

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 4 grudnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Kutnie, VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Ł. w sprawie z wniosku T. T. (1) z udziałem R. S., C. D., S. G., H. M., M. S., B. S., B. M., K. M. (1), S. M. (1), K. M. (2) o zasiedzenie nieruchomości, stwierdził, że T. T. (1), nabył, przez zasiedzenie, z dniem 29 września 2010 roku, własność nieruchomości: położonych w obrębie B., gmina Ł., województwo (...), o powierzchni 1,6500 ha, oznaczonych w ewidencji gruntu jako działki o numerach: 10, 13, 15, 42, 44, nie objętych księgą wieczystą ani zbiorem dokumentów. Zasądzono też solidarnie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy zwrot kosztów postępowania w kwocie 3.217 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że aktem własności ziemi z dnia 20 lipca 1973 roku stwierdzono, że J. M. i S. M. (2) stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów pod pozycją 10, 11, 13, 15, 42, 44 o powierzchni 1,88 hektara, a położonych w B., gmina Ł., województwo (...). J. M. zmarł w 1977 roku, zaś S. M. (2) w dniu 7 września 1980 roku. Pozostawili po sobie sześcioro dzieci w osobach M. S., R. S., C. D., S. G., W. M. i W. M.. Postępowanie spadkowe po J. i S. małżonkach M. nie zostało przeprowadzone. W. M. zmarła jako bezdzietna panna w dniu 22 stycznia 1973 roku. W. M. zmarł w dniu 19 lutego 2000 roku i pozostawił po sobie dzieci w osobach M. M. (2), B. S., H. M. i S. M. (1). Postępowanie spadkowe po W. M. nie zostało przeprowadzone. M. M. (2) zmarł w dniu 10 lutego 2007 roku i pozostawił po sobie żonę B. M. oraz dwoje dzieci K. M. (2) oraz K. M. (1) urodzonego (...). Postępowanie spadkowe po M. M. (2) nie zostało przeprowadzone.

W dniu 28 września 1980 roku R. S. zawarła ze S. T. (1) umowę dotyczącą przedmiotowej nieruchomości i zgodnie z jej treścią oddała S. T. (1) grunt rolny w „wieczystą dzierżawę”, za którą otrzymała jednorazowy czynsz dzierżawny w wysokości 16.000 złotych. Strony umowy nie ustaliły, aby ziemia miała zostać zwrócona uczestniczce. Przy zawarciu umowy R. S. przekazała S. T. (2) akt własności ziemi. W dacie spisania umowy S. T. (1) objął nieruchomość w posiadanie i rozpoczął na niej gospodarowanie, wykorzystując ją dla celów rolniczych. Począwszy o 1981 r. zaczął płacić dotyczący jej podatek od nieruchomości. Obecnie podatek, a także opłatę związaną ze spółką wodną uiszcza wnioskodawca. Do wszczęcia postępowania w sprawie uczestnicy postępowania nie kontaktowali się ze S. T. (1), a po jego śmierci z T. T. (1), który gospodarował na nieruchomości. Nie domagali się od nich jakichkolwiek opłat z tytułu posiadania przedmiotowych gruntów, przedłużenia umowy, ani wydania gruntów. Około 1999 r. S. T. (2) zmarł, a jego żona przeszła na emeryturę rolniczą. Wówczas nieruchomością zaczął władać wnioskodawca. Ustalono, że S. T. (1) był, a po jego śmierci T. T. (2) jest uważany przez sąsiadów za właściciela nieruchomości. Także przy budowie sieci wodociągowej miejscowy urząd gminy kontaktował się z nim jako z osobą władną wyrazić zgodę na przeciągnięcie urządzeń przesyłowych (rur) przez działki (...). Podobną zgodę wnioskodawca wyraził na rzecz (...) S.A. przy okazji budowy linii telefonicznej (kabla telefonicznego ziemnego).

