

Sygn. akt IX Ca 862/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Żegarska (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Jacek Barczewski
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku P. K. (1)

z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...)

o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 25 maja 2017 r., sygn. akt I Ns 517/16,

**p o s t a n a w i a:**

oddalić apelację.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski

**Sygn. akt IX Ca 862/17**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. K. (2) wniósł o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie na swoją rzecz prawa własności działek gruntu o numerach (...) (zabudowanej budynkiem mieszkalnym), (...) - stanowiących nieruchomość położoną w R. nr (...)

W uzasadnieniu wskazał, że w kwietniu 1989 r. wraz z matką zamieszkał w budynku położonym na ww. nieruchomości - zajmowanym przez Z. N. (1). W zamian za opiekę nad samotnym i znajdującym się w starszym wieku Z. N. (1), własność gospodarstwa miała przejść na T. M. (matka wnioskodawcy). Następnie - po śmierci Z. N. (1) - okazało się, że stan prawny ww. nieruchomości nie został uregulowany. Wnioskodawca uiszczał należności publicznoprawne za nieruchomość objętą wnioskiem.

Uczestnik Skarb Państwa - reprezentowany przez Starostę (...) - wskazał, że Z. N. (1) był wpisany do dokumentacji nieruchomości jako jej użytkownik. Własność przypisana była R. T. i jego żonie L. z domu E., którzy wyjechali do

Niemiec. Dla nieruchomości nie urządzono zbioru dokumentów ani nie założono księgi wieczystej. Stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie za wyjątkiem oznaczenia działek gruntu - wymienione w księdze gruntowej parcele(...) odpowiadają dzisiejszym działkom (...) w jednostce rejestrowej nr (...) jak i działek nr (...) w jednostce rejestrowej nr(...).

Postanowieniem z dnia 25 maja 2017 r., Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek (pkt. I) oraz stwierdził, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie (pkt. II).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w R. nr(...) -stanowiąca działki gruntu nr (...) (zabudowanej budynkiem mieszkalnym), (...) - nie posiada założonego zbioru dokumentów ani księgi wieczystej. Wchodzące w skład ww. nieruchomości działki gruntu, zostały zewidencjonowane w księdze gruntowej - przy czym zawarte w niej oznaczenia są odmienne od funkcjonujących aktualnie w obrocie. Parcele (...)odpowiadają dzisiejszym działkom (...) w jednostce rejestrowej nr (...) jak i działek nr (...) w jednostce rejestrowej nr (...). Zgodnie z treścią wypisu z rejestru gruntów, właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działki gruntu nr (...) (zabudowanej budynkiem mieszkalnym), (...)jest R. T..

Następnie Sąd I instancji ustalił, że R. T. przed II wojną światową mieszkał w domu posadowionym na przedmiotowej nieruchomości wraz z żoną - Ł. T. oraz córkami - E. i G. T. (1). R. T. zginął w czasie II wojny światowej. W 1958 r. Ł. T. złożyła podanie do Prezydium Państwowej Rady Narodowej o wyrażenie zgody na jej wyjazd do Niemieckiej Republiki Federalnej wraz z córkami. Wniosek rozpoznano pozytywnie. Warunkiem wyjazdu było przedłożenie m.in. aktu notarialnego wyzbycia się prawa własności posiadanej nieruchomości. Ł. T. złożyła zaświadczenie o wyzbyciu się prawa własności nieruchomości położonej w R. (gm. D.). W dniu 8 sierpnia 1958 r. Ł., E. i G. T. (2) wyjechały do Niemieckiej Republiki Federalnej.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że na ww. nieruchomości mieszkał następnie B. N. wraz z żoną M. i synami L. i Z., urodzonymi w latach 50-tych XX wieku. Państwo N. na nieruchomości gruntowej wypasali zwierzęta hodowlane. Od końca 1988 r., po śmierci rodziców i brata, Z. N. (1) samodzielnie gospodarował na nieruchomości w R.. Nie wypasał zwierząt. Ze względu na zły stan zdrowia poszukiwał pomocy w gospodarstwie i opieki. Opiekę taką zaoferowała T. M., która w 1988 r. zamieszkała na nieruchomości wraz ze Z. N. (1) i swoim synem - 4-letnim wówczas wnioskodawcą. Wnioskodawca został zameldowany pod adresem (...), D. w dniu 7 kwietnia 1989 r. Z. N. (1) nie prowadził gospodarki rolnej. Nie hodował zwierząt, nie uprawiał pola. T. M. zajmowała się bieżącym utrzymaniem nieruchomości. Organizowała ocieplenie budynku oraz wymianę dachówek. Przeprowadzała remonty wewnątrz budynku - w tym założenie instalacji kanalizacyjnej. Uiszczała również podatki i inne należności publicznoprawne związane z posiadaniem nieruchomości. Następnie wnioskodawca wybudował nowe ogrodzenie. Wnioskodawca nie zgłaszał staroście faktu przeprowadzenia remontów, nie występował o pozwolenia na budowę, przebudowę czy remont budynku. W 1994/5 r. T. N. wraz z wnioskodawcą zasadzili ziemniaki na części nieruchomości. Nie mieli innych upraw. Od roku 1995 wnioskodawca pomagał Z. N. (1) w wyrębie kilku drzew z nieruchomości.

