

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 13 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie w wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej Towarzystwo (...) w Ł. z udziałem Gminy M. Ł. – Prezydenta Miasta Ł., Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) Spółki Akcyjnej w Ł. o stwierdzenie zasiedzenia, oddalił wnioski oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrot kosztów postępowania.

U podstaw powyższego rozstrzygnięcia legło stwierdzenie, że objęta wnioskiem projektowana działka, oznaczona numerem 161/182, nie może stanowić odrębnej nieruchomości, a wyłącznie część zabudowanej, nowopowstałej nieruchomości, po uregulowaniu prawa własności w stosunku do pozostałych działek. Sąd Rejonowy wskazał, że z materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego, wynika, iż w obiegu prawnym działka (...) nie jest rzeczą nieruchomą, która z upływem okresu wymaganego posiadania mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności innej osoby. Nie może ona występować w takim obiegu jako rzecz lub jej część, która przez wyodrębnienie uzyskałaby cechę samoistności. Taki stan rzeczy, zdaniem Sądu I instancji, skutkuje tym, że działka (...) nie może być też traktowana w zakresie własności na gruncie art. 336 k.c. jako przedmiot samoistnego posiadania, które stanowi istotną przesłankę zasiedzenia.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżył wnioskodawca, stawiając w wywiedzionej apelacji zarzut naruszenia art. 47 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że wyodrębniona działka gruntu oznaczona numerem 161/182 jest częścią składową rzeczy, której nie można odłączyć. W kontekście powyższego zarzutu skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie zasiedzenia objętej wnioskiem działki nr (...).

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania (...) Spółka Akcyjna w Ł. wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się o tyle zasadna, że skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu dla Łodzi-Widzewa w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, w tym również rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Rzeczony rozstrzygnięcie było podyktowane tym, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, wobec czego kontrolowane orzeczenie w istocie rzeczy nie nadawało się do weryfikacji w toku instancji, co wymagało wyeliminowania go z obrotu prawnego.

Pojęcie "istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c., dotyczy jej aspektu materialno-prawnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że do nie rozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. W szczególności chodzi zaś tutaj o różnego rodzaju zaniedbania, które w ogólnym rozrachunku polegają na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo pominięciu merytorycznych zarzutów stron przy jednoczesnym bezpodstawnym przyjęciu, że istnieje przesłanka materialno-prawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. wyrok SN z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315; postanowienia SN z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, opubl. OSNC Nr 1/1999 poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, opubl. baza prawna LEX Nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, opubl. baza prawna LEX Nr 519260 oraz wyroki SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, opubl. OSP Nr 3/2003 poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, opubl. baza prawna LEX Nr 178635.; z dnia 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, opubl. OSNP Nr 1-2/2009 poz. 2 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2007 r., I ACa 209/06, opubl. baza prawna LEX nr 516551 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 listopada 2012 r. sygn. I ACa 486/12). Inaczej mówiąc "nierozpoznanie istoty sprawy" oznacza uchybienie procesowe sądu pierwszej instancji polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego,

przez co rozumie nie wniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzygnięciu sprawy. Oceny, czy Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się zaś na podstawie analizy żądań pozwu, stanowisk stron i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie odniósł się do jej meritum, którym jest ocena czy w konkretnym ustalonym stanie faktycznym spełnione są materialnoprawne przesłanki nabycia przez wnioskodawcę własności objętej wnioskiem nieruchomości (projektowanej działki (...)) w drodze zasiedzenia. Sąd ten poprzestał wyłącznie na abstrakcyjnym przedstawieniu i krótkim omówieniu przesłanek materialnoprawnych zasiedzenia wynikających z treści art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., jednak bez dokonania subsumpcji norm prawnych zawartych w powołanych przepisach do konkretnego stanu faktycznego przedmiotowej sprawy. Jako materialnoprawną przeszkodę unicestwiającą objęte wnioskiem roszczenie Sąd Rejonowy wskazał okoliczność, że przedmiotowa nieruchomość, oznaczona w projekcie podziału, jako działka nr (...), nie może stanowić odrębnej nieruchomości, a wyłącznie część zabudowanej, nowopowstałej nieruchomości, przez co nie jest ona rzeczą nieruchomością i na gruncie art. 336 k.c. nie może być przedmiotem samoistnego posiadania, które stanowi przesłankę zasiedzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe stanowisko jest całkowicie błędne. Zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie utrwalony jest pogląd, że w razie spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 172 k.c. przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być nie tylko nieruchomość gruntowa, lecz także jej fizycznie wydzielona część (por. min. uchwała SN z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, opubl. OSNC Nr 11/1978 poz. 195). Fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest natomiast dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie określonej części nieruchomości, którą można wydzielić. Nie jest natomiast dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia udziału we współwłasności określonej nieruchomości, czy działki geodezyjnej (por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08, niepubl.).

O dopuszczalności wydzielenia przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie dobitnie świadczy również treść art. 95 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016, poz. 2147 – j.t. ze zm.), zgodnie z którym podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli ma na celu „wydzielenie części nieruchomości, której własność (...) została nabyta z mocy samego prawa” (chociażby w trybie zasiedzenia). W rozpoznawanej sprawie wnioski o stwierdzenie nabycia własności w wyniku zasiedzenia ograniczony został właśnie do fizycznie (w przestrzeni) i prawnie (w mapie do zasiedzenia sporządzonej przez geodetę uprawnionego) wydzielonej części nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, tj. do projektowanej działki nr (...).

Stąd też zupełnie oderwane od istoty niniejszej sprawy są wywody Sądu I instancji, że projektowana działka nie może stanowić odrębnej nieruchomości, a wyłącznie część zabudowanej, nowopowstałej nieruchomości, po uregulowaniu prawa własności w stosunku do pozostałych działek. Nie kwestionując tezy Sądu Rejonowego, że nie każda „część gruntu” może stanowić odrębną nieruchomość należy zwrócić uwagę, że okoliczność ta ma znaczenie dopiero przy ewentualnym zniesieniu współwłasności (gdzie konieczna jest odpowiedź na pytanie czy nieruchomość jest podzielna faktycznie i prawnie – w aspekcie obowiązujących przepisów prawa tak, aby po podziale mogła stanowić odrębną nieruchomość, dla której może być założona oddzielna księga wieczysta. Okoliczność ta nie ma natomiast żadnego znaczenia w aspekcie oceny czy można zasiedzieć „część gruntu”, która nie może stanowić odrębnej nieruchomości na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Jest zresztą rzeczą znamionną i nagminną w stosunkach faktycznych, że dochodzi do zasiedzenia właśnie „części” („pasa”, czasami niewielkiej powierzchni) gruntu, który nie może stanowić odrębnej nieruchomości. Oczywiście nie przesądzając w tym miejscu, że w tej konkretnej sprawie do takiego zasiedzenia doszło bądź nie.

Konkludując stwierdzić należy, że błędne stanowisko Sądu Rejonowego o niedopuszczalności zasiedzenia objętej wnioskiem części nieruchomości spowodowało, iż Sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy. Zachodzi bowiem konieczność przeprowadzenia analizy prawnej ustalonego w toku postępowania dowodowego stanu faktycznego w kontekście spełnienia przez wnioskodawcę ustawowych przesłanek zasiedzenia części nieruchomości objętej wnioskiem.

Wobec powyższego, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., zaskarżone postanowienie podlegało uchyleniu, a sprawa została przekazana Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, w tym również rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego (art.108 § 2 k.p.c.).