrzymała od swoich rodziców, w 1962 roku, działkę o powierzchni 0,5783 ha, przy czym powołał się na wypis z rejestru gruntów. Z powołanego wypisu, znajdującego się na karcie 3. akt sprawy, wynika, że położona w K.działka o numerze(...) ma powierzchnię 0,5905 ha. Już tylko ta okoliczność wskazuje na sprzeczność ustalenia w zakresie powierzchni działki z powołanym dowodem.

W toku postępowania wnioskodawczyni przedłożyła mapę, sporządzoną przez geodetę uprawnionego E. Ś.(k.244), obejmującą działkę objętą wnioskiem. Przedstawia ona także wykaz zmian danych ewidencyjnych, z którego wynika,

że działka nr(...)o powierzchni 0,5955 ha, wykazywanej w ewidencji gruntów, odpowiada po nowym pomiarze i obliczeniu z dokładnością do 1 m², tej samej działce o powierzchni 0,5783 ha. Mapa została sporządzona w sierpniu 2012 roku.

Porównanie wypisu z ewidencji gruntów z mapą obejmującą przedmiotową działkę wskazuje na rozbieżność pomiędzy powierzchnią działki wykazywaną w ewidencji a faktyczną powierzchnią wynikającą z pomiarów wykonanych obecnie na gruncie. W celu wyjaśnienia przyczyn tej rozbieżności Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe i dopuścił dowód z opinii biegłej E. Ś. na okoliczność różnicy w wykazywanej powierzchni działki nr(...)położonej w miejscowości K.. Z ustnej opinii złożonej na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r. wynika, że w ubiegłych latach zostały dokonane pomiary działek sąsiadujących z działką (...)zarówno od wschodu jak i od zachodu, dla potrzeby ich podziału. W czasie tych pomiarów nie był dokonywany pomiar działki(...). Biegła dokonała w 2012 roku pomiaru tej działki z uwzględnieniem naniesionych współrzędnych i uzyskała wynik odpowiadający powierzchni tej działki ujawnionej w dokumentacji geodezyjnej po pomiarach działek sąsiednich, czyli powierzchni 0,5783 ha. Ta nowa powierzchnia nie została natomiast ujawniona w ewidencji gruntów. Biegła nie była w stanie wskazać, kiedy był dokonywany podział działek sąsiednich i kiedy nastąpiła zmiana powierzchni działki (...)w stosunku do powierzchni wynikającej z ewidencji gruntów.

Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, stosownie do treści art. 172§1 k.c. następuje z mocy samego prawa. Z chwilą, w której realizuje się skutek zasiedzenia, następuje nabycie prawa własności w takim zakresie, w jakim dotychczasowy posiadacz nieruchomości nią władał. Istotne są zatem granice tego posiadania bowiem wyznaczają zakres nabytego prawa własności. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że nabycie własności działki(...)przez wnioskodawczynię, w drodze zasiedzenia, nastąpiło z dniem 1 stycznia 1983 roku. Natomiast z ustaleń tych nie wynika zakres nabytego wówczas prawa własności. Jak wyżej wykazano, ustalenie, że wnioskodawczyni nabyła działkę o powierzchni 0,5783 ha nie może być uznane za prawidłowe w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. Zarówno z opinii biegłej jak i z wyjaśnień wnioskodawczyni złożonych na rozprawie apelacyjnej wynika, że pomiary sąsiednich działek - z czym najprawdopodobniej wiąże się zmiana powierzchni działki (...) - miały miejsce kilka lat temu, co z kolei wskazuje na to, że w chwili nabycia własności przez wnioskodawczynię, powierzchnia działki (...) mogła być inna.

Sąd Rejonowy nie zajął się kwestią różnicy w powierzchni działki (...), chociaż wynika ona ze złożonych w sprawie dokumentów, a tym samym nie ustalił zakresu prawa własności nabytego w 1983 roku przez wnioskodawczynię. Jest to równoznaczne z nierozpoznanie istoty sprawy, co doprowadzić musiało do uchylenia zaskarżonego postanowienia i skierowania sprawy do ponownego rozpoznania. Choć apelacja skierowana jest tylko przeciwko ustaleniu dotyczącemu powierzchni działki (...)uchyleniu podlegało całe postanowienie, bowiem powierzchnia działki jest związana z kwestią nabytego przez zasiedzenie prawa własności, które nabywane jest w takich granicach w jakich wykonywane było spokojne posiadanie samoistne, przez czas wymagany przepisami prawa. Zakres nabytego prawa jest istotą rozstrzygnięcia żądania opartego na art. 172 § 1 k.c.

Dodać należy, iż wątpliwości budzi też ustalenie Sądu Rejonowego dotyczące braku sporów granicznych, w sytuacji gdy – jak wynika z wyjaśnień wnioskodawczyni- nie wskazywała ona jako uczestników właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Rejonowy uzupełni postępowanie dowodowe w celu ustalenia w jakich granicach wnioskodawczyni posiadała działkę przez okres biegu terminu zasiedzenia, w szczególności w dniu 1 stycznia 1983 roku. Wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia nabycia własności działki o powierzchni 0,5905 ha i twierdziła, że taką działkę posiadała od chwili darowizny dokonanej przez rodziców. Fakt ten potwierdziła dokumentem urzędowym potwierdzającym wskazywaną we wniosku powierzchnię. Sąd Rejonowy winien wyjaśnić przyczyny rozbieżności powierzchni działki oraz kiedy ta rozbieżność nastąpiła, czy przed upływem terminu zasiedzenia czy później. Mapa dla potrzeb niniejszej sprawy powinna przedstawiać stan nieruchomości odpowiadający granicom posiadania istniejącym w dniu 1 stycznia 1983 roku, a więc w chwili, w której nastąpiło nabycie własności w drodze zasiedzenia. Przeprowadzenie dowodów na tę okoliczność winno nastąpić z urzędu. Celowym będzie przeprowadzenie dowodu z

ogłędzin nieruchomości z udziałem sąsiadów właścicieli sąsiednich gruntów i ewentualnie biegłego geodety. W miarę potrzeby sąd rozważy przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety. O ile właściciele sąsiednich nieruchomości – co wynika z wyjaśnień wnioskodawczynie – nie są uczestnikami postępowania, sąd zobowiąże wnioskodawczynię do ich wskazania, bowiem w okolicznościach sprawy są oni zainteresowanymi w rozumieniu art. 510§1 k.p.c.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386§4 k.p.c.

SSO B.Dziewięcka SSO M.Bajor - Nadolska SSO S.Buras