

Sygn. akt II Ca 606/16

POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Protokolant Maciej Bielak

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z wniosku C. N.

z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta B., C. K., M. K., R. K., A. M., E. P., E. S., S. S., G. S., K. S., T. S., M. Ś. (1), M. Ś. (2) i J. T.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w B.z dnia 5 lutego 2016 roku, w sprawie (...)

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w B..

Ewa Łuchtaj Dariusz Iskra Marta Postulska-Siwiek

Sygn. akt II Ca 606/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w B. postanowił oddalić wniosek C. N. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (k. 114).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał, że C. N. wniósł o stwierdzenie nabycia z dniem 15 października 2005 roku, na rzecz J. W. (1), J. K., A. P. i A. W. przez zasiedzenie w udziałach po 1/4 części na rzecz każdego z nich, części nieruchomości położonej w B. przy Placu (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w B. Wydziału Cywilnego z dnia 8 marca 1961 roku, sygn. akt (...), jako mienie opuszczone po T. G. z tytułu nieprzerwanego posiadania i użytkowania przez J. W. (2) i jej następców prawnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że C. N. ostatecznie sprecyzował żądanie pismem z dnia 30 września 2015 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem Sądu Polubownego z dnia 11 listopada 1935 roku, zatwierdzonym postanowieniem Sądu Grodzkiego w B. z dnia 20 grudnia 1935 roku, w sprawie (...), dokonano częściowego wyjścia ze współwłasności przysługującej obywatelom polskim pochodzenia żydowskiego, odnośnie uregulowanej w księdze hipotecznej pod nazwą „(...)” nieruchomości położonej w B., na rogu ulic (...), obejmującej dwukondygnacyjny budynek usługowo-mieszkalny oraz dwa parterowe budynki, zawierające lokale sklepowe z gruntem pod budynkami i

wspólnym podwórzem, przez przekazanie na wyłączną własność poszczególnych współwłaścicieli, wydzielonych lokali mieszkalnych i użytkowych, bez jednoczesnego wyjścia ze współwłasności gruntowej.

Sąd Rejonowy ustalił, że w pkt 2 postanowienia Sądu Polubownego z dnia 11 listopada 1935 roku S. i T. G. – współwłaściciele 1/12 niepodzielnej części spornej nieruchomości, na wyłączną własność otrzymali:

a) sklep frontowy na Placu (...), pierwszy ze strony nieruchomości E., położony na parterze szer. 3,20 m, a długości 6,10 m, oznaczony na planie nr(...),

b) część sąsiadującego z tym sklepem pokoju, położonego na parterze szerokość 2,30 m i długości 5,60 m, oznaczonego na planie nr (...),

c) udział obejmujący 1/12, czyli 8/96 niepodzielnych części podwórza.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z wpisem w dziale II księgi hipotecznej pod nazwą „(...)” do S. G. należał udział obejmujący 2/3 części, do T. G. natomiast należał udział obejmujący 1/3, niepodzielną część nieruchomości, wymienionej wyżej w punktach (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że S. i T. G. zginęli w czasie II wojny światowej. Po zakończeniu wojny swoje prawa do udziału obejmującego 2/3 niepodzielne części nieruchomości, wymienionej w pkt a, b i c, stanowiącego była własność (...) G., zgłosił jego siostrzeniec J. G., syn E. H. i M., jako spadkobierca po swej matce M. z G. G., rodzonej siostrze S. G.. W dziale II księgi hipotecznej „(...)” w miejsce S. G. wpisany został J. G., jako właściciel udziału obejmującego 2/3 niepodzielne części nieruchomości opisanej powyżej w pkt a, b i c.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 10 stycznia 1947 roku aktem notarialnym Repertorium Nr(...), sporządzonym przed notariuszem G. K. w B., J. G., syn E. H. i M. sprzedał na rzecz J. M., córki J. i T., udział obejmujący 2/3 niepodzielne części sklepu frontowego na Placu (...), pierwszego od strony nieruchomości E., o szerokości 3,20 m, a długości 6,10 m oraz 2/3 niepodzielne części sąsiadującej z tym sklepem części pokoju szerokości 2,30 m, a długości 5,60 m, i proporcjonalną niepodzielną część podwórza. W dziale II księgi hipotecznej „(...)” wpisem z dnia 28 stycznia 1947 roku w miejsce J. G. wpisana została J. M., z domu P., córka J. i T., jako właścicielka wymienionej wyżej części nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. M. w dniu 27 października 1959 roku aktem notarialnym Repertorium Nr (...), sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w B. przed notariuszem W. S., sprzedała na rzecz J. W. (2), córki G., udział obejmujący 2/3 niepodzielne części sklepu frontowego na Placu (...), pierwszego od strony nieruchomości E., o szerokości 3,20 m, a długości 6,10 m, oraz 2/3 niepodzielne części sąsiadującej z tym sklepem części pokoju szer. 2,30 m, a długości 5,60 m i proporcjonalną, niepodzielną część podwórza.

