

Sygn. akt II Ca 580/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska (spr.)
Sędziowie:	SSO Urszula Wynimko SSO Bogusław Suter
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. T. i E. B.

przeciwko Skarbowi Państwa - Lasom Państwowym Nadleśnictwa B.  
w G.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 9 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 845/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. B. i W. T. wnosili o zobowiązanie pozwanego Skarbu Państwa –Nadleśnictwo B. w G. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym R. pod numerem (...) o powierzchni 0,0852 ha zajętej pod budynkami wraz z gruntem niezbędnym do prawidłowego ich użytkowania za zapłatą ceny 8000 złotych.

Pozwany Skarb Państwa Nadleśnictwo B. wnosilo o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego kwestionując istnienie przesłanek przeniesienia prawa własności na podstawie art. 231 § 1 kc.

**Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oddalił powództwo. Wydatki w sprawie ustalił na kwotę 1255,16 złotych. Zasądził od W. T. i E. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Lasy Państwowe Nadleśnictwo B. w G. 1200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim) tytułem wydatków od W. T. 228 złotych i od E. B. 228 złotych.**

Sąd I instancji ustalił, iż teren działki aktualnie oznaczony numerem (...)w obrębie R.został zabudowany na przełomie lat 70 –tych i 80 –tych XX stulecia nakładem Skarbu Państwa na gruntach Skarbu Państwa budynkiem murowanym z pokojami i stołówką o powierzchni użytkowej 334 m<sup>2</sup>, pawilonem sanitarnym, studnią głębinową. Obiekty te wraz z gruntem określone były jako ośrodek (...). Inwestycja była realizowana przez Wojewódzki Ośrodek Sportu i Rekreacji w B.– zakład budżetowy terenowego organu administracji rządowej. Na skutek zmian organizacyjnych na mocy decyzji Wojewody B.nr (...)z dnia 24 marca 1982 roku na bazie majątku tegoż zakładu budżetowego utworzono Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w H., który przejął zarząd wspomnianego wyżej ośrodka. Dla nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonych numerami (...) (po podziale utworzono mniejsze działki) Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Po utworzeniu jednostek administracji samorządowej zarząd nad ośrodkiem przejęła Gmina Miejska H.. W 2003 roku Gmina rozpięła przetarg na sprzedaż „własności nakładów”, w wyniku którego wyłoniono powodów jako kupujących. Na mocy umowy z dnia 20 stycznia 2004 roku między powodami a Gminą Miejską H. uznając siebie za właściciela nakładów znajdujących się w ośrodku (...) we wsi R. sprzedała „na własność” opisane wyżej obiekty za 52.500 zł. Kupujący oświadczyli, że nabywają w udziałach po 1/2 na współwłasność. Nabywcy zostali poinformowani o konieczności uregulowania stanu prawnego gruntu pod budynkiem poprzez zawarcie umowy z Nadleśnictwem B., zaś pod obiektami infrastruktury technicznej z Gminą N..

Powodowie zawarli dnia 1 maja 2004 roku z pozwanym umowę dzierżawy gruntów na cele wypoczynkowe. Umowa wskazywała zakres możliwej działalności powodów i zastrzegala dla pozwanego prowadzenie gospodarki leśnej na wydzierżawionym terenie. Umowa została wypowiedziana przez pozwanego 2 stycznia 2008 roku z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Proponowana przez pozwanego umowa najmu gruntów nie została przez powodów podpisana. Powodowie nadal płać czynsz dzierżawny w oparciu o faktury wystawiane przez pozwanego.

Prowadzone w latach 2008-2011 rozmowy pomiędzy stronami, a także przedstawicielami Gminy N., koncentrowały się wokół możliwej do przyjęcia formuły przeniesienia prawa własności nieruchomości zabudowanej ośrodkiem wypoczynkowym. Powodowie nie byli i nie są samoistnymi posiadaczami nieruchomości, mają świadomość, iż ew. sprzedaż działki możliwa byłaby po wyłączeniu jej formalnie z produkcji leśnej na mocy decyzji administracyjnej.

