

UZASADNIENIE

Wnioskiem z 16 lipca 2012 roku Parafia Rzymskokatolicka Św. J. A. w S. wystąpiła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie najpóźniej w dniu 31 grudnia 1938 roku własność nieruchomości objętej pierwotnie granicami działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,0198 ha położonej na ul. (...) w S.. W uzasadnieniu tegoż wniosku podniesiono, iż rozpoczęcie biegu zasiedzenia datuje się w niniejszej sprawie na koniec roku 1928.

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 359/12 Sąd Rejonowy w Skierniewicach w pkt 1. oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia, w pkt 2. orzekł, iż wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W urzędzie Miasta S. w Wydziale Geodezji, Katastru i (...) znajdują się „Szkice J. de Y. P.” z 1928 roku, w których umieszczono zapis, iż nieruchomością położoną w S., na południe od ulicy (...), w kierunku ulicy (...), w granicach późniejszej działki ewidencyjnej nr (...), władała (...).

W latach 1966 - 1967, gdy była zakładana ewidencja gruntów miasta S., w rejestrze gruntów pod poz. rejestrową nr (...), umieszczono zapis, że nieruchomością obejmującą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 1,02 ha włada Parafia Rzymskokatolicka Św. J..

Na mocy decyzji Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w S. z dnia 30 listopada 1971 roku, nr SW. VI - 60/89/71 działka nr (...) została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa. W decyzji stwierdzono, że mimo braku dowodu własności, na podstawie domniemania wynikającego z samoistnego posiadania, za właściciela tej nieruchomości należy uznać Parafię Rzymskokatolicką Św. J. w S..

Działka ewidencyjna nr (...) aktualnie nie istnieje. W jej granicach znajdują się nieruchomości oraz części innych nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że wniosek inicjujący postępowanie podlegał oddaleniu w całości.

Sąd I instancji w pierwszej kolejności zważył, że przesłanką prowadzącą do zasiedzenia nieruchomości, niezależnie od obowiązującego w tym zakresie ustawodawstwa, było samoistne posiadanie nieruchomości przez czas oznaczony ustawą. Wbrew twierdzeniu wnioskodawcy, podstawy nabycia nieruchomości przez zasiedzenie na gruncie przedmiotowej sprawy nie mogły stanowić przepisy art. 2265 w związku z art. 2268 Kodeksu N.. Obejmowały one bowiem sytuację, gdy do nabycia posiadania nieruchomości dochodziło na podstawie ważnego tytułu prawnego, to jest czynności prawnej, która była wystarczająca do przeniesienia własności, a której wady były nabywcy niewiadome. Wnioskodawca nie posiadał jakichkolwiek wiadomości dotyczących źródła posiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Podstawę nabycia nieruchomości przez zasiedzenie w braku tytułu prawnego wnioskodawcy stanowił art. 2262 Kodeksu N., w którym wskazano, że „wszelkie sprawy, tak rzeczowe jak osobiste, podlegają przedawnieniu ciągiem lat trzydziestu nabytemu, i przytaczający takie przedawnienie obowiązany nie jest okazywać na to tytuł, ani nie można stawiać przeciw niemu wyjątku, wynikającego ze złej wiary”. Jednocześnie, w myśl art. 2229 Kodeksu N., żeby mieć możliwość do nabycia przedawnienia, potrzeba mieć posiadanie ciągłe, i nieprzerywane, spokojne, jawne, niedwuznaczne, i pod tytułem właściciela. Dla nabycia własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie na podstawie Kodeksu Napoleona wymagane było samoistne jej posiadanie przez okres lat trzydziestu. Bieg terminu zasiedzenia nie skończył się zatem pod rządem w/w. ustawy.

W dniu 1 stycznia 1947 roku wszedł w życie dekret prawo rzeczowe, który w art. 50 przewidywał dwudziestoletni termin zasiedzenia w przypadku gdy w chwili objęcia jej w posiadanie posiadacz był w dobrej wierze oraz trzydziestoletni w przypadku, gdy posiadacz nieruchomości objął ją posiadanie pozostając w złej wierze. Art. XXXIII dekretu z dnia 11 października 1946 roku (Dz. U. nr 57, póź. 321) stanowił, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie prawa rzeczowego, stosuje się odpowiednio przepisy tego prawa.