Na końcu Sąd I instancji ustalił, że Z. N. (1) obiecał T. M. oraz wnioskodawcy, że po jego śmierci nieruchomość stanie się ich własnością. Z. N. (1) zmarł w 1998 r., jednakże przed śmiercią nie poczynił działań celem uregulowania sytuacji prawnej nieruchomości. Po śmierci Z. N. (1) T. M. wyremontowała cały dom, tj. tę jego część, której przed śmiercią Z. N. (1) ten nie pozwolił remontować. W 2000 r. został przeprowadzony remont budynku mieszkalnego, wykonano centralne ogrzewanie, wyremontowano podłogi, wzmocniono komin, wyremontowano dach, wykonano rynny, wyrównano podwórko. Od roku 2004 T. M. nie mieszka w nieruchomości. Wnioskodawca samodzielnie uiszcza należności publicznoprawne związane z użytkowaniem nieruchomości. Aktualnie wnioskodawca wymienia instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną w budynku oraz ociepla dom. Wnioskodawca wymienił stolarkę okienną i drzwiową. Na gruntach nie ma upraw. Wykonano plantowanie całego terenu oraz drenaż terenu podmokłego. Wnioskodawca nie zgłaszał faktu wykonania prac do nadzoru budowlanego i nie uzyskiwał na ten cel pozwoleń.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca i jego matka są posiadaczami nieruchomości objętej wnioskiem w złej wierze, ponieważ mieli pełną świadomość tego, iż zajmowany przez nich grunt nie stanowi przedmiotu ich własności. W ocenie

Sądu I instancji, wnioskodawca i jego matka za życia Z. N. (2), byli jedynie posiadaczami zależnymi nieruchomości. Ponadto wskazano, że okoliczności sprawy wskazują, iż wnioskodawca nie chciał ujawnić swojego posiadania nieruchomości wobec organów państwowych. Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawca nie mógł doliczyć do czasu swojego posiadania, okresu władztwa nad nieruchomością sprawowanego przez Z. N. (2). Poprzednik prawny wnioskodawcy, nie był bowiem posiadaczem samoistnym nieruchomości. W tych okolicznościach uznano, że termin zasiedzenia nieruchomości (30 lat) nie upłynął, dlatego wniosek został oddalony. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. 13 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca, zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w części, tj. w pkt. I.

Wnioskodawca zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nie rozważenie całego materiału zebranego w sprawie, co w konsekwencji spowodowało wyciągnięcie mylnego wniosku, że wnioskodawca oraz T. M. i Z. N. (1) nie byli posiadaczami samoistnymi będącej przedmiotem postępowania zabudowanej nieruchomości położonej w R. nr (...)

