

Sygn. akt II Ca 738/13

POSTANOWIENIE

Dnia 5 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.)
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera SSR del. Aleksandra Szymorek-Wąsek
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 grudnia 2013 roku

sprawy z wniosku A. S. (1), K. S. i E. R.

z udziałem Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta P. (...) sprawującego funkcję Starosty oraz (...) Spółki Akcyjnej w L. Oddział (...) w Ł.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 29 sierpnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 427/13

postanawia: oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 738/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. R., A. S. (1) i K. S. wnosili o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem 31.03.2012 r. własności nieruchomości położonej w P. (...). przy ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...) o łącznej powierzchni 0,0480 ha.

Skarb Państwa Prezydenta Miasta P. (...). sprawujący funkcję Starosty wnosił o oddalenie wniosku.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. oddalił wniosek.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Aktem notarialnym z dnia 6.04.1946 r. Rep. (...) T. S. (1) nabył od E. I. Muszyńskiej prawo własności zabudowanej nieruchomości o powierzchni (...), 2 łokci kwadratowych zabudowanej jednopiętrowym murywanym budynkiem. Prawo to wpisane było do ks. H.. (...) na rzecz T. S. (1).

Następnie dla nieruchomości tej została urządzona księga wieczysta Kw nr (...), w której wpisano na rzecz T. S. (1) działkę o powierzchni 533,8 m².

T. S. (1) urządził na swej nieruchomości (...)

Zarządzeniem nr (...) z dnia 12.10.1955 r. Minister Skupu ustanowił nad przedsiębiorstwem (...) zarząd przymusowy państwowy w oparciu o dekret z dnia 16.12.1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego.

Nieruchomość ta została znacjonalizowana na rzecz Państwa orzeczeniem z dnia 12 marca 1963 r. w sprawie (...) którym Przewodniczący (...) stwierdził przejście z mocy prawa z dniem 25 lutego 1958 r. na własność Państwa przedsiębiorstwa (...). Wraz z młynem została przejęta na własność państwa „nieruchomość młyńska składająca się z działki gruntu o powierzchni 534 m² wraz ze znajdującym się na niej budynkami położonymi w P. (...) przy ul. (...) objęta księgą wieczystą nr (...) a księgą wieczystą Kw nr (...).

Wskutek wznowienia postępowania decyzją Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z dnia 31 marca 1964 r. znak (...) uchylono orzeczenie Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z dnia 12 marca 1963 r. w części dotyczącej przejęcia na własność Państwa domku jednorodzinnego wraz ze znajdującym się pod nim gruntem, którą to nieruchomość zwrócono T. S. (1). W uzasadnieniu decyzji wskazano, że budynek ten z gruntem stanowi mienie osobiste T. S..

Dom jednorodzinny znajdował się od strony ul. (...) mieszkał w nim do śmierci. Za domem znajdował się budynek młyna. W 1965 r. do domu T. S. (1) została dobudowana przez Miejski Zakład (...) komórka. Wcześniej T. S. (1) miał komórkę za budynkiem wykorzystywanym jako młyn, ale po nacjonalizacji, aby T. S. nie przechodził przez teren znacjonalizowanej nieruchomości komórka została postawiona przy budynku mieszkalnym.

Nieruchomość z domem jednorodzinnym zwrócona T. S. (1) to obecna działka (...) o powierzchni 0,0091 ha położona przy ul. (...), dla której urządzona jest w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. księga wieczysta (...), w której jako właściciel wpisany został T. S. (1).

Na podstawie orzeczenia nacjonalizacyjnego z dnia 12 marca 1963 r. została odłączona z księgi wieczystej Kw nr (...) nieruchomość o powierzchni 443 m² i założono dla niej księgę wieczystą (...), w której w dziale II jako właściciela wpisano Skarb Państwa. W oparciu o mapę geodezyjną sporządzoną dla celów prawnych następnie sprostowano wpis zawarty w dziale I księgi wieczystej, oznaczając nieruchomość jako działkę (...) a jej powierzchnię na 420 m².

Po wydaniu decyzji nacjonalizacyjnej nieruchomość przy ul. (...) składająca się z placu o powierzchni ok. 900 m⁽²⁾ została przejęta decyzją Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. (...) z dnia 20.10.1965 r. znak (...) (...) w administrację Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

W dniu 31.01.1966 r. został sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy do decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w P. (...) z dnia 20.10. (...), w którym określono, że przedmiotem przejęcia na rzecz Skarbu Państwa była nieruchomość przy ul. (...) obejmująca plac częściowo zabudowany o pow. 991 m⁽²⁾ (faktycznie było 900 m⁽²⁾) zabudowany budynkiem 2 -piętrowym murowanym po zdemontowanym młynie, murowanym garażem i drewnianą ubikacją, ogrodzony siatką na fundamentach.

