

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach w sprawie o sygn. akt I C 464/17 oddalił powództwo M. H., K. H., T. R., S. R., J. S., E. S., M. S., przeciwko Skarbowi Państwa Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe Nadleśnictwu K., o wydanie nieruchomości.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli powodowie, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący zarzucił wydanemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece przez błędną jego wykładnię, w wyniku uznania, że ustalenie o przejściu prawa własności nieruchomości opisanych w księgach wieczystych o nr (...) na Skarb Państwa, zamieszczone w uzasadnieniu postanowienia z dnia 16 lutego 2010 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach, I Wydziału Cywilnego, o oddaleniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości, w sprawie o sygn. akt I Ns 1151/08, dokonane bez przeprowadzenia postępowania dowodowego zmierzającego do ustalenia przejścia prawa własności w trybie dekretu PKWN z dnia 9 kwietnia 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, obala domniemanie zgodności wpisu prawa własności wynikające z tego przepisu,

b. art. 222 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, w wyniku uznania, że osoba faktycznie władająca nieruchomością, bez potwierzonego tytułu prawnego własności, po prawomocnym oddaleniu jej powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zawierającym żądanie wpisania jej, jako właściciela, może skutecznie przeciwstawić się żądaniu właściciela wpisanego do księgi wieczystej nieruchomości wydania nieruchomości, powołując się na przysługujące jej prawo własności do nieruchomości objętej prawomocnie zakończonym postępowaniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

c. art. 6 ust. 2 w zw. z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez błędną ich wykładnię, w wyniku uznania, że wiedza nabywców nieruchomości o zaskarżeniu wpisu w księdze wieczystej prawa własności wpisanego na rzecz sprzedającego istniejąca w dniu zawarcia umowy przedwstępnej umowy sprzedaży wyłącza dobrą wiarę nabywców, w sytuacji, gdy prawo własności nieruchomości przeszło na nabywców na podstawie później zawartej warunkowej umowy sprzedaży, po rozstrzygnięciu apelacji dotyczącej prawidłowości wpisu prawa własności sprzedającego,

d. art. 6 ust. 2 w zw. z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dalej u.k.w.h. przez błędną ich wykładnię, w wyniku uznania, że nabywcy nieruchomości zobowiązani są do szczegółowej analizy akt księgi wieczystej nabywanej nieruchomości w celu poszukiwania ewentualnych przeszkód do nabycia prawa własności nieruchomości, w sytuacji, gdy wypis z księgi wieczystej nie wskazuje przeszkód prawnych do zawarcia umowy przeniesienia własności na nabywców,

2. naruszenie przepisów postępowania tj.:

a. art. 365 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w wyniku uznania, że stwierdzenie o przejściu prawa własności nieruchomości opisanych w pozwie na Skarb Państwa w trybie Dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzaniu reformy, zawarte w uzasadnieniu postanowienia z dnia 16 lutego 2010 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach w sprawie o sygn. akt I Ns 1151/08, wiąże Sąd w tym postępowaniu, a także poprzez jego niezastosowanie w odniesieniu do ustaleń zwartych w uzasadnieniu prawomocnego wyroku z dnia 18 sierpnia 2015 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach o oddaleniu powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w sprawie o sygn. akt I C 99/11 dotyczących braku podstaw prawnych do uznania przejścia prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz dotyczących braku podstaw do obalenia domniemanie zgodności wpisów do ksiąg wieczystych prawa własności następców prawnych spadkobierców A. Z.,