Mając powyższe na uwadze, wnioskodawca wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w R. nr (...) działki nr (...) o pow. 0,02 ha, nr (...) o pow. 0,01 ha, nr (...) o pow. 0,60 ha, (...) o pow. 0,21 ha i (...) o pow. 1,34 ha przez wnioskodawcę.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Kontrola instancyjna zaskarżonego orzeczenia, doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji - pomimo niepełnych ustaleń faktycznych i stwierdzonych błędów w rozważaniach prawnych - jest prawidłowe i ostatecznie zasługuje na aprobatę.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, Sąd Rejonowy w żaden sposób nie odniósł się, do stanu prawnego nieruchomości położonej w R. wynikającego z G. (niemieckiej księgi gruntowej). W rozważaniach prawnych kwestionowanego orzeczenia, brak jest również jakiegokolwiek odniesienia do treści przedmiotowego dokumentu oraz spraw związanych z prawem własności przedmiotowej nieruchomości. Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji błędnie stwierdził, że Z. N. (1) i jego poprzednicy prawni nie byli posiadaczami samoistnymi zabudowanej nieruchomości gruntowej objętej wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Jednakże Sąd II instancji zaakceptował wniosek Sądu Rejonowego, że wnioskodawca jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, co skutkuje brakiem upływu terminu koniecznego do stwierdzenia nabycia prawa własności przez zasiedzenie. Przedstawiona okoliczność przesądziła o oddaleniu apelacji.

Wbrew bowiem twierdzeniom apelacji, wnioskodawca nie może doliczyć do czasu swojego posiadania, okresu posiadania Z. N. (1) oraz jego rodziców B. i M. N. (1).

W rozpoznawanej sprawie bezspornym pozostaje fakt, że nieruchomość położona w R. nie ma uregulowanego stanu prawnego (brak urzędzonej księgi wieczystej oraz zbioru dokumentów).

Jednakże w aktach sprawy znajdują się dokumenty, pozwalające na ustalenie stanu prawnego istniejącego na przedmiotowym gruncie, przed jego zajęciem przez B. i M. N. (1), tj. wypis z rejestru gruntów (k. 36 - 37) oraz G. (k. 25 - 31).

Jak zostało zaznaczone na wstępie rozważań, Sąd I instancji odniósł się jedynie do treści wypisu z rejestru gruntów.

Z przedmiotowego dokumentu wynika, że jedynym właścicielem nieruchomości objętych wnioskiem jest R. T. (k. 36).

Tymczasem w G. istnieje zapis wskazujący, że właścicielem nieruchomości położonej w R. jest R. T. i L. T. (z domu E.) na prawach wspólności majątkowo - małżeńskiej (k. 28).

Z akt przesłanych przez Instytut Pamięci Narodowej wynika, że Ł. T. w piśmie z dnia 18 marca 1958 r. adresowanym do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w O. podała, że jej mąż R. T. zginął w trakcie II wojny światowej (k. 57 i 59).

Oznacza to, że własność nieruchomości objętej wnioskiem przeszła na spadkobierców R. T..

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie sposób stwierdzić, czy po R. T. toczyło się jakiegokolwiek postępowanie spadkowe. Należy jednak zaznaczyć, że - jak wynika z akt IPN (znajdujących się w kopercie na k. 59) i informacji uzyskanych od proboszcza Parafii R. - Katolickiej św. Apostołów S. i J. T. w D. (wydanych na podstawie ksiąg parafialnych, k. 38 - 39), R. i Ł. T. posiadali dwie córki - G. i E. T..

Z powyższego wynika, że nieruchomość położoną w R. w drodze dziedziczenia nabyła Ł. T. (żona) oraz G. i E. T. (córki).

Wniosek ten płynie zarówno z przepisów (...) dotyczących dziedziczenia ustawowego (§ 1924 (...) i § 1931 - 1933 (...)) jak i przepisów Prawa spadkowego z dnia 8 października 1946 r. (art. 17 § 1 i art. 22).