Sąd I instancji przytaczając treść art. 231 § 1 k.c. wskazał, że roszczenie w nim przewidziane przysługuje w razie wzniesienia przez posiadacza na cudzym gruncie budynku lub innego urządzenia oraz gdy są spełnione łącznie wszystkie przesłanki wymienione w tym przepisie. Zdaniem Sądu Rejonowego powodowie nie wykazali samoistnego posiadania nieruchomości, a wszystkie dowody przez nich przedstawione potwierdzają zależny charakter ich posiadania od momentu przejęcia. Roszczenie samoistnego posiadacza o wykup działki gruntu, na której wznosił on budynek przechodzi zarówno na jego spadkobiercę, jak i na nabywcę z mocy czynności prawnej, a w obydwu wypadkach przesłanką nabycia roszczenia przez następcę prawnego posiadacza jest przejście na niego posiadania zajętej pod budowę działki gruntów. Dobra wiara posiadacza, jako przesłanka powstania dla niego roszczenia o wykup działki zajętej pod budowę musi istnieć nie w chwili uzyskania posiadania, lecz w chwili rozpoczęcia i w trakcie kontynuowania budowy. Na podstawie przyznania stron Sąd Rejonowy stwierdził, iż przedmiotowe obiekty były budowane nakładem Skarbu Państwa z budżetu terenowych organów administracji państwowej na gruntach Skarbu Państwa, wobec czego roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie powstało. Zdaniem Sądu Rejonowego umowa z dnia 20 stycznia

2004 roku w zakresie, w jakim stanowi o sprzedaży „na własność obiektów opisanych w § 1” i o „nabyciu obiektów na współwłasność” jest w tym zakresie nieważna, gdyż została zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego, a budynki nie stanowiły odrębnego przedmiotu własności.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż zgodnie z art. 5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego, zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w ust. 1 stało się z dniem życia ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin. Gminie na jej wniosek mogło być przekazane mienie ogólnonarodowe inne, niż wymienione w ust 1-3 art. 5 jeżeli było ono związane z realizacją jej zadań. Mieniem są prawa o charakterze względnym (wierzytelności), ponadto w skład mienia może wchodzić posiadanie oraz ekspektatywy. W ocenie Sądu I instancji nie zostało udowodnione, iż Gminie H. przysługiwała wierzytelność z tytułu poczynionych nakładów. Sprawowanie zarządu obiektami ośrodka wypoczynkowego przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w H. następowało w ramach dzierżenia i nic nie wskazuje, iż Gmina Miejska H. w ramach ciągłości posiadania była samoistnym posiadaczem nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do żądania przeniesienia własności nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł w myśl art. 98 § 1 k.p.c.

***Powyższy wyrok zaskarżyli w całości apelacją powodowie zarzucając mu:***

***I. naruszenie prawa materialnego poprzez:***

- a) ***naruszenie art. 231 § 1 k.c. przez błędne jego zastosowanie i oddalenie powództwa w sytuacji, gdy następca prawny samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wniósł na nieruchomości nakłady przynoszące wartość tej nieruchomości legitymowany jest do żądania przeniesienia na niego jej własności przez właściciela nieruchomości;***
- b) ***nieprawidłową wykładnię art. 231 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że należy badać obecną samoistność posiadania w sytuacji, gdy przepis wyraźnie stanowi o tym, że samoistne posiadanie dotyczy ma posiadacza w chwili wnoszenia nakładów na nieruchomości,***
- c) ***naruszenie art. 345 k.c. poprzez przyjęcie braku samoistności posiadania po stronie powodów ze względu na zawarcie przez nich umowy dzierżawy, która jednak została wypowiedziana, skutkiem czego, posiadanie samoistne zostało przywrócone, więc na mocy powołanego przepisu uznaje się je za nieprzerwane,***
- d) ***naruszenie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. poprzez odmowę uznania, iż pozwany zobowiązany jest do złożenia oświadczenia woli, jak również poprzez uznanie, iż przepisy te nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do żądania przeniesienia własności nieruchomości w sytuacji, gdy możliwe jest formułowanie takiego roszczenia, a orzeczenie sądowe wydane w tym zakresie zastępuje formę aktu notarialnego,***

***II. naruszenie prawa procesowego poprzez:***

- a. ***naruszenie art. 213 § 1 w zw. z art. 228 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji ustaleń sprzecznych z doświadczeniem życiowym polegających na przyjęciu braku samoistności posiadania Gminy, w sytuacji gdy z doświadczenia życiowego, jak również faktów powszechnie znanych wynika, iż jednostka państwowa w poprzednim systemie ustrojowym wykonywała uprawnienia właścicielskie w stosunku do nieruchomości oddanych jej w zarząd, samodzielnie decydowała o przeprowadzanych inwestycjach, organizowała źródła jej finansowania, jak i sposób wykonania,***