b. art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w związku z naruszeniem zasady wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w wyniku uznania, że prawo własności nieruchomości objętych pozwem przeszło na Skarb Państwa na podstawie Dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej, tylko na podstawie uzasadnienia postanowienia z dnia 16 lutego 2010 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach, sygn. akt I Ns 1151/08, pomimo, że Sąd ten oparł się jedynie na treści wystawionego bez podstawy prawnej zaświadczenia pełnomocnika Starosty Powiatu (...) z dnia 2 listopada 2009 r., a nie przeprowadził własnego postępowania dowodowego, w tym zwłaszcza w kwestii oceny przesłanek utraty prawa własności opisanych w powołanym Dekrecie, w tym w szczególności oceny wpływu na zastosowanie norm powołanego wyżej Dekretu faktu, że 6,55 ha powierzchni cukrowizny zajmowały lasy, co wyłączało tę część nieruchomości z dyspozycji powołanego Dekretu, oceny, jakie cechy narodowości charakteryzowały postawę właściciela C., a także oceny okoliczności podpisania przez A. Z. wniosku o wpis na der deutschen volkliste oraz jego postawy wobec Polaków i kultury polskiej podczas okupacji niemieckiej w latach 1939-1945, opisanych w aktach sprawy o sygn. akt I C 99/11 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Pabianicach, bez przeprowadzenia własnych ustaleń i dokonania samodzielnych w tym zakresie ocen.

W związku z tak postawionymi zarzutami skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia, pozostawiając temu sądowi także orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany, w odpowiedzi na apelację wniesioną przez powodów, wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy uzupełniająco ustalił:

Postanowieniem z dnia 19 października 2018 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie apelacyjne na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu zakończenia sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym w Pabianicach sygn. akt

I C 427/18 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dotyczącej przedmiotowych nieruchomości, objętych księgami wieczystymi LD1P/00052669/3 i nr (...) (protokół rozprawy –k. 195).

Postanowieniem z dnia 13 września 2021 roku sygn. akt III Ca 729/18 Sąd Okręgowy podjął zawieszono postępowanie apelacyjne i nakazał załączyć akta Sądu Rejonowego I C 427/18, III Ca 642/20 (postanowienie –k. 208).

Jak wynika z załączonych akt sprawy, wyrokiem z dnia 27 maja 2021 roku Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa Skarbu Państwa-Lasy Państwowe Nadleśnictwo K. w Ł. przeciwko E. B., J. H., M. S., E. S., J. S., M. H., Ł. S., K. H., S. R. i T. R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 16 grudnia 2019 roku, sygn. I C 427/18 (wyrok – k. 1592 akt III Ca 642/20).

Sąd Rejonowy w Pabianicach we wskazanym wyroku w sprawie sygn. akt I C 427/18 oddalił powództwo Skarbu Państwa - Lasy Państwowe Nadleśnictwo K. w Ł. skierowane przeciwko wymienionym wyżej pozwanym o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych LD1P/00052669/3 i nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Powód domagał się takiego uzgodnienia poprzez wykreślenie z działu II wpisanych tam współwłaścicieli (pозwanych) oraz wpisanie w ich miejsce Skarbu Państwa, Lasów Państwowych Nadleśnictwa K. w Ł.

(wyrok SR z uzasadnieniem – k. 1458 akt III Ca 642/20).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna i skutkowałą uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia, w tym również rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, jednakże ich ocena jurydyczna nie zasługuje na aprobatę, zwłaszcza w świetle uzupełnionego materiału dowodnego zgromadzonego w postępowaniu odwoławczym i prowadzi do wniosku o nierozpoznanie istoty sprawy.

Jak wynika z przywołanego w ustaleniach faktycznych prawomocnego orzeczenia Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 16 grudnia 2019 roku, sygn. I C 427/18, w sytuacji oddalenia powództwa Skarbu Państwa-Lasy Państwowe Nadleśnictwo K. w Ł. skierowanego przeciwko E. B., J. H., M. S., E. S., J. S., M. H., Ł. S., K. H., S. R. i T. R. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych LD1P/00052669/3 i nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, niewątpliwym jest tytuł własności przysługujący powodom do nieruchomości objętych pozwem w niniejszej sprawie.

W tym kontekście zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, art. 222 § 1 k.c., art. 6 ust. 2 w zw. z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece należy uznać za uzasadnione.