Warto przy tym zauważyć, że w niniejszej sprawie w zakresie dziedziczenia nieruchomości po R. T. nie znajduje zastosowania przepis art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1964 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Zgodnie z powyższą regulacją, nieruchomości stanowiące zgodnie z art. 2 ust. 1 lit. b) dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich własność osób, którym wobec uzyskania przez nie stwierdzenia narodowości polskiej służyło obywatelstwo polskie, przechodzą z samego prawa na własność Państwa, jeżeli osoby te w związku z wyjazdem z kraju utraciły lub utracą obywatelstwo polskie. Osoby te tracą prawo rozporządzania nieruchomością z dniem, w którym złożyły właściwym organom polski dowód osobisty i otrzymały dokument uprawniający do wyjazdu za granicę.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego jednoznacznie przyjęto, że przedstawiona regulacja nie ma zastosowania do spadkobierców osób wymienionych w przepisie art. 38 ust. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1964 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2012 r., III CZP 88/11, Lex nr 1167420, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2005 r., IV CK 306/05, Lex nr 399771, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2002 r., I CKN 782/00, Lex nr 55504).

Ponadto - wbrew twierdzeniom wnioskodawcy przedstawionym w piśmie procesowym z dnia 27 września 2016 r. (k. 44) - w rozpoznawanej sprawie nie znajduje także zastosowania przepis art. 2 ust. 1 lit. b) dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

Zgodnie z przytoczonym przepisem, z mocy samego prawa przechodzi na własność Skarbu Państwa wszelki majątek obywateli Rzeszy Niemieckiej i byłego W. Miasta G. z wyjątkiem osób narodowości polskiej lub innej przez Niemców prześladowanej.

Tymczasem jak wynika z akt IPN, Ł. T. oraz G. i E. T. posiadały obywatelstwo polskie (kwestionariusze paszportowe) oraz posiadały polskie dowody osobiste.

W aktach IPN znajduje się co prawda oświadczenie Ł. T. (złożone pod warunkiem wyjazdu do Niemiec), że wyzbyła się ona własności nieruchomości położonej w R.. Jednakże na podstawie materiału dowodowego sprawy nie sposób stwierdzić, na czym polegało wyzbycie się własności przedmiotowej nieruchomości oraz ewentualnie na jaki podmiot przeszło prawo własności gruntu Ł. T.. W aktach IPN nie znajduje się żadna decyzja administracyjna, potwierdzająca przejście prawa własności nieruchomości położonej w R. na Skarb Państwa.

W ocenie Sądu Okręgowego, najprawdopodobniej - na podstawie art. 2 ust. 1 lit. b) dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich - uznano, że własność przedmiotowej nieruchomości przeszła z mocy prawa na Skarb Państwa.

Jednakże jak wyjaśniono powyżej, przedstawiona regulacja - ze względu na posiadanie obywatelstwa polskiego przez spadkobierców R. T. - nie znajduje zastosowania w niniejszym postępowaniu.

Przedstawione rozważania pozwalają na stwierdzenie, że własność nieruchomości objętej wnioskiem należy do spadkobierców R. T.. Jednakże przeprowadzone przez Sąd Rejonowy, poszukiwania jego żony i córek na terenie Niemiec nie przyniosły pozytywnego rezultatu. W tych okolicznościach nie sposób stwierdzić, czy spadkobiercy R. T. żyją i gdzie się znajdują.

W niniejszej sprawie Sąd I instancji na podstawie art. 610 §1i 2 k.p.c. powinien wezwać spadkobierców R. T. przez ogłoszenie, czego nie uczynił.

Jednakże zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010 r., III CZP 112/09, Legalis nr 215205).

Z powyższych względów, Sąd II instancji nie mógł stwierdzić nieważności niniejszego postępowania na podstawie art. 379 pkt. 5 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dalej wskazać należy, że - wbrew twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia - Z. N. (1) i jego poprzednicy prawni (B. i M. N. (2)) byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonej w R..

Z zaświadczenia wystawionego przez Urząd Gminy w D. wynika, że B. i M. N. (1) (rodzice Z. N. (1)) byli zameldowani na nieruchomości objętej wnioskiem ( (...), (...)-(...) D.) od 24 marca 1960 r. (k. 131). Rodzice Z. N. (1) zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości do chwili śmierci (27 maja 1988 r. - B. N. i 31 stycznia 1989 r. - M. N. (1)).