b. *naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:*

- *niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w odniesieniu do żądania pozwu w zakresie ewentualnie wskazanej podstawy prawnej roszczenia, tj. żądania wykonania obietnicy obok żądania zgłoszonego na podstawie art. 231 § 1 k.c.,*
- *nieodniesienie się Sądu I instancji do wskazania przez powodów art. 5 k.c. jako podstawy prawnej żądania,*
- *sprzeczność uzasadnienia w zakresie momentu, na który badane było spełnienie przesłanek roszczenia i jednocześnie wskazanie przez Sąd I instancji, iż sprawę należy rozstrzygać na stan w okresie budowy nakładów, a z drugiej strony badanie spełnienia tych przesłanek przez powodów w chwili obecnej, bez uwzględnienia następstwa prawnego i przejścia na nich przedmiotowego roszczenia,*
- *niewyjaśnienie stanowiska Sądu w zakresie niemożliwości żądania przeniesienia własności nieruchomości na podstawie art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.;*

III. *błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż w okresie wznoszenia nakładów na przedmiotowej nieruchomości terenowy organ administracji rządowej nie pozostał w samoistnym posiadaniu tej nieruchomości, w sytuacji gdy wykonywał on w stosunku do tej nieruchomości pełnię uprawnień właścicielskich,*

IV. *nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy poprzez badanie w procesie jedynie przesłanek roszczenia głównego bez uwzględnienia przesłanek żądania przeniesienia własności na podstawie przygotowań przez strony poczynionych w wykonaniu obietnicy przeniesienia własności nieruchomości, jak również nierozpoznanie żądania na podstawie wskazanego przez powodów art. 5 k.c.*

*Wskazując na powyższe wnieśli o:*

- 1) *zmianę zaskarżonego wyroku i zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów własności przedmiotowej nieruchomości w zamian za zapłatę ceny 8.000 zł, na co powodowie wyrażają zgodę,*
- 2) *zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,*

*ewentualnie:*

- 1) *uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,*
- 2) *pozostawienie Sądowi I instancji orzeczenia o kosztach procesu i kosztach zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji.*

**SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Aprobuje również stanowisko Sądu I instancji co do tego, iż nie było podstaw do zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości wskazanej w petitum pozwu.

Powodowie opierali żądanie na art. 231 § 1 k.c. Dla powstania roszczenia określonego w tym przepisie konieczne jest kumulatywne spełnienie szeregu przesłanek, a mianowicie: wzniesienie budynku lub innego urządzenia; o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki; przez samoistnego posiadacza; w dobrej wierze. Dla oceny charakteru posiadania przez wznoszącego budynek na cudzym gruncie miarodajna jest przy tym chwila wzniesienia budynku (zob. wyrok SN z dnia 30.03.1983 r., I Cr 44/83, LEX nr 8524; wyrok SN z dnia 30.12.1976 r., III CRN 292/76, OSNC 1977/8/141). Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest natomiast ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Co istotne, dla powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. konieczne jest, by wzniesienie budynku lub innego urządzenia nastąpiło na cudzym gruncie, przez nieuprawnionego inwestora. Nie może zatem istnieć tożsamość między podmiotem wznoszącym budynek lub urządzenie i właścicielem gruntu. To, czy roszczenie z omawianego przepisu powstało, ocenia się zatem na datę wznoszenia budynku na cudzym gruncie.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, nakłady na spornej nieruchomości zostały poczynione na przełomie lat 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku przez Skarb Państwa na gruncie Skarbu Państwa. Powodowie w toku postępowania w pierwszej instancji przyznali tę okoliczność i nie kwestionowali jej na etapie apelacji. Inwestycja była realizowana przez Wojewódzki Ośrodek Sportu i Rekreacji w B. – zakład budżetowy terenowego organu administracji rządowej, czyli w rzeczywistości przez Skarb Państwa. W niniejszej sprawie zaistniała zatem sytuacja, w której budynki zostały wzniesione przez podmiot, który w czasie budowy był właścicielem nieruchomości zajętej pod budowę. W konsekwencji roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie powstało, gdyż w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy nie można mówić o wzniesieniu budynku na cudzym gruncie. Z tych przyczyn zbędne było badanie pozostałych przesłanek określonych w art. 231 § 1 k.c., w tym tego, czy Gmina Miejska H. była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. W konsekwencji zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. i art. 345 k.c. należało uznać za chybiony.

Nie ulega wątpliwości, iż roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. przechodzi na następcę prawnego samoistnego posiadacza w dobrej wierze, przy czym przesłanką jest przejście posiadania działki zajętej pod budowę (zob. m.in. wyrok SN z dnia 15.01.2009 r., I CSK 333/07, LEX 490436). W ocenie Sądu Okręgowego powodowie nie wykazali, w jaki sposób doszło do przejścia posiadania na Gminę Miejską H..