Słusznie podnoszą skarżący, że wadliwym jest uznanie, że domniemanie zgodności wpisu prawa własności wynikające z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece zostało w badanej sprawie obalone. Sąd Rejonowy błędnie bowiem na poparcie tezy o obaleniu wskazanego domniemania i przyjęciu u jego podstaw ustalenia o przejściu prawa własności nieruchomości opisanych w księgach wieczystych o nr (...) na Skarb Państwa, przejął - z zamieszczonego w uzasadnieniu postanowienia z dnia 16 lutego 2010 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach oddalającego wniosek o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości, w sprawie o sygn. akt I Ns 1151/08-stwierdzenie, dokonane bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, zmierzające do ustalenia przejęcia prawa własności w trybie dekretu PKWN z dnia 9 kwietnia 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej, co miałyby świadczyć o niezgodności wpisu w księdze wieczystej.

W tym miejscu, powiązany z powyższym zarzutem naruszenia prawa materialnego, także zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. zasługuje na aprobatę, co w sposób trafny i wyczerpujący przedstawili apelujący w wywiedzionym środku zaskarżenia.

Sąd Rejonowy wadliwie uznał, że prawo własności nieruchomości objętych pozwem przeszło na Skarb Państwa na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, tylko na podstawie uzasadnienia postanowienia z dnia 16 lutego 2010 r. Sądu Rejonowego w Pabianicach, sygn. akt I Ns 1151/08, twierdząc, że uzasadnienie orzeczenia także wiąże sąd (art. 365 § 1 k.p.c.). Mają rację skarżący wywodząc, że Sąd ten oparł się jedynie na treści wystawionego bez podstawy prawnej zaświadczenia pełnomocnika Starosty Powiatu (...) z dnia 2 listopada 2009 r., zamiast przeprowadzić postępowanie dowodowe, w kwestii oceny przesłanek utraty prawa własności opisanych w powołanym dekrete.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje zasługujący na podzielenie pogląd, że granice przedmiotowe mocy wiążącej należy oceniać według reguł przyjętych w art. 366 k.p.c. w odniesieniu do przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej. W konsekwencji moc wiążącą z perspektywy kolejnych postępowań uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu (rozstrzygnięcie o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną). Moc wiążąca orzeczenia nie rozciąga się natomiast na kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził, dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją, jako element jej motywów. Natomiast treść uzasadnienia może służyć sprecyzowaniu rozstrzygnięcia zawartego w sentencji, a nie temu by moc wiążącą orzeczenia rozciągać na kwestie pozostające poza sentencją. Zakresem prawomocności materialnej jest bowiem objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do tego doprowadziły. Tego rodzaju zagadnienia mogą być przedmiotem odmiennego osądu w późniejszych procesach, dopóki nie zostaną objęte rozstrzygnięciem w sposób, który będzie wiązał kolejne sądy w dalszych postępowaniach. Wprawdzie nie jest pożądana sytuacja, w której analogiczne stany faktyczne, zostaną odmiennie ocenione przez różne sądy, ale ograniczenie swobody jurysdykcyjnej sądu oraz odstąpienie od zasady bezpośredniości i swobodnej oceny dowodów, nie znajduje dostatecznych podstaw w art. 365 § 1 k.p.c., który dopuszcza rozbieżność ocen między sądami, w rozstrzygnięciu kwestii „wstępnych” poza

związaniem sentencją (por. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1937 r., C II 2507/36, OSP 1937, poz. 727, z dnia 6 sierpnia 1971 r., II CR 287/71, OSNCP 1972, Nr 2, poz. 34, z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC - ZD 2008, nr A, poz. 120, z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 110/07, z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 456/08, z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 359/09, OSNC 2011, Nr 2, poz. 16, z dnia 3 października 2012 r., II CSK 312/12, z dnia 11 lutego 2014 r., I UK 329/13, OSNP 2015, Nr 5, poz. 69, z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13, OSNC-ZD 2015, nr D, poz. 51, z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14, z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 210/14, z dnia 17 maja 2015 r., I CSK 494/11, z dnia 9 września 2015 r., IV CSK 726/14, z dnia 26 maja 2017 r., I CSK 464/16 i z dnia 15 maja 2019 r., II CSK 145/18 - niepubl., *legalis*).

Jednostkowe orzeczenia Sądu Najwyższego, w których przyjęto szerszy zakres związania, obrazują pewne wahania występujące przy wykładni art. 365 § 1 k.p.c., pozostające na uboczu głównego, dominującego nurtu orzecznictwa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 485/11, niepubl.).

