

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi– Widzewa w Łodzi w sprawie o sygnaturze akt II Ns 1204/13 z wniosku Spółdzielni Gastronomicznej (...) w Ł. z udziałem Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta Ł., Miasta Ł., (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo- akcyjnej w upadłości układowej w Ł. oraz- na prawach uczestnika postępowania- J. F. nadzorcy sądowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo- akcyjnej w upadłości układowej w Ł. o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej punkcie 1. stwierdził, że Spółdzielnia Gastronomiczna (...) w Ł. nabyła przez zasiedzenie, w dniu 3 lipca 2006 roku, przysługującą każdoczesnemu użytkownikowi wieczystemu nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), służebność gruntową obciążającą prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), o przebiegu oznaczonym a- b- c- d- e- f- g- l- m- n- a na mapie do ustalenia służebności gruntowych, sporządzonej w dniu 15 września 2014 roku przez geodetę uprawnionego J. C. i wpisanej do ewidencji (...) Ośrodka Geodezji w Ł. w dniu 29 września 2014 roku za numerem P. (...). (...), polegającą na prawie przejazdu samochodami dostawczymi, a także polegającą na korzystaniu z rampy betonowej oznaczonej symbolem „rmp” i usytuowanej po lewej stronie pola oznaczonego g- h- i- j- k- l na powyżej opisanej mapie, a w punkcie 2. ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł uczestnik postępowania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo- akcyjna w upadłości układowej w Ł., będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając postanowienie w całości.

Skarżący zarzucił kwestionowanemu postanowieniu naruszenie:

I. przepisów prawa procesowego, a mianowicie: art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, kiedy zastosowany być powinien; art. 321 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, kiedy zastosowany być powinien; art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, kiedy zastosowany być powinien; art. 278 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, kiedy zastosowany być powinien; art. 258 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię,

II. przepisów prawa materialnego, a mianowicie: art. 292 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie; art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez jego niezastosowanie, kiedy zastosowany być powinien.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości w ten sposób, iż złożony przez wnioskodawcę wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej zostanie w całości oddalony, a także o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za I i II instancję, według norm przepisanych.

Przedmiotowe orzeczenie zaskarżył apelacją również uczestnik postępowania Skarb Państwa - Prezydenta Miasta Ł., będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika. Skarżący zarzucił kwestionowanemu postanowieniu:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznych istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, przejawiające się w uznaniu, że zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi koniecznej, w sytuacji gdy wnioskodawca nie wniósł trwałych i widocznych urządzeń;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 292 kodeksu cywilnego poprzez jego zastosowanie, wynikające z uznania, że nie jest warunkiem koniecznym zasiedzenia służebności gruntowej drogi dojazdowej wykonanie trwałego i widocznego urządzenia przez posiadacza nieruchomości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie żądania wniosku, a ponadto o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnika (...) sp. z o.o. S.K.A. w upadłości w Ł. wnioskodawca wnosił o jej oddalenie, a także o zasądzenie od uczestnika (...) sp. z o.o. S.K.A. w upadłości w Ł. kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej z dnia 11 stycznia 2016 r. – bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia drugoinstancyjnego – pełnomocnik uczestnika (...) sp. z o.o. sp. komandytowo-akcyjna w Ł. poparł własną apelację i przyłączył się do apelacji uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł., natomiast pełnomocnik wnioskodawcy wnosił o oddalenie obu apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje skutkują uchycieniem kwestionowanego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów zawartych w apelacji uczestnika (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w upadłości układowej w Ł. należy zgodzić się ze skarżącym, że w niniejszej sprawie doszło do naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a przeprowadzone postępowanie kontrolne wykazało istnienie uchybień proceduralnych, mających wpływ na wynik postępowania.

Przepis art. 321 § 1 k.p.c. wyraźnie nawiązuje do art. 187 § 1 k.p.c., stanowiącego, że pozew powinien zawierać dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. W konsekwencji, naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. może mieć miejsce w sytuacji, gdy sąd wyrokuje co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czy też opierając się na innej podstawie faktycznej niż ta, którą wskazał powód.

