

Sygn. akt II Ca 797/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Lucyna Szafrńska (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa J. M.

przeciwko D. M.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 16 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 1266/15

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSR Lucyna Szafrńska

Sygn. akt II Ca 797/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w T. po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. M. przeciwko D. M. o wydanie nieruchomości oddalił powództwo.

**Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:**

Powód J. M. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w K., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...). Po sąsiedzku z powodem zamieszkuje pozwana D. M. zajmując działkę o nr (...). Działka stanowiąca przedmiot sporu oznaczona nr (...) stanowi aktualnie drogę dojazdową do posesji stanowiącej własność pozwanej.

W dniu 29 grudnia 1977 roku wydany został akt własności ziemi nr (...), w którym stwierdzono, iż Z. M. - syn P. i H. stał się z mocy prawa właścicielem nieruchomości położonych w K.o powierzchni 0,24 ha oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...).

Spadek po Z. M., zmarłym dnia 5 kwietnia 2012 roku, na podstawie testamentu ustnego nabyła w całości żona D. M..

W dniu 12 listopada 1959 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w T. został podpisany akt notarialny nr (...), na podstawie którego H. G. nabyła niezabudowaną nieruchomość o obszarze 23 a i 92 m2, którą następnie zbyła na rzecz rodziców powoda.

Sąd Rejonowy zważył, iż stosownie do treści art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przepis ten legitymuje właściciela do żądania wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada nie będąc do tego uprawnionym. Biernie legitymowanym jest każdy posiadacz, jak również dzierżyciel, którym nie służy skuteczny względem właściciela zarzut prawa.

Przesłanką roszczenia windykacyjnego jest więc w pierwszym rzędzie przymiot właściciela. Ustalenie przysługującego powodowi prawa własności jest przesłanką skuteczności wszczętego przez niego procesu, przesłanką stwierdzenia jego czynnej legitymacji procesowej i pozytywnego orzeczenia sądu. Dla ustalenia tej okoliczności należy dokonać niezbędnych czynności dowodowych, z zachowaniem powszechnej zasady ciężaru dowodu. Zatem powoda obciąża tutaj ciężar udowodnienia przysługującego mu prawa własności. Wszak stosownie do treści art. 6 k.c. generalnie ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Niemniej jednak właściciele nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste znajdują się w lepszej pozycji niż osoba faktycznie posiadająca nieruchomość. Przeprowadzenie dowodu własności ułatwia im bowiem domniemanie wynikające z wpisu w księdze wieczystej. Domniemywa się bowiem, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym ( art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.).

Przeciwko temu domniemaniu nie można natomiast powołać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania (por. art. 4 tej ustawy).

Jak na wstępie Sąd Rejonowy wskazał, gospodarzem procesu cywilnego jest powód, który kierując do sądu określone żądanie - ma obowiązek wykazać jego zasadność. Nie czyniąc tego naraża się na negatywne konsekwencje procesowe. Sąd nie ma bowiem obowiązku działać za strony, a inicjatywę dowodową winien podejmować z urzędu jedynie w wypadkach wyjątkowych.

W rozpoznawanej sprawie powód J. M. wystąpił przeciwko pozwanej D. M. z roszczeniem o wydanie nieruchomości położonej w K.oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...). Dla uwzględnienia powództwa niezbędne zatem było wykazanie przez powoda, iż do spornej nieruchomości przysługuje mu tytuł prawny. J. M. nie uczynił zadość temu obowiązkowi. Nie przedstawił bowiem dokumentu z którego przysługujący mu tytuł własności miałby wynikać. Nadto przyznał, że to jego kuzyn Z. M. otrzymał akt własności ziemi obejmujący między innymi działkę objętą pozwem. Wprawdzie powód w zeznaniach podważał prawidłowość wydania decyzji uwłaszczeniowej, jednak pamiętać należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest już stanowisko, że po wejściu w życie art. 63 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 107, poz. 464), czyli po dniu 1 stycznia 1992 r., stała się niemożliwa kontrola administracyjna, ani też sądowa, decyzji administracyjnych wydanych przed dniem 6 kwietnia 1982 r., stwierdzających nabycie przez rolnika z mocy prawa - na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) - własności nieruchomości rolnych, czyli decyzji zwanych aktami własności ziemi. Pogląd taki wypowiedziany został m.in. w uchwale z dnia 30 czerwca 1992 r. III CZP 73/92 (OSNCP 1992, z. 11, poz. 201), w uchwale z dnia 28 stycznia 1993 r. III CZP 167/92 (OSNCP 1993,

z. 6, poz. 105), wyroku z dnia 3 lutego 1994 r. II CRN 161/93 (nie publ.), czy też w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1994 r. III CZP 19/94 (OSNC 1994/10/186).

Sąd Rejonowy ocenił, iż wobec faktu, że w rozpoznawanej sprawie brak jest dowodów na istnienie tytułu prawnego strony powodowej do spornej nieruchomości, powództwo z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej podlegało oddaleniu.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł powód J. M. zarzucając błędne ustalenie, iż to pozwana jest właścicielką działki (...), podczas gdy z aktu notarialnego z dnia 04-01-1961 r., aktu notarialnego z 28-11-1959 r. oraz mapy przedstawiającej podział gruntów spadkobierców J. J. (1) na działki o nr od (...)do (...) (nr ewid. (...)) wynika, że rodzice powoda (J. i R. małżonkowie M.) nabyli całą działkę o powierzchni 23 a 92 m<sup>2</sup> oznaczoną numerem (...), odpowiadającą działce (...). Załączył kopie postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku (k. 105), z których wynika, że on i jego brat K. M. są spadkobiercami po rodzicach. W konkluzji wniósł o wydanie mu nieruchomości w postaci działki o numerze ewidencyjnym (...).