Sąd Rejonowy ustalił, że stanowiący była własność T. G. udział obejmujący 1/3 niepodzielną część sklepu frontowego na Placu (...), pierwszego od strony nieruchomości E. o szerokości 3,20 m, a długości 6,10 m oraz 1/3 niepodzielną część sąsiadującej z tym sklepem części pokoju szerokości 2,30 m, a długości 5,60 m i proporcjonalną niepodzielną część podwórza, na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w B., Wydział Cywilny z dnia 8 marca 1961 roku w sprawach sygn. akt (...) nabył Skarb Państwa, jako mienie opuszczone po T. G..

Sąd Rejonowy ustalił, że J. W. (2) od dnia 27 października 1959 roku użytkowała stanowiącą jej własność część nieruchomości nabytą od B. Ż. i J. M., łącznie z udziałem obejmującym 1/3 niepodzielną część sklepu frontowego na Placu (...), pierwszego od strony nieruchomości E., o szerokości 3,20 m, a długości 6,10 m oraz 1/3 niepodzielną część sąsiadującej z tym sklepem części pokoju szerokości 2,30 m, a długości 5,60 m, stanowiącymi własność Skarbu Państwa, jako sklep o powierzchni użytkowej 50,92 m² oraz zaplecze sklepowe, obejmujące powierzchnię 42,17 m².

Sąd Rejonowy ustalił, że J. W. (2) zmarła w B. w dniu 2 grudnia 1994 roku, a po jej śmierci nieruchomość przeszła w posiadanie i użytkowanie dzieci: J. W. (1), J. K., A. P. i A. W., którzy na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego

w B.z dnia 22 kwietnia 1996 roku, sygn. akt (...), nabyli spadek w udziałach po 1/4 części na rzecz każdego z nich i posiadali przedmiotowe części nieruchomości z wykorzystaniem ich na funkcje mieszkalne i użytkowe (sklep), wynajmując te części nieruchomości i nie spotykając się ze sprzeciwem ze strony właściciela.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 28 lutego 2006 roku, J. W. (1), J. K., A. P. i A. W. złożyli w Sądzie Rejonowym w B. wniosek o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności części nieruchomości objętej dawną księgą hipoteczną B. Nr (...), stanowiącą była własność T. G., przejętą na własność Skarbu Państwa na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w B. Wydział Cywilny z dnia 8 marca 1961 roku, sygn. akt (...) Postępowanie w tej sprawie zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego w B. I Wydział Cywilny z dnia 6 marca 2007 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 11 marca 2010 roku J. W. (1), J. K., A. P. i A. W. aktem notarialnym Repertorium A nr (...), sporządzonym przed notariuszem J. N. w B., sprzedali na rzecz Z. N., syna Z. i E., przedmiotowe części nieruchomości, uregulowane w dawnej księdze hipotecznej „(...)”, obejmujące: mieszkanie na piętrze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach, obejmujące cztery pokoje i kuchnię, oznaczone na planie domu i oficyny nr(...), sklep frontowy położony na parterze budynku, drugi od strony nieruchomości E. o szerokości 1,50 m, a długości 6,10 m, oznaczony na planie nr (...), sklep frontowy położony na parterze budynku, trzeci od strony nieruchomości E. o szerokości 2,50 m, a długości 6,10 m, oznaczony na planie nr (...), kuchnię na parterze szerokości 2,20 m, długości 4,40 m, pokój na parterze obok tej kuchni o szerokości 3,30 m, a długości 4,40 m, i część sąsiadującego z tym pokojem pokoju o szerokości 1,20 m, a długości 5,60 m, oznaczone na planie nr (...) – nabyte przez J. W. (2) od B. Ż. na podstawie aktu notarialnego Repertorium Nr(...) z dnia 22 października 1957 roku (załącznik nr 6 – strony od 27 do 29 oraz załącznik nr 14 – strony 1, 4, 5) oraz udział obejmujący 2/3 niepodzielne części sklepu frontowego na Placu (...), pierwszego od strony nieruchomości E. o szerokości 3,20 m, a długości 6,10 m oraz 2/3 niepodzielne części, sąsiadującej z tym sklepem części pokoju o szerokości 2,30 m, a długości 5,60 m, i proporcjonalną niepodzielną część podwórza – nabyte przez J. W. (2) od J. M. na podstawie aktu notarialnego Repertorium nr 6150 z dnia 27 października 1959 roku (akt notarialny Rep. Nr (...) z dnia 27 października 1957 roku – załącznik nr 7 – strony od 19 do 20).