Teren ten znajdował się w administracji Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, który następnie został włączony w strukturę (...) Przedsiębiorstwa (...), a od 1.10.1987 r. w budynku znajdującym się na działce (...) mieściła się siedziba Przedsiębiorstwa (...) (w części budynku znajdującego się od strony ul. (...) - budynek dwu piętrowy) oraz były tam budynki parterowe magazynowe. W latach 1967 - 1968 r. dokonano nakładów na budynek zajmowany przez (...) oraz rozbudowano obiekt o garaż, warsztat oraz teren ogrodzono.

Biuro Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych mieściło się w budynku na działce (...) do 1991 r. Po tej dacie nieruchomością zajmował się administrator. Do 1993 r. budynek ten i plac ulegały stopniowemu niszczeniu. Jesienią 1993 r. administrator nieruchomości podjął decyzję o osiedleniu w budynku po (...) rodzin romskich. W związku z podjętymi działaniami o odzyskanie nieruchomości dzieci T. S. (1) sprzeciwiły się wprowadzeniu tych rodzin, wskutek czego do osiedlenia nie doszło. Od tego czasu władze miejskie nie interesowały się nieruchomością.

Od 1990 r. T. S. (1) podjął działania zmierzające do odzyskania znacionalizowanej nieruchomości.

Wskutek tych działań została wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi ostateczna decyzja z dnia 3.02.2009 r. znak (...) stwierdzająca nieważność zarządzenia Ministra Skupu z dnia 12.10.1955 r. w sprawie ustanowienia zarządu państwowego nad przedsiębiorstwem.

Następnie ostateczną decyzją z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie (...) Minister Gospodarki stwierdził nieważność orzeczenia nacjonalizacyjnego Przewodniczącego Komitetu Drobnej Wytwórczości z dnia 12 marca 1963 r. w sprawie (...)

W skład powierzchni 991 m opisanej w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 31.01.1966 r. wchodziły obecne działki: (...) (objęte wnioskiem), (...) (objęta nacjonalizacją) oraz działka (...) ((...)).

Działki (...) o powierzchni 0,0013 ha i (...) o powierzchni 0,0467 ha nie wchodziły w skład znacionalizowanego przedsiębiorstwa.

Obecna działka (...) odpowiada nieruchomości ujawnionej w Rep. H.. (...)i nieruchomość ta należała do S. i S. małżonków W..

Postanowieniem z dnia 30 lipca 1959 r. Sąd Powiatowy w Piotrkowie Tryb. w sprawie sygn. akt Ns 527/59 stwierdził, że nieruchomość ta składająca się z zabudowanego placu o powierzchni 226,2 sążni kwadratowych czyli około 1,031 m² należąca uprzednio do S. i S. małżonków W. położona w P. (...). przy ul. (...) oznaczona w księdze wieczystej rep. H.. 40 przeszła na własność Skarbu Państwa przez zasiedzenie w trybie art. 34 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

Obecna działka (...) odpowiada nieruchomości ujawnionej w Rep. H..(...) i należała ona poprzednio do M. E. G..

Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 1959 r. Sąd Powiatowy w Piotrkowie Tryb. w sprawie sygn. akt Ns 537/59 stwierdził, że nieruchomość ta składająca się z zabudowanego placu o powierzchni 389 sążni kwadratowych czyli około 1,772 m⁽²⁾ należąca uprzednio do M. E. G. położona w P. (...). oznaczona w księdze wieczystej rep. H.. (...) przeszła na własność Skarbu Państwa przez zasiedzenie w trybie art. 34 dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich.

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 1959 r. Sąd Powiatowy w Piotrkowie Tryb. w dziale II księgi wieczystej nieruchomości Nr H.. (...) dokonał wpisu Skarbu Państwa.

Dla działek (...) została urządzona księga wieczysta (...) poprzez odłączenie i przeniesienie z ksiąg hipotecznych Nr Rep. H. (...) i (...)

T. S. (1) zmarł 14 września 1993 r., spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci: K. S., A. S. (1) i E. R. po 13/ części każde z nich.

Działki (...) są niezbudowane, ogrodzone stanowiąc jedną całości z działkami (...). Na nieruchomości te T. S. (1) nie miał tytułu prawnego.