W ocenie Sądu Rejonowego dowodu na samoistność posiadania nie mogą jednakże stanowić wyłączenie twierdzenia wnioskodawcy, nawet poparte domniemaniami (art. 2230 Kodeksu N., art. 298 dekretu prawo rzeczowe), a do tego w istocie sprowadza się materiał zaoferowany Sądowi przez wnioskodawcę. Fakt upływu znacznego okresu czasu od ocenianych zdarzeń nie może przy tym prowadzić do złagodzenia rygorów dowodowych. Sąd Rejonowy wskazał, iż wnioskodawca w istocie nie wskazał w toku postępowania na żaden przejaw sprawowanego wobec objętej wnioskiem nieruchomości władztwa. Zauważył przy tym, że uczestnicy postępowania wnosili o oddalenie wniosku, co winno było doprowadzić do podjęcia inicjatywy dowodowej przez wnioskodawcę. Następnie Sąd Rejonowy zważył, iż postępowanie w sprawie o zasiedzenie ma charakter kontradiktoryjny, zaś rzeczą wnioskodawcy jest wykazanie spełnienia przesłanek prowadzących do zasiedzenia nieruchomości. Za prawidłowością tego stanowiska przemawia, w ocenie Sądu Rejonowego, brzmienie ustawy. W treści art. 610 § 2 k.p.c. in fine ustawodawca wskazał, że „sąd stwierdzi zasiedzenie, jeżeli zostało ono udowodnione”. Stwierdzenie to odnosi się w ocenie Sądu I instancji do wnioskodawcy lub jednego

z uczestników postępowania. Dostrzegł to i wyraźnie wyartykułował również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 października 2010 roku, sygn. akt I CSK 582/09 (opubl. program komputerowy legalis) wskazując, że mimo iż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia sąd nie jest związany żądaniem wniosku co do osoby, na której rzecz nastąpiło zasiedzenie ani co do wskazanego terminu nabycia prawa, nie ma jednakże obowiązku ustalać z urzędu okoliczności istotnych z punktu widzenia wnioskodawcy, zwłaszcza, gdy korzysta on z pomocy fachowego pełnomocnika. Podobnie w tej kwestii wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 marca 2010 roku wydanego w sprawie o sygn. akt III CSK 174/09 (opubl. program komputerowy L.) stwierdzając, iż nie jest obowiązkiem Sądu poszukiwanie dalszych okoliczności faktycznych, istotnych dla oceny władania nieruchomością ponad wskazane przez wnioskodawcę i uczestników postępowania.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca.

Zaskarżył powyższe postanowienie w całości i wniósł o jego zmianę poprzez stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem z dnia 11 lipca 2012 r. przez Parafię Katolicką p.w. Św. J. A. w S. i zasądzenie od uczestników postępowania kosztów procesu według norm przepisanych.

Skarżący wskazał, iż uzasadniając wniosek o zasiedzenie, powołał dowody z dokumentów urzędowych o charakterze publicznym potwierdzających pozostawanie nieruchomości we władaniu Parafii co najmniej na koniec roku 1928 (przy oczywistym domniemaniu faktycznym władania nieruchomością przez Parafię od niepamiętnych czasów) oraz że Parafia władała nieruchomością przez kolejne lata, w tym także w latach 1966-1968, kiedy na terenie miasta S. została wprowadzona nowa ewidencja gruntów i aż do uprawomocnienia się decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości objętej wnioskiem, a więc do dnia 30 listopada 1971 roku. Dokumenty te to: Szkice J. de V. z 1928 roku, rejestr gruntu miasta S. założony w latach 1966-1968 i decyzja z dnia 30 listopada 1971 roku o wywłaszczeniu nieruchomości. Skarżący podniósł, iż kwestionowanie przez Sąd I instancji posiadania nieruchomości przez Parafię prowadziło do absurdu wniosku, że wnioskodawca władał nieruchomością tylko w datach sporządzenia powołanych dokumentów, co byłoby rażąco sprzeczne ze zwykłym doświadczeniem życiowym związanym z użytkowaniem nieruchomości gruntowych.

Apelujący podniósł także, iż Sąd, kwestionując dowody z dokumentów urzędowych o charakterze publicznym, pochodzących od organów administracji publicznej – przekroczył granicę swobodnej oceny dowodów, bowiem do właściwości sądów powszechnych nie należą sprawy z zakresu objętego właściwością organów administracji publicznej, także w zakresie przyjętych przez te organy ustaleń faktycznych. W szczególności z decyzji administracyjnej

z dnia 30 listopada 1971 roku o wywłaszczeniu nieruchomości jednoznacznie wynika, że nieruchomość ta oznaczona w dacie decyzji jako działka numer (...) o powierzchni 1,02 ha – zgodnie z ustaleniami przyjętymi przez Urząd Spraw Wewnętrznych – Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Ł. - pochodzi z nieruchomości rolnej o ogólnej powierzchni 7,2708 ha. (...) ta nie ma KW ani ZD i na podstawie domniemania wynikającego z samoistnego posiadania stanowi własność Parafii R.-Katolickiej św. J. w S.. Oznacza to, że organ administracji publicznej mógł przyjąć za fakt oczywisty i notoryjny, że Parafia władała przedmiotową nieruchomością od niepamiętnych czasów, co w przypadku kościelnych osób prawnych było i jest nadal sytuacją powszechną, związaną z uwarunkowaniami historyczno-prawnymi.