Sąd Rejonowy ustalił, że w § 4 aktu notarialnego Repertorium A Nr(...) z dnia 11 marca 2010 roku, zbywcy, poza wymienionymi wyżej nieruchomościami, sprzedali na rzecz Z. N. wszelkie przysługujące im prawa i roszczenia do przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny Rep. A Nr (...) z dnia 11 marca 2010 roku – załącznik nr 6 – strony od 34 do 37).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 7 września 2010 roku Z. N., syn Z. i E., aktem notarialnym Repertorium A Nr (...), sporządzonym przed notariuszem J. N. w B., darował na rzecz syna C. N., syna Z. i D., nabytą przez siebie na podstawie aktu notarialnego Repertorium A Nr (...) z dnia 11 marca 2010 roku, część nieruchomości opisaną powyżej, łącznie z wszelkimi prawami i roszczeniami do przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny Rep. A Nr (...) z dnia 7 września 2010 roku – załącznik nr 6 – strony od 38 do 39).

Sąd Rejonowy wskazał, że z dniem 1 stycznia 1947 roku weszły w życie przepisy dekretu z dnia 11 października 1946 roku – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 roku, Nr 57, poz. 321). Zgodnie z art. XXVI-XXVII tego dekretu, co do zasady prawa rzeczowe istniejące w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego pozostały w mocy, a ich treść miała podlegać od chwili wejścia w życie prawa rzeczowego przepisom tego prawa, z zastrzeżeniem jednak, że zgodnie z art. XXXI dekretu treść praw rzeczowych, których powstanie nie było od chwili wejścia w życie prawa rzeczowego możliwe, lecz które pozostały w mocy, podlegała przepisom dotychczasowym. To samo dotyczyło przeniesienia, obciążenia, zmiany treści lub pierwszeństwa oraz zniesienia takich praw. Z kolei zgodnie z art. XXVIII dekretu treść prawa rzeczowego lub stosunku dotyczącego takiego prawa, ustalona przez czynność prawną przed wejściem w życie prawa rzeczowego, pozostaje w mocy, o ile nie jest sprzeczna z przepisami tego prawa.

Sąd Rejonowy uznał, że ustanowione na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów prawa rzeczowe, w szczególności prawo własności części budynku, pozostały w mocy również po wejściu w życie prawa rzeczowego (to

jest dekretu z dnia 15 listopada 1946 roku – Prawo rzeczowe, Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) i należało do nich stosować przepisy dotychczasowe.

Sąd Rejonowy wskazał, że od dnia 1 stycznia 1947 roku nabywanie prawa własności części składowych budynku w drodze zasiedzenia nie jest dopuszczalne. Zgodnie z przepisami prawa rzeczowego (dekretu) część składowa rzeczy, w szczególności nieruchomości, nie mogła bowiem stać się przedmiotem odrębnych praw rzeczowych (art. 9). Regulację tą powtarza następnie całe kolejne ustawodawstwo w zakresie prawa rzeczowego, w tym przepisy Kodeksu cywilnego i przepisów go wprowadzających. Wyłączenie dotyczyło również nabycia prawa własności części składowej nieruchomości bądź budynku przez zasiedzenie, którego bieg rozpoczął się przed wejściem w życie prawa rzeczowego, bowiem zgodnie z art. XXXIII § 1 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe do takiego zasiedzenia stosować należało od tej chwili przepisy tego prawa, przy czym dotyczyło to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Analogiczne do przepisów prawa rzeczowego i dekretu wprowadzającego prawo rzeczowe regulacje dotyczące prawa własności części składowych nieruchomości, jak i możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie, zawiera Kodeks cywilny (art. 45-47 k.c.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (art. XXXVII, XXXVIII, XL, XLI § 1 ustawy).