Wobec tego przypomnieć należy, że we wniosku złożonym w dniu 24 maja 2013r. do Sądu Rejonowego, Spółdzielnia Gastronomiczna (...) w Ł., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie: po pierwsze, służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejazdu samochodami dostawczymi do nieruchomości położonej w Ł. przy Placu (...), mającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...), stanowiącą własność Spółdzielni Gastronomicznej (...) w Ł., szlakiem drożnym przebiegającym przez działkę oznaczoną nr (...), mającą urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...), stanowiącą własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w Ł.; po drugie, służebność gruntową polegającą na korzystaniu z przyległej od strony południowej do budynku zlokalizowanego na działce (...) – rampy betonowej, znajdującej się na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), mającą urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...), stanowiącą własność (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w Ł..

Treść przywołanego wyżej wniosku nie wskazuje, z jakim żądaniem w istocie wystąpiła strona wnioskująca, czy wnioskiem objęto zasiedzenie służebności na rzecz właściciela nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu, czy też wnioskiem objęto zasiedzenie służebności na rzecz użytkownika wieczystego na użytkowaniu wieczystym innego podmiotu.

W sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, w ramach zgłoszonego wniosku, Sąd posiada uprawnienie do orzekania o prawie własności do danej nieruchomości na rzecz podmiotu wskazanego przez wnioskodawcę bądź na rzecz innego podmiotu, co do którego postępowanie dowodowe wykazało przymiot właściciela, uzyskany w drodze nabycia własności przez zasiedzenie, jak też jest władny samodzielnie ustalić termin, wyznaczający nabycie własności przez zasiedzenie (z uwagi na deklaratoryjny charakter orzeczenia). Sąd ten nie jest jednak uprawniony do orzekania o innej nieruchomości, o odmiennych granicach, jak też o innym prawie rzeczowym (własność czy użytkowanie wieczyste),

aniżeli określone we wniosku. Tak dalece kognicja Sądu nie jest posunięta, przeciwnie, jest ograniczona ramami przedmiotowymi wniosku, wyznaczającymi podstawę faktyczną.

Przedmiotowy wniosek zaś nie wskazuje, czy zasiedzenie służebności gruntowej ma nastąpić na prawie własności, czy na prawie użytkownika wieczystego podmiotu obciążonego i czy na rzecz właściciela czy użytkownika wieczystego nieruchomości władnącej, co ma kluczowe znaczenie dla gromadzenia materiału dowodowego i kierunku postępowania.

W toku postępowania ustalono tymczasem, że wnioskodawczyni nie jest właścicielem nieruchomości położonej przy Placu (...) w Ł., mającej urzędzoną księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi nr (...), bo umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 20 czerwca 1996 r. Gmina Miejska Ł. oddała Spółdzielni Gastronomicznej (...) w Ł. w użytkowanie wieczyste na lat 40 działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) o powierzchni 9 arów 25 m², położoną przy Placu (...) w Ł., oraz przeniesiono nieodpłatnie na rzecz Spółdzielni własność wzniesionego w 1966 roku na tej działce ze środków własnych Spółdzielni budynku murowanego, wolnostojącego, jednopiętrowego o powierzchni użytkowej 2036 m². /kopia aktu notarialnego k. 55-57, odpis księgi wieczystej k. 17-20/.

Po wtóre, Sąd Rejonowy, pomimo braku w aktach jednoznacznych dowodów przyjął jako fakt ustalony, odmiennie niż to podano we wniosku inicjującym postępowanie, że działka nr (...) jest własnością Gminy M. Ł., nie zaś, jak wskazała wnioskodawczyni, (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w Ł.. Ta okoliczność pozostawała sporną w toku postępowania przed Sądem I instancji, także z apelacji uczestnika Skarbu Państwa wynika, że podmiot ten utożsamia się z właścicielem wskazanej nieruchomości. Taki stan rzeczy istniał aż do rozprawy apelacyjnej, na której Sąd Okręgowy ustalił drogą internetową stan własności działki nr (...), podczas gdy stosowne decyzje w sprawie własności i wpisy do księgi wieczystej miały miejsce przed datą wydania kwestionowanego orzeczenia.

Po trzecie, Spółka (...) jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...). W tym stanie rzeczy nie jest wiadomym, czy Spółdzielnia Gastronomiczna (...) wnosila o zasiedzenie służebności na prawie własności, czy też na prawie użytkownika wieczystego ustanowionego na rzecz Spółki (...).