Na działce (...) zlokalizowana jest budynkowa stacja transformatorowa wybudowana na podstawie zezwolenia na budowę z dnia 15.06.1964 r., która stanowi majątek (...) S.A. w L., a eksploatowana przez Rejon Energetyczny P. (...)

W toku starań ojca wnioskodawców o odzyskanie nieruchomości i opiniowania na zlecenie Ministerstwa Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej tego wniosku Prezydent Miasta P. (...) w piśmie z dnia 31.03.1992 r. skierowanym do Urzędu Wojewódzkiego w P. (...), a przekazanym do wiadomości T. S. (1) wskazał, że na posiedzeniu Zarządu Miasta P. (...) rozpoznano pozytywnie wniosek o zwrot nieruchomości T. S. (1).

Po otrzymaniu tego pisma T. S. (1) zaczął trzymać na znacjonalizowanych nieruchomościach swojego psa, zasadził żywopłot wzdłuż ul. (...) na długości od bramy do końca działki w kierunku północnym, omiatał ulice wokół nieruchomości.

Mając tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem nie zostały spełnione przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia określone w art. 172 § 1 k.c.

Okolicznością niesporną w sprawie było, że T. S. (1) nie przysługiwał żaden formalny tytuł prawny do objętych wnioskiem nieruchomości. Działki (...) stanowiły pierwotnie własność M. E. G. i do S. i S. małżonków W., a stały się własnością Skarbu Państwa w trybie przemilczenia na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87 z późn. zm.) i została dla nich urządzona księga wieczysta (...). (...) od daty wydania decyzji nacjonalizacyjnej nie znajdowały się w posiadaniu T. S. (1), a akty władztwa nad tymi nieruchomościami z jego strony określone we wniosku jako dbanie o czystość i dostosowanie do swoich potrzeb gospodarczych zaczęły się po marcu 1992 r., to jest po otrzymaniu przez T. S. (1) pisma Prezydenta Miasta P. (...) z dnia 31.03.1992 r. pozytywnie opiniującego zwrot nieruchomości.

Pełnomocnik wnioskodawców w piśmie z dnia 1 sierpnia 2013 r. twierdził, że nieruchomości objęte wnioskiem ojciec wnioskodawców nabył nieformalną umową. jednak okoliczność ta w żaden sposób nie została udowodniona, nie wynika ona nawet z zeznań wnioskodawców. Po drugie, gdyby nawet na tę okoliczność przedstawiono dowody, to i tak nie można byłoby mówić o dobrej wierze, bowiem osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze.

Ponieważ nie może być mowy o dobrej wierze, to zdaniem Sądu Rejonowego do zasiedzenia konieczny jest 30 - letni okres posiadania, który jeszcze nie upłynął, co skutkuje oddaleniem wniosku jako przedwczesnego.

Zdaniem Sądu I instancji w sprawie nie znajduje również zastosowania art. 345 k.c.

Posiadanie przywrócone, o którym mowa w tym przepisie, to posiadanie odzyskane w sposób zgodny z prawem, a więc w wyniku sądowego przywrócenia posiadania, oraz w wyniku dozwolonej samopomocy. Tylko w taki sposób przywrócone posiadanie ma taki skutek, jakby nigdy nie było przerwy i tylko wtedy występującą faktycznie przerwę w posiadaniu traktuje się jako nieistniejącą.

Apelacja od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. wniósł pełnomocnik wnioskodawców, który zaskarżył je w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 172 par 1 k.c. w zw. z art. 7 k.c. oraz przepisu art. 345 k.c. poprzez ich błędną interpretację co miało wpływ na wynik postępowania,
2. naruszenie przepisu prawa procesowego tj art. 234 k.p.c. przez przyjęcie, iż domniemanie istnienia dobrej wiary posiadania nieruchomości nie wiąże sądu,
3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie że wnioskodawcy i ich poprzednicy posiadali samoistnie nieruchomość od 31 marca 1992 r. pomimo, iż takiego wniosku nie da się wyprowadzić z wyjaśnień wnioskodawców, ani innych dowodów znajdujących się w aktach sprawy.

W konkluzji wnosił o: zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Tryb. oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania poniesionych w sprawie niniejszej.

Pełnomocnik uczestnika Skarbu Państwa Prezydent Miasta P. (...). sprawujący funkcję Starosty wnosił o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje: apelacja nie jest uzasadniona.