Sąd Rejonowy uznał, że podstawy nabycia własności części budynku przez zasiedzenie nie dawały również przepisy dotyczące odrębnej własności lokali. Do końca 1964 roku obowiązywało w tym zakresie rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 24 października 1934 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 94, poz. 848 z późn. zm.), zgodnie z którym mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, mogły stanowić przedmiot odrębnej własności, tylko jeśli zostały przez właściwą władzę budowlaną uznane za samodzielne pomieszczenia, przy czym w tym wypadku części budynku i wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli (w szczególności piwnice) stanowiły wspólną własność wszystkich właścicieli wspólnych lokali (art. 1 ust. 1 i 2 rozporządzenia). Przepisy tego rozporządzenia uchylone zostały w całości z dniem 1 stycznia 1965 roku przez przepisy wprowadzające kodeks cywilny (art. V pkt 1). Po tej dacie odrębną własność lokali regulowały przepisy art. 133 i art. 135 – art. 138 k.c., ostatecznie zaś problematyka ta została unormowana w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Wszystkie te przepisy przewidywały możliwość ustanowienia odrębnej własności lokalu wyłącznie wraz z prawem współwłasności gruntu, na którym budynek jest posadowiony.

Od dnia 1 stycznia 1947 roku trwale wyłączona została więc możliwość nabycia poszczególnych pokoi, sieni, korytarzy, piwnic, tym bardziej ich części i wszelkich innych części budynków, czy to jako części składowej nieruchomości budynkowej lub gruntowej, czy też jako odrębnego przedmiotu własności, powstałego przed dniem 1 stycznia 1947 roku. Stwierdzenie zasiedzenia tych nieruchomości skutkowałoby nabyciem po dniu 1 stycznia 1947 roku prawa rzeczowego (własności) do przedmiotu, który nie mógł być samodzielnym przedmiotem takiego prawa.

Należy podzielić zgodne stanowisko zajmowane w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego już na gruncie obecnej regulacji (tożsamej co do zasady z przedkodeksowymi), że samoistne posiadanie części składowych rzeczy (części budynków, lokali), w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela nie jest możliwe, gdyż część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych i tylko jeżeli budynki lub ich części stanowią przedmiot odrębnej własności, a więc nie są częściami składowymi gruntu (lub budynku stanowiącego odrębną własność) to takie budynki (lokale) mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, a z upływem czasu – zasiedzenia.

Należy tylko dodać, że powyższe wyłączenie możliwości nabycia przez zasiedzenie dotyczy w równej mierze żądania stwierdzenia zasiedzenia podwórza przedmiotowej nieruchomości. Jako odrębna nieruchomość zostało ono jedynie geodezyjnie zaprojektowane, przy czym podział ten nie wszedł w życie, a nadto nie może być ono, jako zabudowane wyżej opisanymi budynkami z odrębnymi własnościami pomieszczeń, traktowane jako odrębna nieruchomość, tym bardziej z uwzględnieniem udziałów w podwórzu abstrahujących od udziałów w lokalach, a nawiązujących do wspomnianego projektowanego podziału geodezyjnego.

*

Od postanowienia wstępnego z dnia 5 lutego 2016 roku apelację wniósł C. N., reprezentowany przez pełnomocnika, zaskarżając postanowienie w całości.