Sąd Rejonowy dokonując subsumcji ustalonych okoliczności do stanu prawnego przyjął, że doszło do spełnienia wszystkich przesłanek przewidzianych w art. 172 kc, przy jednoczesnym niezastąpieniu przesłanki negatywnej z art. 173 kc i stwierdził, że doszło do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie przez T. T. (1) z dniem 29 września 2010 roku. W świetle tak sformułowanej oceny stwierdził zasiedzenie nieruchomości.

Powołane postanowienie zaskarżyła uczestniczka postępowania R. S.. Wniosła o jego zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku w przedmiocie zasiedzenia, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. Skarżąca zażądała też zasądzenia na jej rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 173 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż nie nastąpiło zawieszenie biegu zasiedzenia z powodu małoletniości jednego ze współwłaścicieli,

- art. 924 i art. 925 kc poprzez ich błędne niezastosowanie w sytuacji, gdy małoletni wszedł w prawa spadkodawcy w chwili otwarcia spadku we współwłasności łącznej,

- art. 1025 i następnych kc poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie,

- art. 172 kc w zw. z art. 336 kc poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że posiadanie miało charakter samoistny, podczas gdy z uwagi na zawarcie umowy dzierżawy było ono posiadaniem zależnym.

- art. 233 § 1 kpc poprzez ocenę wiarygodności i mocy dowodów w sposób pozostający w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego polegające na niezasadnym uznaniu, że przekazanie przez S. T. (1) synowi T. T. (1) gospodarstwa rolnego bez żadnej dodatkowej umowy potwierdza wykonywanie w stosunku do niego czynności właścicielskich, uznaniu za wiarygodne zeznań świadka B. C. i B. Ś., odmówieniu wiarygodności oświadczeniom złożonym przez R. S. w toku przesłuchania w charakterze strony oraz zeznaniom świadka C. D. w zakresie, w jakim negowały wolę zbycia nieruchomości, uznaniu, że zawarta umowa miała na celu przeniesienie własności nieruchomości, pominięcie w uzasadnieniu zeznań świadka H. B.;

- art. 227 kpc poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z innej umowy dotyczącej sąsiedniej nieruchomości należącej do wstępnych R. S..

W uzasadnieniu apelacji uczestniczka skupiła się przede wszystkim na wykazaniu, że bieg terminu zasiedzenia został zawieszony z uwagi na małoletniość jednego z uczestników postępowania, w osobie K. M. (1). Podniosła przy tym, że wnioskodawca z uwagi na podstawę objęcia nieruchomości w posiadanie może być traktowany wyłącznie jako posiadacz zależny, a okoliczność ta uniemożliwia nabycie własności gruntu w drodze zasiedzenia.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca T. T. (1) wniósł o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej oraz zasądzenie od skarżącej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

zaskarżone orzeczenie nie mogło się ostać.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy z tym jednak zastrzeżeniem, że ich zakres wskazuje, iż sprawa nie dojrzała do merytorycznego rozstrzygnięcia.

W obecnej sprawie należało ocenić, że Sąd Rejonowy nie poczynił w sprawie podstawowego ustalenia faktycznego, warunkującego możliwość prowadzenia postępowania o zasiedzenie tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym. Otóż Sąd I. instancji nie poczynił ustaleń odnośnie stanu prawnego nieruchomości. W sytuacji, gdy nie posiada ona księgi wieczystej ustalenie tego, kto jest właścicielem działki jest kluczowe dla ustalenia zarówno kręgu uczestników, jak i tego kto i z naruszeniem czyich uprawnień mógł tę nieruchomość ewentualnie zasiadywać. Niezależnie od potencjalnego zasiedzenia całości, części lub udziału w nieruchomości, dla prowadzenia postępowania konieczne jest ustalenie pierwotnego właściciela działki, a także ewentualnego następstwa prawnego po nim. O ile co do zasady w sprawach o zasiedzenie możliwe jest przesłankowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości, które byłoby możliwe odtworzenia na podstawie poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń dotyczących następstwa prawnego po J. M. i S. M. (2), to w obecnej sprawie zachodzą po temu przeszkody. Niezależnie nawet od wątpliwości dotyczącej tego, czy dziedziczenie po kolejnych spadkodawcach następowało na podstawie testamentu czy ustawy, istotne dla porządku dziedziczenia jest to, że spadek obejmował gospodarstwo rolne. Tymczasem do dnia 14 lutego 2001 r. obowiązywały przepisy odrębnie regulujące dziedziczenie tych gospodarstw, których niezgodność z Konstytucją RP stwierdzono dopiero w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 31 stycznia 2001 r., sygn. akt P 4/99. Przed wejściem w życie skutków tego orzeczenia kwalifikacje do dziedziczenia gospodarstw rolnych wynikały z przepisów art. 1059 i n. kc i zależały od szeregu przesłanek, w tym ewentualnej małoletniości spadkobierców, posiadania praktycznych lub formalnych kwalifikacji do prowadzenia produkcji rolnej, pobierania nauki czy trwałej niezdolności do pracy. Warunki te wpływały na kształt następstwa prawnego w zakresie spadkowych nieruchomości rolnych,