Na aprobatę zasługuje także teza, że wiedza nabywców nieruchomości o zaskarżeniu wpisu w księdze wieczystej prawa własności wpisanego na rzecz sprzedającego istniejąca w dniu zawarcia umowy przedwstępnej umowy sprzedaży nie wyłącza dobrej wiary nabywców, w sytuacji, gdy prawo własności nieruchomości przeszło na nabywców na podstawie później zawartej warunkowej umowy sprzedaży, po rozstrzygnięciu apelacji dotyczącej prawidłowości wpisu prawa własności sprzedającego.

W świetle przyjętych założeń, zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c. trzeba uznać za oczywisty, skoro niewątpliwy jest tytuł własności przysługujący powodom do nieruchomości objętych wnioskiem.

Pomimo zasadności zarzutów apelacji, w okolicznościach badanej sprawy należy przyjąć, że postępowanie dowodowe przeprowadzone dotychczas nie pozwoliło na wydanie orzeczenia merytorycznego z uwagi na nierozpoznanie dwóch zarzutów, stanowiących w konsekwencji o istocie sprawy.

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 nierozpoznania 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 zaniechania, 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 I instancji, polegające na całkowitym zaniechaniu wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego, przez co rozumie się nie wniknięcie w podstawę merytoryczną dochodzonego roszczenia, a w konsekwencji pominięcie tej podstawy przy rozstrzyganiu 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, wydając zaskarżone rozstrzygnięcie, skoncentrował w całości swoją uwagę na rozważaniach dotyczących złej wiary, z jaką mieli działać powodowie i dlatego dokonane przez powodów rozporządzenia nie podlegają ochronie rękami wiary publicznej. Sąd I instancji wskazał, że umowa z dnia 19 kwietnia 2011r. zawarta z osobą nieuprawnioną do rozporządzenia prawem własności nie odniosła skutku w postaci przeniesienia tego prawa. Sąd Rejonowy ocenił, że wyłączone spod

ochrony wynikającej z art. 5 u.k.w. należy uznać również te czynności prawne, których celem było przeniesienie prawa własności na powodów M. S., E. S. i J. S.. Sąd I instancji podkreślił, że umowy, które miały doprowadzić do przeniesienia własności zostały zawarte w dniu 7 stycznia 2011r. bądź po tej dacie. Tymczasem w dniu 7 stycznia 2011r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), w której jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowiono zakończenie postępowania o wpis w księdze wieczystej prawa własności zbywcy J. H.. Nabywcy mieli zatem świadomość sporu dotyczącego prawa własności nieruchomości. Konkludując Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych w tym wypadku zostało wyłączone przez działanie nabywców w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w. Zgodnie zatem z zasadą *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet*, umowy sprzedaży nie spowodowały przeniesienia na M. S., E. S. i J. S. własności nieruchomości. W konsekwencji Sąd I instancji przyjął, że prawo własności obu spornych nieruchomości służy nadal Skarbowi Państwa.

Opisane rozumowanie Sądu I instancji dotknięte jest błędem, o czym wywiedziono powyżej.

Reasumując omawiany wątek, w postępowaniu o wydanie nieruchomości, dowodzeniu podlega prawo własności i władanie przez inną osobę daną nieruchomością (art. 222 § 1 k.c.). Sąd jest związany wpisem ujawnionym w księgach wieczystych co do osoby właściciela. Z treści ksiąg wieczystych o nr (...) wynika, że powodowie są współwłaścicielami przedmiotowych nieruchomości. Ta okoliczność nie budzi już wątpliwości.

Natomiast Sąd Rejonowy nie zajął się dwoma podniesionymi przez pozwanego w odpowiedzi na pozew zarzutami – zarzutem zatrzymania oraz zasiedzenia.