Wnioskodawca wskazał, że „podnosi następujące zarzuty:

1) nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, wskazując, iż przedmiotem wniosku C. N. w przedmiotowej sprawie jest żądanie stwierdzenia zasiedzenia udziału w prawie (odrębnej) własności lokalu – części składowych budynku (postać prawa rzeczowego, ustanowionego na podstawie przepisów Kodeksu Napoleona, które zgodnie z art. XXVIII i XXXI dekretu z dnia 11 października 1945 roku – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych /Dz. U. Nr 57, poz. 321 ze zm/ pozostaje w mocy) a nie, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, żądanie stwierdzenia nabycia własności części składowej budynku poprzez zasiedzenie, co skutkowało oddaleniem przez Sąd wniosku jako niezasadnego;

2) naruszenie prawa materialnego tj. błędną wykładnię art. 172 k.c. skutkujące uznaniem, iż powołany przepis nie dopuszcza nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności lokalu – części składowych budynku (prawa rzeczowego, którego powstania nie przewiduje obecny porządek prawa, ale które na podstawie art. XXVI dekretu z dnia 11 października 1945 roku - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych /Dz. U. Nr 57, poz. 321 z późn. zm./ pozostaje w mocy)”.

C. N. wniósł o „uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu wB. do ponownego rozpoznania ewentualnie zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uwzględnienie wniosku w całości tj. stwierdzenie nabycia z dniem 1 października 2005 r. przez J. W. (1), J. K., A. P. i A. W., przez zasiedzenie, w udziałach po 1/4 części każde z nich,

1. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego sklep frontowy na Placu (...), pierwszy ze strony nieruchomości E., szerokości 3,20 m, długości 6,10 m – oznaczony na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 20,42 m²;

2. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego część pokoju sąsiadującego ze sklepem frontowym na Placu (...), pierwszym ze strony nieruchomości E., szerokości 2,30 m, długości 5,60 m, oznaczonego na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 11,94 m²;

3. udziału w 8/288 części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), stanowiącej podwórze.

ewentualnie:

4. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego sklep frontowy na Placu (...), pierwszy ze strony nieruchomości E., szerokości 3,20 m, długości 6,10 m – oznaczony na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 20,42 m²;

5. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego część pokoju sąsiadującego ze sklepem frontowym na Placu (...), pierwszym ze strony nieruchomości E., szerokości 2,30 m, długości 5,60 m, oznaczonego na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 11,94 m²;

6. udziału w 8/288 części współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w B. przy Plac (...) dawniej (...), obecnie nr (...), ul. (...) oraz ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów m. B., opracowanej przez Mierniczego przysięgłego A. W. C. jako działka nr (...) o pow. 0,0792 ha”.

C. N. wniósł także o „zasądzenie od uczestnika postępowania – Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta B. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 147-149v).

÷

W odpowiedzi na apelację Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta B. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych (k. 164-165).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jest zasadna w całym zakresie zaskarżenia, przy czym w zakresie wniosków apelacyjnych uzasadniony jest wniosek o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Przepis art. 386 § 4 k.p.c., mający odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.), stanowi, że poza wypadkami określonymi w § 2 i 3 sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W rozpoznawanej sprawie Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji było ostatecznie żądanie zawarte w piśmie procesowym C. N. z dnia 30 września 2015 roku (k. 77-78).

Elementem wniosku zawartego w tym piśmie było żądanie „stwierdzenia nabycia z dniem 1 października 2005 r. przez J. W. (1), J. K., A. P. i A. W., przez zasiedzenie, w udziałach po 1/4 części każde z nich,

1. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego sklep frontowy na Placu (...), pierwszy ze strony nieruchomości E., szerokości 3,20 m, długości 6,10 m – oznaczony na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 20,42 m²;

2. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego część pokoju sąsiadującego ze sklepem frontowym na Placu (...), pierwszym ze strony nieruchomości E., szerokości 2,30 m, długości 5,60 m, oznaczonego na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 11,94 m²;

3. udziału w 8/288 części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...), stanowiącej podwórze.

ewentualnie:

4. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego sklep frontowy na Placu (...), pierwszy ze strony nieruchomości E., szerokości 3,20 m, długości 6,10 m – oznaczony na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części

we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 20,42 m²;

5. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu stanowiącego część pokoju sąsiadującego ze sklepem frontowym na Placu (...), pierwszym ze strony nieruchomości E., szerokości 2,30 m, długości 5,60 m, oznaczonego na planie nr (...) tj. udziału w 1/3 części we współwłasności lokalu użytkowego położonego w B. na parterze budynku usługowo-mieszkalnego o dwóch kondygnacjach przy ul. (...), oznaczonego na planie inwentaryzacyjnym budynków jako lokal nr (...) o pow. 11,94 m²;

6. udziału w 8/288 części współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w B. przy Plac (...) dawniej (...), obecnie nr (...), ul. (...) oraz ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów m. B., opracowanej przez Mierniczego przysięgłego A. W. C. jako działka nr (...) o pow. 0,0792 ha².