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

Apelacja powoda J. M. zasługuje na uwzględnienie i rodzi konieczność uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy oddalając powództwo wobec uznania braku legitymacji procesowej powoda. Słusznie wywodzi Sąd I instancji, iż winien on ustalić czy powodowi służy legitymacja do wystąpienia z żądaniem wydania nieruchomości a zatem czy służy mu prawo własności. Jednakże w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy niezbyt wnikliwie rozważył powyższą kwestię. Poprzestał na werbalnym stanowisku pozwanej oraz przedstawionym przez nią dokumencie Akcie Własności Ziemi z 29 grudnia 1977 r., nie odnosząc się jednocześnie do twierdzeń powoda i przedstawianych przez niego dokumentów w szczególności w postaci aktów notarialnych z 28 listopada 1959 oraz 4 stycznia 1961 roku.

W niniejszej sprawie powód żądał od pozwanej wydania działki o numerze ewidencyjnym (...). Pozwana podniosła zarzut, że jest właścicielką tej działki. Złożyła ostateczny akt własności ziemi, z którego wynika, że Z. M. (którego pozwana jest spadkobierczynią), syn P. i H. stał się właścicielem działek nr (...) w (...) Powód natomiast powołuje się na akty notarialne z 28-11-1959 r. i 04-01-1961 r., z których wywodzi swój tytuł prawny do działek (...), których łączna powierzchnia ma wynosić (...) ha. Akty notarialne dotyczą działki o numerze (...), w K., o powierzchni (...) ha.

Sąd Okręgowy ustalił, iż na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 listopada 1959 r nr rep A- (...) J. G. zakupiła działkę o numerze (...), o powierzchni 23 a 92 m<sup>2</sup>. Dla działki tej założona została dnia 29 grudnia 1960 r księga wieczysta (...) w której w dziale II jako właścicielka wpisana jest J. G. (k.131-135).

Tym samym aktem notarialnym P. M. i H. M. – poprzednicy prawni pozwanej nabyli działkę oznaczoną numerem (...) , o powierzchni 21 a 30 m<sup>2</sup>. Dla działki tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w której jako właściciele wskazani są P. M. i H. M..

Aktem notarialnym z 4 stycznia 1961 r. nr rep (...) J. J. (2) i R. M. nabyli od J. G. działkę nr (...) , o powierzchni 23 a 92 m<sup>(2)</sup>, położoną w K.(k.120-121). Dla nieruchomości tej dnia 3 lutego 1961 roku założono księgę wieczystą numer (...) , w której w dziale II wpisano jako właściciela J. i R. M. – poprzedników prawnych powoda. W dniu 22 maja 1981 r dokonano sprostowania działu I tej księgi i zmianę właściciela. Obecnie w księdze wieczystej (...), założonej na podstawie aktu notarialnego z 4 stycznia 1961 r. (k. 131, 142-145), obejmującej działkę wK.o powierzchni 2100 m<sup>2</sup>, nie mającej numeru, jako właściciele wpisani są R. M., J. M., K. M..

Na podstawie istniejącego materiału dowodowego, w dużej mierze zgromadzonego w toku postępowania odwoławczego, nie ma możliwości ustalenia, czy działka (...) (ewentualnie wraz z działką (...)) jest tą samą działką, co wskazywana w aktach notarialnych w/w i w księdze wieczystej jako działka nr (...). Sąd Rejonowy nie poczynił

ustaleń w tym zakresie, a powinien zbadać, czy powód jest właścicielem (współwłaścicielem) działki (...). W świetle bowiem treści złożonych przez niego aktów notarialnych nie można wykluczyć, że jego poprzednicy prawni nabyli własność nieruchomości obejmującej także sporną działkę (...), biorąc pod uwagę chociażby powierzchnię działek ściśle określanych w aktach notarialnych z 1959 r, 1961 r, oznaczanych numerami(...).

Sąd Rejonowy powinien zażądać akt ksiąg wieczystych (...) (...) (...) urządzonych dla działek, nabytych przez poprzedników prawnych stron

i ewentualnie dopuścić dowód z opinii biegłego geodety, który po przeanalizowaniu akt i dokumentów w księgach wieczystych wypowie się, czy nieruchomość objęta pozwem (działka numer (...)) jest tą samą lub wchodzącą w skład nieruchomości wymienianej w aktach notarialnych oraz księgach wieczystych. Jeśli okazałoby się, że tak, oraz że w konsekwencji sporna nieruchomość ma zdublowany stan prawny, to Sąd Rejonowy będzie musiał ustalić, który tytuł jest mocniejszy. Ponadto Sąd winien ustalić, czy działka (...) została przekazana mężowi pozwanej jeszcze przez poprzedników prawnych powoda, na jakiej podstawie dnia 22 maja 1981 r w księdze wieczystej (...) dokonano sprostowania działu I.

W sprawie o wydanie nieruchomości, gdy zaistnieje spór o własność, sąd musi taki spór rozstrzygnąć, aby orzec w przedmiocie roszczenia.

Z akt niniejszej sprawy wynika ponadto, że toczy się postępowanie

o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu przez działkę (...), jak również sprawa o zasiedzenie z wniosku pozwanej. Sąd Rejonowy powinien zażądać akt tych sprawy dla ustalenia, czy znajdują się w nich dowody mogące mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy o wydanie nieruchomości. Pomocnym mogą być również dokumenty znajdujące się w aktach postępowania administracyjnego, na które powołuje się powód w apelacji.

Wobec nie rozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

SSO Dariusz Mizera SSO Jarosław Gołębiowski SSR Lucyna Szafrńska