Odnosząc się do zarzutu zatrzymania należy zauważyć, że zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną. Co za tym idzie pamiętać należy, że posiadaczowi przysługuje prawo wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów po wystąpieniu właściciela nieruchomości z roszczeniem windykacyjnym. Jak wielokrotnie podkreślał Sąd Najwyższy w swoich licznych orzeczeniach, właśnie w takich sytuacjach instytucja prawa zatrzymania zachowuje swoją najbardziej praktyczną wartość. Spełniona jest wówczas również racja prawna przepisu art. 461 § 1 k.c., bowiem względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza, gdy pomiędzy rzeczą, którą się zatrzymuje, a wierzytelnością istnieje ścisły związek (tak: Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/19 niepubl.; z dnia 11 marca 2004 r., V CK 329/03, niepubl.; z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 407/10, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 634/12, LEX nr 1363015).

Drugim podniesionym przez pozwanego zarzutem był zarzut zasiedzenia. Należy przy tym zauważyć, że nabywca własności nieruchomości w drodze zasiedzenia - ze względu na pierwotny charakter nabycia tego prawa, a zatem nie ma obowiązku spełnienia jakichkolwiek świadczeń na rzecz poprzedniego właściciela, który w momencie stwierdzenia zasiedzenia zostaje pozbawiony wszelkich roszczeń związanych z tym prawem własności. Co prawda, we wcześniejszych postępowaniach, jakie się toczyły pomiędzy stronami, kwestia zasiedzenia była już rozpatrywana, jednakże należy mieć na uwadze, że prawomocne oddalenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości nie stoi na przeszkodzie - w wypadku zmiany okoliczności (art. 523 zd. 2 k.p.c.) – wniesieniu ponownego wniosku w tym przedmiocie. Możliwe jest także w toczącej się innej sprawie zgłoszenie zarzutu prejudycjalnego zasiedzenia z powołaniem się na nowe okoliczności. W sprawie ponownie wszczętej sąd nie jest związany ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia postanowienia oddalającego wniosek jedynie w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia (tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003, III CZP 97/02, OSNC 2003, Nr 12, poz. 160 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2016 r., sygn. akt V CSK 72/16, LEX nr 2160752). Prawomocność materialna orzeczenia powoduje bowiem skutek prekluzyjny polegający na tym, że wyłączone zostaje w przyszłości powoływanie faktów należących do podstawy faktycznej prawomocnie osądzanego roszczenia w celu uzyskania odmiennego lub sprzecznego z nim rozstrzygnięcia, niezależnie do tego czy zostały one powołane w prawomocnie

zakończonym postępowaniu. Prekluzja nie obejmuje faktów zaistniałych po zamknięciu rozprawy poprzedzającej wydanie prawomocnego orzeczenia i faktów niewchodzących w jego podstawę faktyczną.

W przedstawionych okolicznościach, należy przyjąć, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem nie rozstrzygnął sporu, czy, a jeśli tak, to pod jakimi warunkami ma nastąpić wydanie nieruchomości na rzecz powodów. W tym zakresie kluczowe znaczenie ma rozpoznanie opisanych wyżej dwóch zarzutów. Natomiast kwestia tytułu własności do przedmiotowych nieruchomości, wynikająca z treści ksiąg wieczystych, na tym etapie postępowania nie budzi żadnych wątpliwości.

W związku z powyższym, stwierdzone uchybienie skutkowało koniecznością wydania orzeczenia kasatoryjnego w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Rejonowy przyjmie wpisy w księgach wieczystych, stanowiące o własności przysługującej powodom do opisanych w pozwie nieruchomości za wiążące. Jednakże dla ostatecznego rozstrzygnięcia tytułu własności konieczna będzie ocena i analiza materiału dowodowego w kontekście zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną tj. zarzutu zatrzymania oraz zarzutu zasiedzenia nieruchomości. Ponadto przy ponownym rozstrzygnięciu Sąd Rejonowy powinien pamiętać, że przedmiotowe postępowania dotyczyło roszczenia windykacyjnego powodów, a nie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem do prawnym, do wystąpienia z którym ewentualną legitymację mogłaby posiadać strona pozwana.

Przy ponownym rozpoznawaniu sprawy Sąd Rejonowy rozstrzygnie również ponownie o całości kosztów zarówno postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i – z mocy art. 108 § 2 k.p.c. – postępowania przed Sądem odwoławczym.