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednoznacznie podkreślono, że nierozpoznanie istoty sprawy – w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. – oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego².

Stanowisko to odnosi się odpowiednio do nierozpoznania istoty sprawy w postępowaniu nieprocesowym.

Sąd Rejonowy przyjął, że prawa (przedmioty) objęte żądaniem wnioskodawcy nie mogą być w ogóle nabyte przez zasiedzenie na podstawie obowiązujących przepisów. Tym samym Sąd Rejonowy nie dokonywał ustaleń w zakresie okoliczności, których zaistnienie stanowiłoby wypełnienie ustawowych przesłanek nabycia nieruchomości (udziału we współwłasności nieruchomości) przez zasiedzenie.

Powyższe stanowisko nie jest trafne. O ile należy zgodzić się całkowicie ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, a także ze stanowiskiem wyrażonym w odpowiedzi na apelację, że skoro część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.), to tym samym nie może zostać nabyta własność tej części składowej przez zasiedzenie, o tyle należy wskazać, że stanowisko to nie odnosi się do takiej sytuacji, w której część składowa rzeczy stała się na podstawie przepisów szczególnych odrębnym od rzeczy prawem własności. Przykładowo prawo własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego, stanowiącego odrębną nieruchomość, może być nabyte przez zasiedzenie. Możliwość nabycia przez zasiedzenie dotyczy oczywiście tylko prawa własności lokalu, który istnieje, a więc który został wcześniej wyodrębniony w sposób przewidziany przez przepisy prawa. Nie jest natomiast możliwe nabycie przez zasiedzenie własności lokalu, który nie istnieje w sensie prawnym. Zasiedzenie nie może bowiem stworzyć rzeczy, która nie istnieje.

Trafny jest zarzut apelacji wnioskodawcy, że w rozpoznawanej sprawie wnioski o stwierdzenie zasiedzenia dotyczą udziału w rzeczach (przedmiotach) stanowiących przedmiot odrębnej własności, które powstały przed wejściem w życie przepisów dekretu z dnia 11 października 1946 roku – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57 z 1946 r., poz. 321).

Przepis art. XXVI dekretu z dnia 11 października 1946 roku stanowi, że prawa rzeczowe, istniejące w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego, pozostają w mocy, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej.

Przepis art. XXIX dekretu z dnia 11 października 1946 roku stanowi, że przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa oraz zniesienie praw rzeczowych, istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego, podlega od tej chwili przepisom tego prawa, o ile przepisy poniższe nie stanowią inaczej.

Z powołanych przepisów nie wynika zakaz obrotu prawami rzeczowymi, które istniały w chwili wejścia w życie dekretu. Dotyczy to w szczególności zbywania rzeczy stanowiących przedmiot odrębnej własności.

Podobna regulacja wynika z przepisów art. XXXVII i art. XXXVIII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm.).

Przepis art. XXXVII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku stanowi, że prawa rzeczowe istniejące w chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego pozostają w mocy, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej.

Przepis art. XXXVIII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku stanowi, że treść praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego, jak również przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa oraz zniesienie takich praw podlega od chwili wejścia w życie kodeksu cywilnego przepisom tego kodeksu o ile przepisy poniższe nie stanowią inaczej.

Z powołanych przepisów nie wynika zakaz obrotu prawami rzeczowymi, które istniały w chwili wejścia w życie Kodeksu cywilnego. Dotyczy to w szczególności zbywania rzeczy stanowiących przedmiot odrębnej własności. Nie można zatem wykluczyć możliwości nabycia takich przedmiotów w drodze zasiedzenia. Oczywiście jest to jednak możliwe w odniesieniu do takich przedmiotów, które istniały w chwili wejścia Kodeksu cywilnego w życie i które nadal istnieją. Nie jest bowiem możliwe zasiedzenie tego rodzaju przedmiotów w sposób kreacyjny, a więc stworzenie takich przedmiotów w drodze zasiedzenia. Przepisy Kodeksu cywilnego nie wykluczały możliwości nabywania przez zasiedzenie prawa własności budynków stanowiących odrębny przedmiot własności. Przepis art. XLI ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku nie odnosi się do takiej sytuacji.