Po czwarte, Sąd Rejonowy orzekł o zasiedzeniu służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu, podczas gdy we wniosku Spółdzielnia Gastronomiczna (...) wskazywała na służebność drogi koniecznej. Oznacza to, że Sąd dowolnie – bez uprzedniego żądania sprecyzowania wniosku przez Spółdzielnię Gastronomiczną (...) - dokonał wyboru przedmiotu objętego wnioskiem. Tymczasem zasiedzenie służebności gruntowej drogi koniecznej (art. 172 k.c. w zw. z art. 145 k.c.) wymaga wykazania i udowodnienia nieco innych okoliczności faktycznych od zasiedzenia służebności przejazdu czy przechodu (art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c.), co umknęło Sądowi Rejonowemu.

Reasumując dotychczasowe rozważania - Sąd orzekający w pierwszej instancji nie zażądał od Spółdzielni Gastronomicznej (...) sprecyzowania wniosku inicjującego sprawę, na żadnym etapie postępowania. Samodzielna ingerencja Sądu Rejonowego w treść żądania wnioskującej Spółdzielni przekroczyła granice orzekania, wskazane w art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W świetle powyższego należy przyjąć, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy postępowania o zasiedzenie służebności gruntowej. Istotą tę stanowi ustalenie, że właściciel tolerował stan faktyczny prowadzący do zasiedzenia, co oznacza konieczność wskazania a osoby czy podmiotu, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie. Pojęcie „istoty sprawy”, w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy jej aspektu materialnego, a nierozpoznanie istoty zachodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, a więc gdy Sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub też zarzutów merytorycznych strony i w swym rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest rzeczywistym przedmiotem sporu (wyrok SN z 12.09.2002r., IV CKN 1298/00, LEX nr 80271).

Na marginesie, lektura uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że Sąd Rejonowy stwierdzając, iż wnioskodawczyni nie jest właścicielem lecz użytkownikiem wieczystym, a nadto, że chodzi o zasiedzenie służebności na prawie własności nie zaś na prawie użytkowania wieczystego, nie rozważył tej kwestii w aspekcie materialnoprawnym. W tym miejscu warto sygnalizować, że samo przyjęcie przez Sąd Rejonowy co do zasady możliwości zasiedzenia służebności przez użytkownika wieczystego, w świetle najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego, wydaje się być prawidłowe /zob. postanowienie SN z 22.04.2015 r., III CZP 5/15, Lex nr 1765989/.

Przy ewentualnie sprecyzowanym żądaniu wniosku o zasiedzenie służebności czy to na prawie własności działki nr (...) należącej do Gminy Ł. czy to na prawie użytkowania wieczystego Spółki (...), ocenie Sądu będzie podlegała zasygnalizowana kwestia.

Konsekwencją powyższego słuszny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jako że uzasadnienie pisemne nie zawiera wszystkich istotnych dla tego dokumentu sprawozdawczego elementów.

Na tle zarysowanych wyżej nieprawidłowości, należy przyznać rację apelującym uczestnikom co do zasadności wywiedzonego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w zw. z art. 292 k.c. którego szczegółowa ocena wydaje się być przedwczesna, zwłaszcza z uwagi na niesprecyzowanie wniosku w zakresie dochodzenia zasiedzenia służebności drogi koniecznej czy przejazdu i przechodu. Podobnie rzecz się ma z zarzutem naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd pierwszej instancji w pierwszej kolejności wezwie pełnomocnika strony wnioskującej Spółdzielni do sprecyzowania co jest przedmiotem żądania, tj. zarówno tego o jaką służebność chodzi (gruntową czy drogi koniecznej), jak i prawa, na którym ma zostać stwierdzone zasiedzenie służebności, tj. czy wnioskodawczyni chodzi o prawo własności działki nr (...), czy też o prawo użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz Spółki (...) na tej działce. Sąd Rejonowy winien też właściwie przeprowadzić postępowanie dowodowe celem zbadania i ustalenia stanu własności działki nr (...). Ustalenie przeciwko komu biegnie zasiedzenie służebności, której dotyczy wniosek, o jaką służebność chodzi, jak i zbadaniu stanu prowadzącego do zasiedzenia, w tym rozważanie, czy służebności może zostać nabyta drogą zasiedzenia na rzecz wnioskodawczyni jako użytkownika wieczystego działki nr (...) na tym prawie, które zostanie sprecyzowane przez wnioskującą Spółdzielnię. Dopiero po wypełnieniu tych wszystkich zaleceń Sąd pierwszej instancji rozstrzygnie o zasadności bądź o niezasadności wniosku.

Z przedstawionych powyżej przyczyn zaskarżone postanowienie podlegało na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchyleniu a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Jednocześnie należało w tym stanie rzeczy pozostawić Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).