a zatem wpływały na ich stan prawny. Tymczasem ustalenie stanu prawnego nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie jest podstawowym obowiązkiem sądu, którego Sąd Rejonowy zaniedbał. Ustalenie tego kto, niezależnie od ewentualnego zasiedzenia, jest formalnym właścicielem działki jest kluczowe dla zarówno dla ustalenia zarówno kręgu uczestników postępowania, jak i dla ustalenia tego kto i z naruszeniem czyich uprawnień mógł tę nieruchomość ewentualnie zasiadywać. Sąd Rejonowy w ogóle nie prowadził postępowania dowodowego w tej mierze, choć z uwagi na unormowanie zawarte w przepisach art. 610 § 1 kpc w zw. z art. 670 zd. 1 kpc było to jego obowiązkiem. Należy także wyrazić zapatrywanie, że przesłankowe ustalenie (skądinąd licznych w obecnej sprawie) następstw prawnych w odniesieniu do nieruchomości rolnej przekracza możliwości dokonywania przestankowych ustaleń w postępowaniu o zasiedzenie. Sąd Rejonowy nie skorzystał jednak z możliwości wezwania uczestników do przedstawienia postanowień stosownych spadkowych, pod rygorem zawieszenia postępowania, co winien był uczynić. Powyższe uzasadnia stwierdzenie, że nie przeprowadzono postępowania na kluczowe dla rozstrzygnięcia okoliczności, w zakresie, w którym sąd badający wniosek o zasiedzenie jest zobowiązany działać z urzędu. W konsekwencji uzasadnione jest stwierdzenie, że Sąd Rejonowy nie uchwycił istoty stojącego przed nim zagadnienia. Uzasadnia to uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I. instancji, z uwzględnieniem poglądów prawnych wyrażonych na kartach obecnego uzasadnienia.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy winien rozważyć także zasadność zarzutów sformułowane przez uczestników postępowania na etapie postępowania apelacyjnego. W szczególności winien rozważyć, czy w relacji do K. M. (1), urodzonego (...), znajdzie zastosowanie odsunięcie terminu zasiedzenia wynikające z przepisu art. z art. 173 kc, oraz jaki wpływ na treść orzeczenia może mieć ewentualne odsunięcie. Jest przy tym jasne, że wynik tych rozważań będzie warunkowany uprzednim ustaleniem odnośnie tego, czy uczestnik ten jest współwłaścicielem nieruchomości i ewentualnie w jakim udziale. W tej mierze zastosowanie znajdzie myśl wyrażona w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1969 r. III CZP 41/69, w której stwierdzono, że w wypadku, gdy w okresie biegu terminu zasiedzenia nastąpiło zawieszenie biegu zasiedzenia z powodu małoletniości jednego ze współwłaścicieli nieruchomości, zawieszenie to nie wywiera skutku w stosunku do pozostałych pełnoletnich współwłaścicieli.

Z wszystkich przytoczonych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia (art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc). Postawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego był przepis art. 108 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.