Co do zasady z dniem 27 maja 1990 roku, czyli z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 roku Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990r., Nr 32, poz. 191 ze zm.), mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego oraz zakładów i innych jednostek organizacyjnych podporządkowanych organom określonym w pkt 1 stało się z mocy prawa mieniem właściwych gmin (art. 5 ust. 1 pkt 1 i 3 ww. ustawy). Niemniej jednak nie można tracić z pola widzenia, że nieruchomości, które na datę 27 maja 1990 roku wchodziły w skład Państwowego Gospodarstwa Leśnego, nie mogły podlegać komunalizacji w trybie art. 5 ust. 1 ww. ustawy. W dacie wejścia w życie ustawy komunalizacyjnej obowiązywała bowiem ustawa z dnia 20 grudnia 1949 r. o państwowym gospodarstwie leśnym (Dz. U. Nr 63, poz. 494 ze zm.), zgodnie z którą państwowe lasy i grunty leśne wraz ze związanymi z nimi gospodarczo gruntami nieleśnymi oraz nieruchomościami i ruchomościami służącymi do prowadzenia gospodarstwa leśnego stanowiły państwowe gospodarstwo leśne, nad którym zwierzchnie kierownictwo, nadzór i kontrolę sprawował Minister Leśnictwa, jako naczelny organ administracji rządowej (art. 1 i art. 6 tej ustawy) (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.z dnia 26 stycznia 2007 r., I SA/Wa 1825/06, LEX nr 320597). W konsekwencji do tego typu gruntów nie miała zastosowania ustawa komunalizacyjna. Całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazuje zatem, iż najprawdopodobniej do przejścia posiadania nakładów na Gminę Miejską H. doszło wskutek przejścia zarządu nad budynkami sprzedanymi następnie powodom, choć z uwagi na brak materiału dowodowego poczynienie w tym zakresie szczegółowych ustaleń było niemożliwe. Powodowie nie zgłosili stosownych wniosków dowodowych, zaś czynności podjęte przez Sąd Rejonowy z urzędu nie doprowadziły do ustalenia tej kwestii.

Okoliczność, w jaki sposób nakłady w postaci zabudowań położonych na nieruchomości wskazanej w pozwie znalazły się w posiadaniu Gminy pozostaje jednak bez znaczenia w niniejszej sprawie. Budynki zostały wzniesione przez Skarb Państwa na własnym gruncie, zaś do powstania roszczenia z art. 231 § 1 k.c. nie doszło również wskutek późniejszego rozdziału między właścicielem gruntów a „właścicielem” nakładów w postaci zabudowań. Skoro zaś roszczenie z art. 231 § 1 k.c. nie powstało, to nie można mówić o jego przejściu na następcę prawnego.

Zarzut naruszenia art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. jest w ocenie Sądu Okręgowego chybiony. Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż przepisy te nie mogą stanowić samodzielnej podstawy do żądania przeniesienia własności nieruchomości określonej w pozwie. Przepis art. 64 k.c. stanowi jedynie podstawę do stwierdzenia przez sąd, że dłużnik ma obowiązek złożenia oświadczenia woli. Żądania zobowiązania pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli można dochodzić wówczas, gdy obowiązek złożenia określonego oświadczenia woli wynika z ważnej czynności prawnej, bądź z przepisu ustawy. Innymi słowy, przepis ten określa jedynie skutki prawne wynikające ze stwierdzenia istnienia takiego obowiązku, którego źródłem muszą być istniejące stosunki prawne, których istnienie bada sąd w konkretnych okolicznościach sprawy. Przykładem takim jest realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c., jednakże, jak wskazano powyżej, w niniejszej sprawie roszczenie to nie powstało. Natomiast przepis art. 1047 k.p.c. reguluje jedynie procesowe skutki prawomocnych orzeczeń sądu zobowiązujących dłużnika do złożenia oświadczenia woli.

Sąd I instancji nie odniósł się do wskazanego przez powodów art. 5 k.c. jako podstawy prawnej żądania, niemniej jednak uchybienie to pozostaje bez wpływu na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia. Zastosowanie art. 5 k.c. nie może doprowadzić do nabycia prawa podmiotowego, a przepis ten nie może stanowić podstawy uzasadniającej roszczenie, ani podstawy orzeczenia sądowego uwzględniającego żądanie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c., jak w sentencji.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zaś ich wysokość ustalono w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490 j.t.).