

**Sygn. akt VIII Ca 286/13**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 17 września 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Włodzimierz Jasiński
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 4 września 2013 r.

sprawy z wniosku **M. L.**

z udziałem **Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T.**

### **o zasiedzenie**

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 18 marca 2013 r.

sygn. akt XI Ns 1913/12

**p o s t a n a w i a : uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt VIII Ca 286/13

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z wniosku M. L. przy uczestnictwie Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta T. o zasiedzenie oddalił wniosek oraz ustalił, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty zgodnie ze swym udziałem w sprawie.

M. L. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie z dniem 24 czerwca 1979 r. własność nieruchomości o pow. 262 m<sup>(2)</sup> położonej przy ul. (...) w T., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr(...), przyległej do działki położonej przy ul. (...), jaką wnioskodawca miał w użytkowaniu wieczystym.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 24 czerwca 1959 r. Gmina Miasta T. oddała wnioskodawcy w użytkowanie wieczyste grunt o powierzchni 0,0708 ha przy ul. (...) w T.. M. L. wszedł w posiadanie również działki przylegającej do działki, którą otrzymał w użytkowanie wieczyste – działki nr (...). Przed 1985 r. na działce uprawiane były drzewa owocowe, warzywa, rosły krzewy. Potem M. L. prowadził na terenie tej działki działalność gospodarczą remontowo – budowlaną, występując o ustalenie podatku od tej nieruchomości. W 2011 r. M. L. wyraził zainteresowanie nabyciem części działki nr (...) przy ul. (...).

Prezydent Miasta T. postanowił przeznaczyć do zbycia część gruntu gminnego oznaczonego geodezyjnie jako działka nr (...). Właścicielem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), stanowiącej działkę o pow. 0,0508 ha, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą (...), jest Gmina Miasta T..

W ocenie Sądu Rejonowego wnioskodawca nie udowodnił, że był samoistnym posiadaczem działki nr (...). W szczególności Sąd Rejonowy podkreślił, że z zeznań wnioskodawcy wynika, iż objął działkę nr (...) w posiadanie jako posiadacz zależny. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do stwierdzenia, że wnioskodawca traktował siebie jako właściciela działki nr (...). Nie wykazał, kiedy doszło do ogrodzenia działki nr (...), ani też że z chwilą rozpoczęcia działalności gospodarczej zaczął uiszczać podatek od nieruchomości za działkę nr (...). Nadto, zdaniem Sądu Rejonowego, nawet gdyby przyjąć zgodnie z twierdzeniami wnioskodawcy, że przedmiotowa działka została ogrodzona ok. 1989 r., to od tej daty nie upłynął jeszcze 30 – letni okres zasiedzenia właściwy dla posiadacza obejmującego posiadanie w złej wierze.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania za instancję odwoławczą. Skarżący zarzucił niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak też błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz naruszenie prawa materialnego – art. 172 kc i następnych, w szczególności art. 176 kc.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

#### ***Apelacja okazała się zasadna, powodując uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego.***

Materiał dowodowy sprawy wskazuje jednoznacznie, że nieruchomość objęta przedmiotowym wnioskiem M. L. stanowi obecnie własność Gminy Miasta T., wobec czego Gmina Miasta T. winna być też uczestnikiem postępowania. Co prawda niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (uchwała SN – zasada prawna z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, OSNC 2010/7-8/98, Prok. i Pr.-wkł. 2011/3/38, Biul. SN 2010/4/9, M. Prawn. 2010/21/1180-1183, Lex nr 570265), niemniej okoliczności rozpoznawanego stanu faktycznego przemawiają za koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, które wymagać będzie uczestnictwa zainteresowanego, jakim jest Gmina Miasta T..

W szczególności wskazać należy, że prawidłowość rozstrzygnięcia pierwszoinstancyjnego budzi poważne wątpliwości.

Sąd I instancji uznał, że wnioskodawca nie wykazał, aby był samoistnym posiadaczem działki nr (...) wskazując, że taki wniosek wynika przede wszystkim z pisma wnioskodawcy z dnia 1 grudnia 2011r. skierowanego do Urzędu Miasta T. Wydział Gospodarki Nieruchomościami, w którym wnioskodawca wyraził zainteresowanie nabyciem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie od Gminy Miasta T.. Uszło jednak uwadze Sądu I instancji, że zgodnie z utrwalonym poglądem „samoistny posiadacz nieruchomości, znajdujący się na drodze do jej zasiedzenia, nie traci cech takiego posiadacza przez to, że zwraca się do właściciela z ofertą kupna nieruchomości, ponieważ takie zachowanie nie wpływa na zamiar władania nią w charakterze właściciela, lecz świadczy jedynie o tym, że posiadacz ma świadomość

braku tytułu prawnego do nieruchomości i zmierza do jego wcześniejszego uzyskania niezależnie od jej ewentualnego zasiedzenia w przyszłości, a zatem może to wpływać tylko na ocenę jego złej lub dobrej wiary. W braku innych okoliczności nie wpływa to jednak na przesłanki, od których zależy nabycie własności w drodze zasiedzenia”. Takie stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 października 2011r. w sprawie III CSK 251/10 (por. też post. Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2002r. , sygn.. akt I CKN 1182/00 oraz z dnia 15 października 2010r. sygn.. akt V CSK 65/10). Sąd Okręgowy podziela to stanowisko.

Powyższe zapatrywanie oraz zgłoszone przez wnioskodawcę wnioski dowodowe – o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność zaistnienia przesłanek zasiedzenia przez wnioskodawcę przedmiotowej nieruchomości- powoduje, że zachodzi potrzeba przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Zgłoszony dowód ma bowiem zasadnicze znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego nieprzerwanego posiadania przez wnioskodawcę nieruchomości przez ustawowo określony czas, zważywszy na oparcie orzeczenia pierwszoinstancyjnego w zasadzie jedynie na dowodzie z dokumentów i stanowisku uczestnika, jakim był Skarb Państwa – Prezydent Miasta T.. Uczestnikiem zaś tego postępowania dowodowego bezwzględnie musi być Gmina Miasta T., która jest zainteresowanym w sprawie. Skutkuje to koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości z udziałem właściwego zainteresowanego w sprawie, czyli Gminy Miasta T..

Sąd Okręgowy zatem mając na uwadze powyższe uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 §4 kpc. Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy wezwie do udziału w sprawie Gminę Miasta T. jako uczestnika, uzupełni postępowanie dowodowe o dowody zgłoszone przez wnioskodawcę, a ewentualnie zgłoszone przez wezwaną do udziału w sprawie Gminę Miasta T. i wówczas ponownie oceni cały materiał dowodowy.