W świetle obecnie obowiązujących przepisów możliwe jest również nabycie przez zasiedzenie udziału w nieruchomości, w tym także w nieruchomości gruntowej, a tego właśnie dotyczyło żądanie wskazane w punkcie 3 pisma z dnia 30 września 2015 roku.

Mając na uwadze powyższe rozważania, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Białej Podlaskiej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy dokona ustaleń w zakresie okoliczności faktycznych istotnych dla oceny zasadności wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, a następnie oceni zasadność wniosku. Ustalenia również wymaga, czy udział w prawie własności gruntu, objęty żądaniem, stanowił lub miał stanowić przedmiot samodzielnego prawa, czy też było to prawo związane z własnością lokalu lub lokali.

W dalszym postępowaniu powinny brać udział osoby, na rzecz których, zgodnie z wnioskiem C. N., miałyby nastąpić stwierdzenie zasiedzenia, a więc J. W. (1), J. K., A. P. i A. W..

Z protokołu rozprawy z dnia 3 lutego 2016 roku wynika, że Sąd Rejonowy ogłosił postanowienie o „zwolnieniu od dalszego udziału w sprawie” wskazanych wyżej uczestników, jednak postanowienia takiego brak jest w aktach sprawy. Wydaje się, że intencją Sądu pierwszej instancji było odmówienie tym osobom dalszego udziału w sprawie. W związku z tym na postanowienie takie przysługiwało zażalenie (art. 510 § 1 zd. 3 k.p.c.), a zatem postanowienie wymagało spisania odrębnej sentencji (art. 356 k.p.c. a contrario). Nie wiadomo, czy takie postanowienie zostało wydane (czy spisana została odrębna sentencja), czy też zostało wpisane do protokołu. Niezależnie od tego, jaka sytuacja wystąpiła, wskazane wyżej osoby powinny brać udział w postępowaniu. Jeżeli wydane zostało prawomocne postanowienie o odmowie dopuszczenia tych osób do dalszego udziału w sprawie, to należy te osoby wezwać do udziału w sprawie, jako uczestników. Jeżeli nie doszło do skutecznej odmowy dopuszczenia do dalszego udziału w sprawie, to osoby te, jako uczestników postępowania, należy jedynie zawiadamiać o dalszych czynnościach sądowych, zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie postępowania cywilnego.

*

Na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy pozostawił Sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Rejonowy orzekł jak w postanowieniu.

Ewa Łuchtaj Dariusz Iskra Marta Postulska-Siwek

1 Przytoczono dosłowną treść żądania.

2 Por.: wyrok SN z dnia 23 września 1998 roku, II CKN 897/97, OSN C 1999, z. 1, poz. 22; wyrok SN z dnia 23 września 1998 roku, II CKN 895/97, Lex nr 35067; wyrok SN z dnia 12 lutego 2002 roku, I CKN 486/00, Lex nr 54355; wyrok SN z dnia 12 września 2002 roku, IV CKN 1298/00, Lex nr 80271; wyrok SN z dnia 11 października 2002 roku, I CKN 1063/00, Lex nr 515435; wyrok SN z dnia 21 października 2005 roku, III CK 161/05, Lex nr 178635; wyrok SN z dnia 27 marca 2008 roku, II UK 86/07, Lex nr 461645; wyrok SN dnia 17 kwietnia 2008 roku, II PK 291/07, Lex nr 837059; wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 roku, II CSK 239/09, Lex nr 560847; wyrok SN z dnia 11 sierpnia 2010 roku, I CSK 661/09, Lex nr 737251; wyrok SN z dnia 26 stycznia 2011 roku, IV CSK 299/10, Lex nr 784969; postanowienie SN z dnia 3 czerwca 2011 roku, III CSK 330/10, Lex nr 885041.