Parafia wykazała zatem, w ocenie skarżącego, że władała nieruchomością przez co najmniej 43 lata, choć tak naprawdę władała nieruchomością od niepamiętnych czasów.

Skarżący wskazał też, iż Sąd I instancji, zarzucając wnioskodawcy brak wystarczającej inicjatywy dowodowej, nie sprecyzował, jaką sferę dowodową miałyby obejmować dodatkowe wysiłki Parafii aby zadośćuczynić potrzebom Sądu. Wskazał także, że pozostali uczestnicy weszli w posiadanie fragmentów nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie już po 1971 roku, a więc po skutecznym wywłaszczeniu nieruchomości. Nie mogli zatem siłą rzeczy podnosić żadnych istotnych z punktu widzenia tego postępowania wniosków dowodowych – skoro z treści decyzji wywłaszczeniowej wynika, że Parafia od niepamiętnych czasów była samoistnym posiadaczem nieruchomości.

W ocenie apelującego Sąd I instancji pominął ponadto w ustaleniach prawnych istotny fakt, że na obszarze byłego Królestwa Polskiego wchodzącego w skład zaboru rosyjskiego do 1 stycznia 1947 roku w odniesieniu do ksiąg wieczystych obowiązywały regulacje prawne zawarte w Prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 roku. W świetle tych regulacji dla gruntów rolnych kościelnych nie było przymusu zakładania ksiąg hipotecznych i stąd ilość tych ksiąg zakładanych przez kościelne osoby prawne przed 1 stycznia 1947 r. była znikoma.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

W niniejszej sprawie wnioskodawca zarzucił Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie niezgodne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. W ocenie Parafii przedstawione dokumenty stanowiły bowiem dowód na ziszczenie się przesłanek skutkujących możliwością stwierdzenia zasiedzenia na rzecz wnioskodawcy. W istocie zatem skarżący postawił zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Ocena dowodów stosownie do przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą dla siebie skutki prawne. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia wskazanego przepisu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, tylko to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów.

Wnioskodawca wskazał w apelacji, iż posiadał nieruchomość od „niepamiętnych czasów”, a co najmniej od końca 1928 r., na kiedy datowane są Szkice J. de V. P. znajdujące się z Urzędzie Miasta S. w Wydziale Geodezji, Katastru i (...). Jak wynika z oceny technicznej dotyczącej badania stanu prawnego nieruchomości załączonej do akt sprawy, na szkicach tych nie wskazano numeracji działek, jednakże zostali wpisani właściciele (władający) gruntów. W granicach późniejszej działki numer (...) od ulicy (...), w kierunku ulicy (...), jako władający widniała (...). Sam szkic (czy też poświadczona za zgodność kopia) nie zostały złożone do akt sprawy. Niezależnie jednak od tego, z opinii technicznej powołującej się na Szkic J. de V. P. z 1928 r. wynika jedynie to, że Parafia Rzymskokatolicka władała pewnym gruntem leżącym w granicach późniejszej działki numer (...). Nie wiadomo zatem, w jakiej dokładnie części gruntu odpowiadającego późniejszej działce numer (...), jako władający (właściciel) ujawniona była Parafia.

Następnie w latach 1966-1968 założona została ewidencja gruntów dla miasta S., w której wskazano, że właścicielem/władającym działką numer (...) o pow. 1,02 ha jest Parafia R.-Katolicka „Św. J.”. Wypis z przedmiotowej ewidencji gruntów jak i wyrys z mapy ewidencyjnej nie zostały załączone do akt sprawy. Z opinii technicznej nie wynika natomiast, od kiedy i na jakiej podstawie wnioskodawca władał gruntem. Wiadomo jedynie, iż w latach 1966-1968 ujawniony był jako właściciel/władający. Należy przy tym wskazać, iż samo wpisanie danego podmiotu jako właściciela tudzież władającego do ewidencji gruntów, bez innych przejawów sprawowania przez niego władztwa nad nieruchomością nie może być uznane za objęcie tej nieruchomości w samoistne posiadanie. Wpis do ewidencji może tylko potwierdzać, że określona osoba jest właścicielem. Nie ma też znaczenia, że ewidencję gruntów prowadzą urzędy państwowe. Dla potrzeb uznania danego podmiotu za właściciela określonej nieruchomości w drodze zasiedzenia znaczenie ma ocena jego zachowania tak jak każdej innej osoby. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 października 2012 roku wydanego w sprawie o sygn. akt IV CSK 118/12 (Lex nr 1274996). W niniejszej sprawie zaś uczestnik w żaden sposób nie wykazał, aby wykonywał w stosunku do nieruchomości uprawnienia świadczące o władaniu nią jak właściciel. Już dla porządku wskazać należy, iż opinia techniczna dotycząca badania stanu prawnego nieruchomości sporządzona przez geodetę uprawnionego S. W. nie ma waloru dokumentu urzędowego, a jedynie prywatnego.