Z niespornych ustaleń faktycznych prawidłowo poczynionych przez Sąd I instancji wynika, że sporne działki pierwotnie stanowiły własność: S. i S. małż. W. (działka (...)) i M. E. G. (działka (...)). Następnie zaś na podstawie prawomocnie wydanych postanowień Sądu Powiatowego w Piotrkowie Tryb. w sprawach Ns 527/59 i Ns 537/59 obie nieruchomości stały się własnością Skarbu Państwa. Z dokumentów załączonych do w/w spraw wynika, że nieruchomości te nie były w posiadaniu T. S. (1), ale jedynie graniczyły z nieruchomością ojca wnioskodawców. W toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie przedstawiono żadnego dokumentu urzędowego potwierdzającego fakt posiadania tych nieruchomości do daty wydania decyzji nacjonalizacyjnej nieruchomości będącej własnością T. S. (1), a później do daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z roku 1966.

Pełnomocnik wnioskodawców ograniczył się jedynie w piśmie z dnia 01.08.2013 r. do stwierdzenia, że ojciec wnioskodawców nabył je umowami nieformalnymi. Okoliczności powyższej stosownie do treści art. 6 k.c. nigdy nie udowodnił. Dodatkowo podkreślić należy na co również zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że z zeznań wnioskodawczyni A. S. (2) wynika, że ona domyśla się, że była nieformalna umowa ponieważ cytuję „ojciec miał całość”. W związku z powyższym zeznaniem przypomnieć należy, że domniemanie samoistnego posiadania nie dotyczy samego władania rzeczą, które powinien wykazać ten kto z tego faktu wywodzi skutki prawne – art. 6 k.c. (patrz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21.07.2006r. w sprawie III CSK 33/06).

W świetle powyższego zasadnie Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawcy nie udowodnili, aby ich ojciec T. S. (1) miał w swym samoistnym posiadaniu sporne nieruchomości w okresie od 1946 r. do 1966 r..

Zarzut apelacji sprzecznych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego nie jest trafny, albowiem sprowadza się do niedopuszczalnej polemiki z prawidłowymi ustaleniami tego Sądu. Tak wywiedziony zarzut apelacji w ocenie Sądu Okręgowego nie może odnieść zamierzonego przez jego autora skutku.

W świetle w/w rozważań zarzut apelacji naruszenia przez Sąd meriti przepisu art. 345 k.c. również nie jest uzasadniony. Skoro wnioskodawcy nie udowodnili posiadania spornych działek przez T. S. (1) w okresie od 1946 r. do 1966 r. to nie można w ogóle rozważać kwestii przywróconego posiadania spornych działek po dacie 31.03.1992r., kiedy to zwrócono posiadanie nieruchomości. W tym miejscu zauważyć należy, że opinia z dnia 31.03.1992 r. Prezydenta Miasta P. (...). pozytywnie opiniowała zwrot nieruchomości, która była przed nacjonalizacją jego własnością. Dodatkowo podnieść należy, że skoro sporne działki (...) stanowią nadal własność Skarbu Państwa i z tego powodu nie mogły być one przedmiotem opiniowania. Wobec powyższego zasadnie wywiódł Sąd I instancji, iż przepis art. 345 k.c. nie ma zastosowania.

Trafnie również uznał Sąd Rejonowy, że opinia Prezydenta Miasta P.(...). z dnia 31.03.1992 r. nie mogła rodzić u T. S. (1) przekonania, że posiadanie przedmiotowych nieruchomości jest posiadaniem samoistnym w dobrej wierze. Kwestię wykładni przepisu art. 7 k.c. omówił Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Opinię powyższą Sąd II instancji w pełni podziela, dlatego nie ma powodu do dalszego jej omawiania.

W sprawie niniejszej okolicznością niesporną jest, że ojciec wnioskodawców objął sporne nieruchomości w posiadanie po dniu 31.03.1992 r., kiedy to otrzymał w/w cytowaną opinię Prezydenta Miasta P. (...) W świetle powyższego zasadnie wywiódł Sąd Rejonowy, że skoro posiadanie T. S. (1) i jego następców prawnych jest posiadaniem w złej

wierze, to do stwierdzenia zasiedzenia konieczny jest upływ terminu 30 – letniego posiadania. Termin ten upłynie po dniu 31.03.2022 r., zatem żądanie wniosku jest przedwczesne, co skutkowało oddaleniem wniosku.

Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 172 § 1 i 2 k.c. nie może być przez Sąd II instancji w tym stanie rzeczy uznany za zasadny.

Ponieważ zarzuty autora apelacji nie są uzasadnione, dlatego i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił jak w sentencji.

(...)