

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 marca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi oddalił wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. o stwierdzenie, iż z dniem 1 października 2005 roku nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu numer (...), o powierzchni 0,0809 ha, objętej prowadzoną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księgą wieczystą numer (...), stanowiącej własność Gminy Ł..

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Protokołem z dnia 7 stycznia 1975 roku (...) Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) przekazało (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. budynek mieszkalny numer (...), położony obecnie przy ulicy (...) w Ł..

Uchwałą numer 12/94 Zebrania Przedstawicieli (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 16 listopada 1994 roku dokonano podziału Spółdzielni (...) w Ł. poprzez oddzielenie od jej zasobów osiedla (...), zlokalizowanego w granicach obszaru terytorialnego ograniczonego ulicami: od strony północnej – ul. (...), od strony wschodniej – ul. (...), od strony zachodniej – ul. (...), od strony południowej – ul. (...), oraz budynki należące do osiedla, a znajdujące się poza powyższym terenem (wyszczególnione w uchwale) wraz z nieruchomościami, na których się znajdują. Nowa spółdzielnia otrzymała nazwę Towarzystwo (...) w Ł..

Pismem z dnia 23 lutego 2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Towarzystwo (...) w Ł. zwróciła się do Urzędu Miasta Ł. z prośbą o wykup na własność od Miasta Ł. działek gruntowych stanowiących teren pod budynkiem przy ul. (...) w Ł. – w trybie art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm./

W wypisie z rejestru gruntów z dnia 6 sierpnia 2014 roku Gmina M. Ł. wpisana jest jako właściciel, Spółdzielnia Mieszkaniowa Towarzystwo (...) w Ł. jako władający, zaś Administracja Zasobów Komunalnych Ł. jako administrator działki gruntu numer (...), o powierzchni 0,0867 ha, przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą numer (...).

W księdze wieczystej numer (...) Gmina Ł. wpisana jest jako właściciel zabudowanych działek gruntu numer (...), o powierzchni 0,1469 ha w Ł., przy ulicy (...).

W dniu 31 lipca 2014 roku w (...) Ośrodku Geodezji za numerem P. (...). (...) została zaewidencjonowana mapa do zasiedzenia sporządzona przez geodetę uprawnionego M. S., na której zaprojektowano m.in. podział nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) m.in. w ten sposób, że w miejsce działek o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie G-13 zostały zaprojektowane działki o nr (...) o powierzchni 0, (...) o nr 223 o powierzchni 0,0809 ha, i o nr 222 o powierzchni 0,0619 ha. Na części działki (...) usytuowany jest budynek mieszkalny pozostający w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł..

Powyższe postanowienie wynikało z uznania przez Sąd I instancji za niezasadne żądanie stwierdzenia zasiedzenia przez wnioskodawcę opisanej nieruchomości. Sąd Rejonowy nie uwzględniając wniosku stanął na stanowisku, że w sprawie nie zostało wykazane okoliczności decydujące o nabyciu nieruchomości przez zasiedzenie. W szczególności na podstawie dowodów przedłożonych przez wnioskodawcę nie można stwierdzić, czy spółdzielnia była posiadaczem całej nieruchomości w granicach jak na załączonej do wniosku mapie, jaki ewentualnie charakter miało to posiadanie, jak było odbierane przez inne osoby, a także czy trwało przez okres wymagany dla zasiedzenia. Same tylko twierdzenia zawarte w uzasadnieniu wniosku, nie są wystarczające dla dokonania zgodnych z tymi twierdzeniami ustaleń.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca, podnosząc następujące zarzuty:

- nieważności postępowania w związku z dopuszczeniem do działania wadliwie umocowanego pełnomocnika uczestnika i pozbawieniem wnioskodawcy obrony praw przez oddalenie wniosku dowodowego;
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy a także na zarzut wadliwie sporządzonego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, w tym przede wszystkim art.217§2 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku Spółdzielni o udzielenie terminu na złożenie dowodów z zeznań wiceprezesa Spółdzielni i gospodarza domu, na okoliczność wykonywanych czynności, potwierdzających samoistne posiadanie przedmiotowego gruntu, w związku z nieuzasadnionym stanowiskiem nieumocowanego pełnomocnika uczestnika;
- naruszenie przepisów art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez odmowę przeprowadzenia dowodów wnioskodawcy, umożliwiających udowodnienie twierdzeń oraz faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;
- naruszenie prawa materialnego art.339 k.c., przez nieuwzględnienie domniemania ciągłości samoistnego posiadania, spełniającego przesłankę do zasiedzenia nieruchomości na mocy art.172 k.c. i art. 176 § 1 k.c.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę tego postanowienia i uwzględnienie żądania wniosku | o zasiedzenie działki nr (...), położonej w Ł. przy ulicy (...), z zasądzeniem kosztów procesu, uwzględniającym koszty zastępstwa procesowego za obie instancje, a w razie nie uwzględnienia tego wniosku uchylenie tego postanowienia oddalającego wniosek o zasiedzenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego jej rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Na rozprawie apelacyjnej wnioskodawca cofnął zarzut nieważności postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna w przeważającej części.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, jednakże na ich podstawie nie dokonał trafnej oceny żądania wniosku.

Przede wszystkim trafnie zarzuca skarżący, iż Sąd Rejonowy błędnie, z naruszeniem art. 217 § 2 k.p.c. nie dopuścił dowodu z zeznań A. M., zastępcy prezesa spółdzielni na okoliczność zakresu posiadania spornej nieruchomości. Co prawda pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o przesłuchanie wskazanej osoby w charakterze świadka, nie było jednak przeszkód do dopuszczenia dowodu z przesłuchania A. K. w charakterze uczestnika postępowania tym bardziej, że okoliczności określone w tezie dowodowej nie zostały dostatecznie wyjaśnione, a istniejące środki dowodowe okazały się niewystarczające do wyjaśnienia zakresu posiadania przez spółdzielnię nieruchomości w granicach objętych wnioskiem.

W sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie uwzględnieniu powyższego wniosku nie sprzeciwiała się także zasada koncentracji materiału dowodowego. Wszakże zasada ta nie charakteru bezwzględnej i dopuszcza odstępstwa w razie, gdy strona wykaże, iż potrzeba zgłoszenia wniosków dowodowych pojawiła się dopiero w toku postępowania, a także w przypadku potrzeby działania z urzędu. Taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie. Ostatecznie uczestnik nie zakwestionował wniosku (odpowiedź na wniosek podpisana przez pełnomocnika i stanowisko wyrażone przez niego na rozprawie zostały pominięte, gdyż do akt nie złożono prawidłowego pełnomocnictwa), a więc wątpliwości Sądu co do granic działki zaznaczonych na mapie geodezyjnej powinny zostać wyjaśnione w ramach dostępnego postępowania dowodowego.

Dostrzegając potrzebę uzupełnienia ustaleń w zakresie sposobu i zakresu posiadania przez wnioskodawcę spornej nieruchomości Sąd Okręgowy podstawie art. 299 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. dopuścił ponowiony przez apelującego wniosek w tym przedmiocie.

Przesłuchany w charakterze uczestnika postępowania zastępca prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. potwierdził, że wnioskodawca korzystał z nieruchomości w granicach określonych na mapie geodezyjnej, co odpowiada obszarowi oznaczonemu jako działka gruntu 223 i objętemu wnioskiem o zasiedzenie. Zeznał, że w tych granicach działka pozostaje w dyspozycji wnioskodawcy, a wcześniej jego poprzedników prawnych od momentu zabudowania jej wielokondygnacyjnym blokiem mieszkalnym, czy od początku 1975 roku. Przebieg granic działki należącej do spółdzielni i podmiotów sąsiadujących przez cały okres był niesporny. Granice działki są wyznaczone obszarem jej zagospodarowania. Stąd też w jej obrębie znajduje się droga dojazdowa eksploatowana tylko przez członków spółdzielni, przybłokowe ogródki działkowe i przestrzeń wokół budynku niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, przeprowadzania konserwacji i niezbędnych remontów.

Z poczynionych przez Sądem I instancji, a następnie uzupełnionych przez Sąd II instancji ustaleń wynika, że objęta niniejszym wnioskiem nieruchomość co najmniej od stycznia 1975 roku jest we władaniu początkowo (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł., a następnie wnioskodawcy. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie budzi także wątpliwości, że rzeczywiste granice władania spornym gruntem przez spółdzielnię odpowiadają działce o powierzchni 0,0809 ha oznaczonej numerem 223 na mapie geodezyjnej sporządzonej przez geodetę M. S. zaewidencjonowanej pod numerem P. (...) 2014. (...) w dniu 31 lipca 2014 roku. Przez cały omawiany okres granice posiadania nieruchomości przez spółdzielnię nie uległy zmianie i nie były w żaden sposób kwestionowane.

Za samoistnością posiadania wnioskodawcy i obiektywną skutecznością manifestacji tego stanu przemawia, że przez cały omawiany okres nieruchomość była wykorzystywana przez członków spółdzielni zgodnie z jej normalnym przeznaczeniem. Przez teren wokół budynku w obrębie działki nr (...) przebiega jedyna droga dojazdowa do posesji, w pozostałej części zaś nieruchomość została zagospodarowana na potrzeby użytkowania przybłokowych ogródków działkowych, a także wykorzystywana w związku z koniecznością przeprowadzania konserwacji i niezbędnych remontów. Wnioskodawca podejmował czynności zmierzające do utrzymania czystości i porządku, a także opłacał podatek od nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego taki rodzaj władania nieruchomością przez wnioskodawcę należy zakwalifikować jako władanie właścicielskie. Sposób władania przez niego nieruchomością wyraźnie wskazuje na wolę wykonywania władztwa dla siebie, tak jak czyni to właściciel i przesądza o samoistnym charakterze jego posiadania. Jeśli spółdzielnia zawiadywała nieruchomością kilkadziesiąt lat bez formalnie stwierdzonego tytułu prawnego, sama długość okresu spokojnego posiadania stanowi dostatecznie jasną i pewną manifestację posiadania właścicielskiego. Dla każdego postronnego obserwatora wyraźnie jest widoczne, iż kto tak długo zajmuje się rzeczą bez tytułu prawnego, prowadząc samodzielnie wszystkie sprawy nieruchomości, ten manifestuje w sposób ciągły, jasny i pewny wolę wykonywania prawa dla siebie. Jeśli właściciel nieruchomości nie ma jej w posiadaniu i w ogóle się nią nie interesuje, także sprawowanie zwykłego zarządu będzie świadczyło o posiadaniu samoistnym.

Wreszcie, na rzecz wnioskodawcy działa domniemanie samoistności posiadania oraz jego ciągłości. W postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia zasiadający nie musi się w tej materii w ogóle wypowiadać. To właściciel musi udowodnić, że posiadanie podmiotu, który pragnie nieruchomość zasiedzieć nie było samoistne lub że zostało przerwane. Jeśli tego nie udowodni – co miało miejsce w niniejszej sprawie - Sąd powinien orzec zasiedzenie.

W niniejszej sprawie została również spełniona przesłanka upływu czasu niezbędnego do stwierdzenia zasiedzenia. Uznać bowiem należy, że w okresie co najmniej od 1975 roku przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w posiadaniu samoistnym wnioskodawcy. Było to posiadanie w złej wierze, albowiem osoby sprawujące władztwo nad nieruchomością w imieniu wnioskodawcy nie miały uzasadnionych prawnie podstaw aby uważać, że przysługuje jemu tytuł własności do tej nieruchomości. Z uwagi na treść art. 172 § 1 k.c. określającego okres zasiedzenia nieruchomości, której posiadanie nabyto w złej wierze na 30 lat, z uwzględnieniem zasady wynikającej z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), bieg terminu zasiedzenia zakończył się w dniu 1 października 2005 roku, zgodnie z wnioskiem skarżącego.

Na marginesie trzeba dodać, mimo cofnięcia zarzutu w tym zakresie, że o nieważności postępowania przed Sądem Rejonowym nie może być mowy. Oddalenie wniosku dowodowego w ogóle nie może być rozpatrywane w tym kontekście, a wadliwość pełnomocnictwa radcy prawnego została wyeliminowana przez pominięcie jego czynności

przy powiadomieniu uczestnika o terminie rozprawy (zawiadomiono zarówno Miasto Ł., jak i radcę prawnego, który ostatecznie nie uzupełnił braków formalnych pełnomocnictwa).

Wobec powyższego zaistniała potrzeba wydania orzeczenia reformatoryjnego, o czym z mocy art. 386 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

Apelacja w zakresie w jakim dotyczyła kosztów postępowania jako niezasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Niezależnie od merytorycznej zmiany orzeczenia nadal istniały podstawy do zastosowania art. 520 § 1 k.p.c. Wniosek został złożony wyłącznie w interesie wnioskodawcy, który zmierzał do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, a uczestnik ostatecznie nie wdał się w spór. Argumentacja ta jest aktualna także w przypadku kosztów postępowania apelacyjnego (art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.).