Ostatecznie decyzją numer SW.VI-60/89/71 z dnia 30 listopada 1971 roku działka numer (...) o pow. 1,02 ha położona w S. na ul. (...) została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. W decyzji wskazano, że mimo braku dowodu własności, na podstawie domniemania wynikającego z samoistnego posiadania, za właściciela tej nieruchomości należy uznać Parafię Rzymskokatolicką Św. J. w S.. Stwierdzenie to stanowi jedynie stanowisko organu wydającego decyzję. Nie przesądza natomiast o tym, kto jest właścicielem nieruchomości, a tym bardziej o tym, że Parafia faktycznie była samoistnym posiadaczem nieruchomości. Kwestia ta dla potrzeb zasiedzenia może być bowiem zbadana jedynie przez Sąd orzekający w sprawie o zasiedzenie. Poza tym decyzja z 30 listopada 1971 roku nie wskazuje, od kiedy Parafia była posiadaczem nieruchomości, a tym bardziej, iż była właścicielem od niepamiętnych czasów, jak wskazał skarżący. Niezasadny był zatem zarzut wnioskodawcy przekroczenia przez Sąd Rejonowy granic swobodnej oceny dowodów, gdyż kwestia ustalenia posiadania nieruchomości i charakteru tego posiadania, wbrew twierdzeniom apelującego, nie jest sprawą z zakresu objętego właściwością organów administracji publicznej.

Z powyższych dokumentów nie wynika zatem, iż wnioskodawca posiadał nieruchomość w sposób samoistny przez okres konieczny do stwierdzenia zasiedzenia. Zaoferowane przez wnioskodawcę dowody były również niewystarczające dla zastosowania przez Sąd Rejonowy domniemań faktycznych stosownie do przepisu art. 231 § 1 k.p.c. W tym miejscu należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż na wnioskodawcy spoczywa ciężar udowodnienia spełnienia przesłanek prowadzących do zasiedzenia nieruchomości. Ciężar ten jest złączony przez obowiązujące domniemania prawne, jednakże niewątpliwie na wnioskodawcy spoczywa ciężar dowodu, stosownie do przepisu art. 6 k.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., na okoliczność sprawowania nad nieruchomością władztwa przez okres czasu prowadzący do zasiedzenia. Stanowisko takie zostało zaprezentowane przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4 grudnia 2008 roku wydanego w sprawie prowadzonej pod sygn. akt I CSK 225/08 (Lex nr 560502) oraz w uzasadnieniu postanowienia z 21 lipca 2006 roku w sprawie o sygn. akt III CSK 33/06 (Lex nr 398427). Wnioskodawca nie podołał w niniejszej sprawie przedmiotowemu ciężarowi. Sąd Rejonowy nie miał przy tym obowiązku wskazywać w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia, jakich czynności skarżący nie dopełnił celem udowodnienia zasadności swego żądania. Należy jednakże podkreślić, iż przejawy sprawowania władztwa nad nieruchomością są takie same dla osób fizycznych jak i dla osób prawnych. Z samego faktu ujawnienia w dokumentach jako władającego czy właściciela nie można natomiast wywodzić sprawowania nad nieruchomością faktycznego władztwa, tj. wykonywania tych wszystkich czynności, które może i powinien sprawować władający rzeczą bądź możliwości

wykonywania tego władztwa. Posiadanie nie musi być bowiem wykonywane efektywnie, ale w tym wypadku ciąży na wnioskodawcy ciężar udowodnienia sprawowania władztwa nad rzeczą.

Odnosnie zarzutu skarżącego pominięcia przez Sąd Rejonowy faktu braku obowiązku zakładania przez kościelne osoby prawne ksiąg wieczystych przed 1 stycznia 1947 roku należy wskazać, iż fakt ten pozostaje irrelevantny dla rozstrzygnięcia. Okoliczność braku praktyki prowadzenia ksiąg wieczystych przez kościelne osoby prawne w tym okresie nie zwalnia bowiem wnioskodawcy z obowiązku wykazania sprawowania władztwa nad nieruchomością tak jak czyniłby to właściciel stosownie do przepisu art. 6 k.c. Gdyby zatem Sąd Rejonowy powołał się na wskazane okoliczności w treści rozstrzygnięcia nie stanowiłyby to wystarczającej podstawy dla przyjęcia stanowiska wnioskodawcy za udowodnione.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne uznać należy zatem za oparte na zebranych materiale dowodowym. Doprowadziły one Sąd Rejonowy do prawidłowego rozstrzygnięcia zgodnego z przepisem art. 172 k.c.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie normy art. 385 k.p.c.