Z akt sprawy wynika, że Skarb Państwa nie ingerował w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez B. i M. małż. N.. W tych okolicznościach, poprzednicy prawni Z. N. (1) mogli władać nieruchomością położoną w R. jak właściciele. Ponadto należy zauważyć, że okoliczności sprawy wskazują na trwałe (faktyczne) wyzbycie się własności omawianych gruntów przez spadkobierców R. T.. Ł. T. wyjechała do Niemiec wraz z córkami w 1958 r. (akta IPN) i od tego czasu (59 lat) nikt z rodziny T. nie interesował się gruntami położonymi w R..

Warto przy tym zauważyć, że również Skarb Państwa nie dążył do uregulowania stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości. Zatem stwierdzić należy, że B. i M. małż. N. a następnie Z. N. (1) byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości objętej wnioskiem. Ponadto z zeznań T. M. wynika, że Z. N. (1) zachowywał się jak właściciel nieruchomości (k. 53).

W tym miejscu rozważań, należy rozważyć charakter posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę P. K. (1).

Jak słusznie stwierdził Sąd I instancji, do momentu śmierci Z. N. (1) (25 marca 1996 r.), wnioskodawca i jego matka byli posiadaczami zależnymi nieruchomości położonej w R..

Z zeznań T. M. wynika, że zamieszkała w budynku położonym na nieruchomości objętej wnioskiem wraz - z małoletnim wówczas wnioskodawcą - w 1988 r. Z. N. (1) miał zgodzić się na zamieszkiwanie świadka i wnioskodawcy w R. w zamian za pomoc w gospodarstwie domowym. Matka wnioskodawcy wyraźnie zeznała, że to Z. N. (1) zachowywał się jak właściciel nieruchomości. Do momentu jego śmierci, T. M. mogła przeprowadzać remonty tylko w zamieszkałej przez siebie części domu (k. 53).

Z powyższego wynika, że wnioskodawcę i jego matkę oraz Z. N. (1) w istocie łączył stosunek zawierający elementy umowy najmu .

Z. N. (1) oddał bowiem do korzystania T. M. i jej synowi część swojego domu, w zamian za pomoc w gospodarstwie domowym, co w warunkach niniejszej sprawy mogło stanowić swoistego rodzaju czynsz za najem. T. M. w zamian za zamieszkanie w R., wykonywała na rzecz Z. N. (1) usługi w postaci gotowania, prania i sprzątanania (k. 53).

Dopiero po śmierci Z. N. (1), nastąpiło przekształcenie posiadania wnioskodawcy (oraz jego matki) w posiadanie samoistne. T. M. a następnie sam P. K. (1) wykonali na przedmiotowej nieruchomości szereg prac i remontów. W ocenie Sądu Okręgowego, nie ma przy tym znaczenia, że wnioskodawca nie zgłaszał wykonywanych prac do nadzoru budowlanego. Należy bowiem zauważyć, że zmanifestowanie zmiany charakteru posiadania, powinno nastąpić nie wobec organów państwowych, ale przede wszystkim wobec właściciela nieruchomości, który ostatecznie w niniejszej sprawie nie został ustalony.

Stwierdzić zatem należy, że termin zasiedzenia nieruchomości objętej wnioskiem zaczął biec od 25 marca 1996 r. (data śmierci Z. N. (1)) i wynosi 30 lat. Nie ulega bowiem wątpliwości, że wnioskodawca jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze, ponieważ zarówno T. M. jak i P. K. (1) doskonale wiedzieli, że nie są właścicielami zajmowanego gruntu.

Z tego też powodu, wniosek P. K. (1) o stwierdzenie zasiedzenia nie mógł zostać uwzględniony.

Na końcu wskazać należy, że stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14, Legalis numer 1249407).

Z okoliczności sprawy wynika, że przesłanki zasiedzenia nieruchomości położonej w R. spełnili B. i M. N. (1) (krótszy termin zasiedzenia w złej wierze wynikający z dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe i art.172 §1i 2 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej od 1.10.1990r.). Jednakże Sąd Okręgowy, nie mógł stwierdzić zasiedzenia nieruchomości na rzecz innego podmiotu niż ten, który został wskazany we wniosku wszczynającym postępowanie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd II instancji nie orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, ponieważ strona skarżąca przegrała sprawę, a Skarb Państwa nie wniósł o ich zasądzenie na swoją rzecz.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski