

**Sygn. akt I C 299/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 października 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Przemysław Majkowski

Protokolant : st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2015 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S.

przeciwko A. G., M. W. (1) i M. W. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwanych A. G., M. W. (1) i M. W. (2) do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „A. G., M. W. (1) i M. W. (2) przenoszą na rzecz Gminy M. S. prawo własności nieruchomości o obszarze 0,1858 ha, stanowiącej działkę gruntu nr (...) obręb (...), położonej w S. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą Nr (...) za zapłatą ceny w wysokości 410.000,00 (czteryście dziesięć tysięcy) złotych ”,
2. zasądza solidarnie od pozwanych A. G., M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz powoda Gminy M. S. kwotę 27.767,00 (dwadzieścia siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt siedem ) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 ( siedem tysięcy dwieście ) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego,
3. nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych A. G., M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 5.211,76 ( pięć tysięcy dwieście jedenaście 76/100) złotych tytułem zwrotu wydatków w sprawie tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 299/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 grudnia 2013 r. pełnomocnik powoda Gminy M. S. wniósł o zobowiązanie pozwanych: A. G., M. W. (1) oraz M. W. (2) do złożenia oświadczenia woli w zakresie przeniesienia na rzecz powoda Gminy M. S. własności nieruchomości położonej w S. przy Placu (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...)-obręb(...), o pow. 0,1858 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) za wynagrodzeniem w wysokości 411.000 złotych oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych, (pozew k. 1-19).

Pismem procesowym z dnia 12 listopada 2014r. ( data wpływu do Sądu ) pełnomocnik powoda zmienił żądanie pozwu wnosząc o przeniesienie własności działki szczegółowo opisanej w pozwie za wynagrodzeniem w kwocie 410.000,00 zł. ( pismo k. 425).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej A. G. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według

norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi pełnomocnik podniósł, że powódka posiada grunt w samoistnym posiadaniu, nie mniej jednak w złej wierze. Nadto wskazał również, że strona pozwana zaprzecza wzniesieniu budynku, którego część jest posadowiona na gruncie stanowiącym obecną działkę (...), przez Skarb Państwa i oświadczył, że za podmiot, który wznosił budynek powinna być uważana Polska Zjednoczona Partia Robotnicza, która aktualnie nie istnieje. Tym samym pełnomocnik pozwanej zaprzeczył, aby strona powodowa miała kiedykolwiek prawo do spornej nieruchomości, wskazując że tak zwana decyzja komunalizacyjną, którą legitymowała się powódka od 1998 r. do 2002 r. dotknięta była nieważnością i nigdy nie wywołała skutków prawnych, (odpowiedź na pozew k. 285-286).

W odpowiedzi na pozew pozwany M. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany podniósł, że wskazana w pozwie nieruchomość nigdy nie przeszła na rzecz Skarbu Państwa albowiem w dniu 24 sierpnia 1989 r. stanowiła przedmiot własności innych osób. Tym samym M. W. (1) podniósł zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej Gminy. Pozwany wskazał, że prawo własności działki ujawnione było w dokumentach wieczysto księgowych znajdujących się w zasobach w Sądzie Rejonowego Wydział Ksiąg Wieczystych w S.. Wpis ten przesądza, że domniemania wynikające z samoistnego posiadania w tym domniemania zgodności posiadania z prawem oraz domniemania dobrej wiary ustąpić muszą przed domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, (odpowiedź na pozew k. 291-293).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego M. W. (2) wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu swego stanowiska pełnomocnik podniósł, że w pełni podziela stanowisko pozwanego M. W. (1) (odpowiedź na pozew k. 328-329).

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

Gmina M. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 0,2612 ha, dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest trzykondygnacyjny budynek, w którym mieści się Urząd Miasta S.. Budynek częściowo (w 24%) posadowiony jest także na nieruchomości, obejmującej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność pozwanych. Z odpisu owej księgi wieczystej wynika, że właścicielami wskazanej nieruchomości są A. G. (udział w nieruchomości 4/8), M. W. (1) (udział w nieruchomości 3/8) oraz J. W. (udział w nieruchomości 1/8). Wskazać należy, że J. W. zmarł w dniu 19 września 2005 r., a spadek po nim nabyły na podstawie ustawy jego dzieci - M. W. (1) i M. W. (2) w częściach równych po 1/2 każdy z nich, (dowód: odpis pełny kw nr (...) k. 28-30, odpis pełny kw nr (...) k. 32-34, szkic usytuowania działki gruntu i budynku k. 38, odpis skrócony aktu zgonu J. W. k. 40, kserokopia postanowieni w przedmiocie nabycia spadku po J. W. z dnia 14 października 2005 r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie sygn. akt I Ns 738/05 k. 42).

Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania przed II wojną światową stanowiła własność K. L. (1), który prowadził na niej przedsiębiorstwo pod nazwą Fabryka (...). Po śmierci K. L. (1) w 1939 r. spadek po nim nabyły jego córki: Z. S. i M. W. (3) po 1/2 części każda z nich, a żona zmarłego J. L. uzyskała prawo dożywotniego użytkowania 1/3 części masy spadkowej. Po wojnie przedsiębiorstwo prowadziła w dalszym ciągu żona K. J. L., mieszkając w domu na terenie posesji wraz z rodziną. W styczniu 1951 roku Prezes Centralnego (...) wydał zarządzenie ustanawiające przymusowy zarząd państwowy nad przedsiębiorstwem Zakłady (...) L." w S. przy ul. (...). Przymusowy zarząd nad przedsiębiorstwem został przyznany Państwowej (...) Szkole Zawodowej w S.. Od tego czasu spadkobiercy K. L. (1) zostali pozbawieni posiadania przedsiębiorstwa. Cała nieruchomość: grunt, wszystkie budynki - w tym dom mieszkalny i przedsiębiorstwo, zostały faktycznie przejęte przez Państwo. W zabudowaniach zakładu mieściły się warsztaty szkolne, a spadkobiercy dawnego właściciela uiszczali na rzecz Szkoły Zawodowej opłaty za korzystanie z domu mieszkalnego, w którym częściowo nadal pozostawali. W dniu 26 listopada 1958 roku Minister Oświaty wydał decyzję stwierdzającą że przedsiębiorstwo pod nazwą „ Zakłady (...) wł. K. L." w S., przy ul. (...) przeszło z dniem 8 marca 1958 r. z mocy prawa na własność Państwa. Skarb Państwa nieprzerwanie od 1951 r. władał całą nieruchomością, (dowód: zarządzenie Prezesa Centralnego (...) z 1951 r. k. 44, decyzja Ministra Oświaty z dnia 26 listopada 1958 r. k. 46, uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 27 marca 2009 roku w

sprawie sygn. akt I Ns 435/07 o zasiedzenie z wniosku Gminy M. S. z udziałem Z. S., M. W. (1) i M. W. (2) k. 48-61, postanowienie Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 13 stycznia 2010 roku w sprawie sygn. akt I Ca 330/09 wraz z uzasadnieniem k. 63-78).

W 1975 r. pojawiła się inicjatywa władz lokalnych co do rozbudowy siedziby Komitetu Wojewódzkiego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej w S. (dalej również jako: (...)), u zbiegu ulicy (...) i ówczesnej ulicy (...) (...). Budowa miała być prowadzona m.in. na działce gruntu będącej przedmiotem niniejszego pozwu (działka ta wówczas znajdowała się we władaniu Skarbu Państwa), a także na sąsiednich działkach, stanowiących własność prywatną. Działki te były odkupywane od ich właścicieli, m.in. od A. S., J. W. oraz J. K.. Wiązało się to z koniecznością wyburzenia istniejących na tej działce zabudowań, zarówno przemysłowych dawnej fabryki (...) (traktowanych jako własność państwowa i użytkowanych przez Zespół Szkół Zawodowych w S.) oraz naniesień stanowiących prywatną własność A. S., J. W. oraz J. K.. Decyzją z dnia 30 listopada 1976 r. w sprawie przekazania terenu w użytkowanie, Urząd Miejski w S. przekazał Komitetowi Wojewódzkiemu (...) w S. w użytkowanie na czas nieokreślony poczynając od dnia 1 grudnia 1976 r. teren położony w S. w rejonie ul. (...) o pow. 40,83 m<sup>2</sup>, obejmujący działki nr: (...) (działka stanowiąca przedmiot niniejszego pozwu), (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...), objętych księgą wieczystą kw (...). Na ww. nieruchomości został wzniesiony budynek, w którym mieściła się siedziba Komitetu Wojewódzkiego (...). Jego budowa finansowana była ze środków państwowych (dowód: pismo (...) Komitetu Powiatowego w S. z dnia 15 lipca 1975 r. do Prezydenta Miasta S. w przedmiocie finansowania prac związanych z przygotowaniem terenu pod rozbudowę (...) w S. wraz z załącznikiem Roboty przygotowawcze związane z rozbudową siedziby (...) w S. k. 80, pismo Prezydenta Miasta S. z dnia 15 sierpnia 1975 r. wraz z protokołem robót k. 82, pismo Prezydenta Miasta S. do Dyrektora Zespołu Szkół Zawodowych w S. z dnia 10 września 1975 r. k. 83-85., co do opróżnienia warsztatów w związku z budową Komitetu Wojewódzkiego k. 87, pismo (...) w S. z dnia 18 listopada 1975 r. k. 89, pismo Urzędu Miejskiego w S. z dnia 13 grudnia 1975 r. k. 91, pismo (...) w S. z dnia 7 stycznia 1975 r. do Wojewody (...) k. 93, pismo Urzędu Miejskiego w S. z dnia 12 stycznia 1976 r. k. 95; wypis z rejestru gruntów z dnia 21 stycznia 1976 r. k. 97, pismo Prezydenta Miast S. do Wojewody (...) z prośbą o przekazanie kwoty 2,5 mln zł na wykup terenów pod inwestycję (...) k. 99, pismo (...) w S. z dnia 19 lutego 1976 r. do Zespołu Szkół Zawodowych w S. k. 101, protokół z objęcia nieruchomości J. K. w posiadanie spisany w dniu 19 lipca 1976 r. k. 103, protokół z narady koordynacyjnej z dnia 23 listopada 1976 r. w sprawie przekazania terenu dla (...) w S. k. 105, wniosek (...) z dnia 29 listopada 1976 r. k. 107, decyzja Urzędu Miejskiego w S. z dnia 30 listopada 1976 r. w sprawie przekazania terenu w użytkowanie (...) k. 109-111).

Decyzją z dnia 27 marca 1990 r. postanowiono wygasić z dniem 1 kwietnia 1990 r. użytkowanie terenu ustanowionego na rzecz (...) w S.. Na mocy protokołu zdawczo - odbiorczego Skarb Państwa - Urząd Miejski w S. wszedł w posiadanie zabudowanej nieruchomości. Na wniosek Urzędu Rejonowego w S. została dla nieruchomości urządzona księga wieczysta KW nr (...), obejmująca działki nr (...) (działka (...) weszła w jej skład) i (...). W roku 1996 Skarb Państwa został wpisany jako właściciel przedmiotowej nieruchomości do wyżej wymienionej księgi wieczystej. Następnie grunt został objęty decyzją komunalizacyjną z dnia 29 stycznia 1997 r. wydaną przez Wojewodę (...). Ta zaś decyzja stanowiła podstawę ujawnienia jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej Gminy M. S., (dowód: decyzja z dnia 27 marca 1990 r. o wygaśnięciu prawa użytkowania terenu zabudowanego k. 113, protokół zdawczo - odbiorczy k. 115-118, decyzja komunalizacyjna z dnia 29 stycznia 1997 r. wydana przez Wojewodę (...) znak (...) -1/97, na mocy której sporna nieruchomość przeszła na własność Miasta S. k. 120-121).

Na skutek postępowań administracyjnych wszczętych przez spadkobierców K. L. (1), stwierdzono, że decyzja z dnia 22 marca 1951 roku, w przedmiocie ustanowienia przymusowego zarządu nad przedsiębiorstwem (...) oraz decyzja z dnia 28 listopada 1958 roku w przedmiocie przejścia przedsiębiorstwa na rzecz Skarbu Państwa, zostały wydane z naruszeniem prawa. W toczących się postępowaniach stwierdzono również, że tak decyzja z 1951 r. jak i decyzja z 1958 r. nie odnosiły się do gruntu, który pozostał własnością spadkobierców K. L. (1). Na mocy decyzji Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 sierpnia 2000 r. spadkobiercom K. L. (1) zostało przyznane odszkodowanie z tytułu przejścia przez Skarb Państwa mienia wchodzącego w skład p. (...). W dalszej kolejności skutek czynności podjętych przez M. W. (1), decyzją z dnia 10 stycznia 2002 roku wydaną przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

stwierdzono nieważność decyzji w zakresie nabycia przez powódkę z mocy prawa własności działki (...). Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2003 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu uzgodnił treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i dokonał wydzielenia część działki (...) o areale 0,1839ha odpowiadającej dawnej działce oznaczonej nr (...), której nadano numer ewidencyjne (...) i wpisał jako jej współwłaścicieli M. W. (1) w udziale 3/8, J. W. w udziale 1/8 i Z. S. w udziale 1/2. (dowód: decyzja Ministra Gospodarki z dnia 23 lipca 1998 r. stwierdzająca, że decyzja z dnia 22 marca 1951 roku co do ustanowienia przymusowego zarządu nad przedsiębiorstwem K. L. została wydana z naruszeniem prawa k. 144-149, decyzja Ministra Edukacji Narodowej z dnia 28 stycznia 1999 r. stwierdzająca, że decyzja z dnia 28 listopada 1958 roku co do przejścia przedsiębiorstwa na rzecz Skarbu Państwa została wydana z naruszeniem prawa k. 151-154, decyzja Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 sierpnia 2000 r. w przedmiocie przyznania odszkodowania spadkobiercom K. L. k. 156-160, decyzja Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 10 stycznia 2002 r. w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 29 stycznia 1997 w części dotyczącej stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Gminę S. własności nieruchomości k. 162-165, wyrok Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 20 sierpnia 2003 roku w sprawie sygn. akt IC 151/02 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wraz z uzasadnieniem k. 167-173, wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 5 listopada 2003 roku z uzasadnieniem w sprawie sygn. akt XIV Ca 252/03 k. 175- 183).

Strona powodowa wielokrotnie podejmowała próby porozumienia się z pozwanymi, celem odkupu działki gruntu za cenę rynkową. Pozwani się jednak na to nie godzili. Jednocześnie pozwani występują z roszczeniami wobec Gminy M. S. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu. Na skutek postępowań sądowych Gmina M. S. zobowiązana była uiszczyć na rzecz pozwanych kwotę 1.221.004,05 zł (jeden milion dwieście dwadzieścia jeden tysięcy cztery złote 5/100) w tym 944.712,88 zł to należności za bezumowne korzystanie z gruntu, a kwota 276.291,17 zł to koszty sądowe, które wydatkowane są w związku z procesami inicjowanymi przez pozwanych (dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 07 marca 2005 r. wraz z uzasadnieniem w sprawie I C 93/04 k. 185-192, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 07 listopada 2005 r. w sprawie I ACa 937/04 wraz z uzasadnieniem k. 194-207, wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 16 lipca 2007 r. w sprawie I C 114/06 wraz z uzasadnieniem, kserokopia pozwu o zapłatę z dnia 03 lipca 2010 r. k. 217-218, kserokopia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej k. 220-221, kserokopia pozwu o zapłatę k. 223-228, kserokopia protokołu ze spotkania między stronami k. 230-232, kserokopia wezwania do zapłaty k. 236, pismo strony k. 238, 240, 242, 244, 246-247)

Z odpisu księgi wieczystej nr (...), wynika, że właścicielami nieruchomości są A. G., M. W. (1) oraz J. W.. Przy czym J. W. zmarł 19 września 2005 r., a spadek po nim nabyły na podstawie ustawy jego dzieci - M. W. (1) i M. W. (2) w częściach równych po 1/2 każdy. Pozwanymi w niniejszej sprawie są więc: M. W. (1), M. W. (2) i A. G., (dowód: odpis pełny kw nr (...) k. 28-30, odpis pełny kw nr (...) k. 32-34, szkic usytuowania działki gruntu i budynku k. 38, odpis skrócony aktu zgonu J. W. k. 40, kserokopia postanowieni w przedmiocie nabycia spadku po J. W. z dnia 14 października 2005 r. wydanego przez Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie sygn. akt I Ns 738/05 k. 42).

Z opinii powołanego przez Sąd biegłego w zakresie szacowania nieruchomości, wyceny ruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw wynika, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny objętej KW (...) położonej w S. w obrębie nr(...) na działce o numerze (...) wynosi 1.927.000,00 zł w tym wartość rynkowa gruntu to 410.000,00 zł, zaś wartość zabudowań to 1.517.000,00 zł. Wartość ta obejmuje prawo własności szacowanej nieruchomości wraz z prawem własności zabudowań, naniesień, nasadzeń znajdujących się na wyżej wymienionej działce ewidencyjnej. Cena oszacowanej nieruchomości mieści się wśród średnich cen nieruchomości podobnych do szacowanej ze względu na cechy i wagi cech nieruchomości. Biegły podkreślił również, że zasadniczą wartość stanowi wartość zabudowań. Budynek Urzędu Miasta S. jest ciągle modernizowany. Urząd Miasta ponosi nakłady na remonty i to daje powody do stwierdzenia, że wartość nieruchomości będzie rosła, (dowód: opinia i opinia uzupełniająca biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, wyceny ruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw k. 389-404, 489).

Ustalony w sprawie stan faktyczny oparty został na niekwestionowanym przez strony nieosobowym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy w postaci wskazywanej powyżej dokumentacji obrazującej historyczny ciąg decyzji dotyczących spornej nieruchomości zawartej w aktach sprawy, a także aktach oraz orzeczeniach i

uzasadnieniach sądów powyżej przywołanych. Sąd uznał wszystkie wyżej wymienione dokumenty za wiarygodne, bowiem ich wartości dowodowej nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł żadnych podstaw by czynić to z urzędu. Wobec tego Sąd uznał, że dokumenty urzędowe stanowią, w myśl art. 244 § 1 k.p.c., dowód tego, co zostało w nich w sposób urzędowy stwierdzone, a dokumenty prywatne, zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Sąd w całości przyjął w poczet materiału dowodowego opinię biegłego M. M. powołanego w niniejszej sprawie bowiem jest ona sporządzona zgodnie z regułami sztuki, spójna i logiczna oraz zawiera wyczerpujące odpowiedzi na zadane pytania. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, jak również przekonująco i wyczerpująco odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych przez stronę pozwaną. Sąd nie dostrzegł także żadnych czynników osłabiających zaufanie do wiedzy biegłej i jej bezstronności, ani żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innych specjalistów.

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

Poczynione przez Sąd ustalenia prowadzą do wniosku, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wniósł na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Odnosząc się w kolejności do przesłanek warunkujących możliwość zastosowania przez Sąd treści art. 231 § 1 k.c. stwierdzić trzeba, że na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, stroną powodową niewątpliwie uznać należy za samoistnego posiadacza nieruchomości. Koniecznym w tym miejscu pozostaje przypomnienie, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania przed II Wojną Światową stanowiła własność K. L. (1). Po śmierci wymienionego spadek po nim nabyły jego córki Z. S. i M. W. (3), zaś żona J. L. uzyskała prawa dożywotniego użytkowania 1/3 części masy spadkowej. W styczniu 1951 roku Prezes Centralnego (...) wydał zarządzenie ustanawiające przymusowy zarząd państwowy nad przedsiębiorstwem K. L., znajdującym się w S. przy ul. (...). Przymusowy zarząd nad przedsiębiorstwem został przyznany Państwowej (...) Szkole Zawodowej w S.. W dniu 26 listopada 1958 roku Minister Oświaty wydał decyzję stwierdzającą, że przedsiębiorstwo K. L. przeszło z dniem 8 marca 1958 roku z mocy prawa na własność Państwa. W konsekwencji Skarb Państwa nieprzerwanie od 1951 r. władał całą nieruchomością. W 1975 r. z inicjatywy władz lokalnych doszło do rozbudowy siedziby Komitetu Wojewódzkiego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej w S. u zbiegu ulic (...) i ówczesnej ulicy (...) (...). Budowa była prowadzona m.in. na działce stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania oraz na prywatnych działkach sąsiednich, odkupowanych od właścicieli. Decyzją z dnia 30 listopada 1976 r. Urząd Miejski w S. przekazał Komitetowi Wojewódzkiemu (...) w S. w użytkowanie na czas nieokreślony poczynając od dnia 01 grudnia 1976 r. teren obejmujący działki nr: (...) (działka będąca przedmiotem niniejszego postępowania), (...), (...), (...), (...) oraz (...) objętych księgą wieczystą nr (...). Na wskazanej nieruchomości wzniesiono budynek, w którym mieściła się siedziba Komitetu Wojewódzkiego (...). Decyzją z dnia 27 marca 1990 r. postanowiono, że z dniem 1 kwietnia 1990 r. użytkowanie terenu ustanowionego na rzecz (...). Wówczas to na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego Urząd Miejski w S. wszedł w posiadanie nieruchomości. Na wniosek Urzędu Miejskiego w S. dla nieruchomości została założona księga wieczysta KW nr (...), obejmująca działki nr (...) (działka (...) weszła jej skład) i (...). W 1996 r. Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości. Następnie na podstawie decyzji z dnia 29 stycznia 1997 r. Wojewodę (...) w księdze wieczystej ujawniono jako (...). Powyższe jednoznacznie dowodzi, że od 1951 r. sporna nieruchomość znajdowała się we władaniu Skarbu Państwa, który władał nią jak właściciel, a w dniu 19 stycznia 1997 r. prawo do nieruchomości przeszło na rzecz Gminy M. S.. Z tą właśnie datą samoistnym posiadaczem gruntu stała się strona powodowa. Zaznaczyć zatem trzeba, iż do 2003 r. Skarb Państwa, a w dalszej kolejności Gmina M. S. uważali się za właścicieli nieruchomości i korzystali z pełni praw, jakie przysługują właścicielowi. Potwierdzeniem ich prawa stanowił wpis w księdze wieczystej. W świetle powyższego strona powodowa niewątpliwie była samoistnym posiadaczem spornego gruntu. Na marginesie jedynie zaznaczyć należy, że powyższą okoliczność

potwierdziły Sądy orzekające w sprawach o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości. Sąd rozpoznający niniejsze powództwo nie jest oczywiście związany ani treścią ich rozstrzygnięć co do samoistności posiadania gruntu przez powoda ani motywami zawartymi w sporządzonych uzasadnieniach, ale w całości ustalenia i wnioski dotyczące samoistności posiadania gruntu przez stronę powodową w pełni aprobuje. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą. Jego zakres sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią jak właściciel. Na element corpus oprócz czynnika wyłącznie fizycznego składa się również wola władania polegająca na chęci władania rzeczą. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel cum animo rem sibi habendi, podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. Czynnikiem woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala na odróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. Bezsprawnie strona powodowa choćby dokonując regularnie remontów, rozbudowując budynek władała rzeczą jak właściciel, co powoduje, że należy uznać ją za samoistnego posiadacza nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to, stosownie do przepisu art. 234 kpc, wiąże sąd, ale może być obalone. Pozwani, podnosząc przytoczone w odpowiedziach na pozew i innych pismach procesowych argumenty, domniemania tego jednak nie obalili. Tak jak bowiem wcześniej wskazano w 1958 r. przedsiębiorstwo K. L. przeszło na własność Skarbu Państwa. Od tego też czasu nowy właściciel utrzymywał tą nieruchomość, pobierał z niej pożytki, czynił nakłady, rozporządzał nią. Dopiero na skutek postępowań administracyjnych wszczętych przez spadkobierców K. L. (1), stwierdzono, że decyzja o przejściu przedsiębiorstwa na rzecz Skarbu Państwa została wydana z naruszeniem obowiązującego prawa. Na mocy decyzji Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 sierpnia 2000 r. spadkobiercom K. L. wypłacono odszkodowanie z tytułu przejścia przez Skarb Państwa mienia stanowiącego część wymienionego przedsiębiorstwa, zaś na mocy decyzji z dnia 10 stycznia 2002 r. wydanej przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdzono nieważność decyzji w zakresie nabycia przez stronę powodową działki (...) z mocy prawa. Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2003 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu uzgodnił treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonał wydzielenia części działki (...) i oznaczył ją jako (...) i wpisał jako jej współwłaścicieli M. W. (1), J. W. i Z. S.. Bezsprawnie zatem w dacie wznoszenia budynku na gruncie objętym postępowaniem strona powodowa była w dobrej wierze co do przysługującego jej prawa własności gruntu. W ślad za pełnomocnikiem powoda warto w tym miejscu przywołać stanowisko orzecznictwa, zgodnie z którym możliwe jest zastosowanie treści art. 231 § 1 kc, w sytuacjach kiedy budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współżycia społecznego (por. m.in. wyrok SN z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196; wyrok SN z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, Lex nr 52383; wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., I CK 20/04, Lex nr 109532; także J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 173 i n.). Z taką sytuacją, o jakiej mówi Sąd Najwyższy we wskazanych orzeczeniach, w przekonaniu Sądu Okręgowego w Sieradzu mamy do czynienia w niniejszej sprawie. W nieruchomości znajdującej się na spornej nieruchomości zbudowany jest budynek siedziby Urzędu Miasta w S.. Co istotne strona powodowa wielokrotnie bezskutecznie próbowała nabyć nieruchomość w drodze umowy. Pozwany zaś regularnie występują z pozwami przeciwko Miastu o zapłatę za bezumowne korzystanie z gruntu. Gmina M. S. uściśla do tej pory z tego tytułu na rzecz pozwanych kwotę ponad miliona złotych. Wymieniona kwota była wydatkowa ze środków publicznych i bezsprawnie w przypadku uregulowania stanu prawnego nieruchomości, czego domaga się powód, środki te mogłyby być wydatkowane na inne cele związane z zaspakajaniem potrzeb miejscowej ludności.

Dla oceny charakteru posiadania przez wznoszącego budynek na cudzym gruncie (art. 231 § 1 k.c.) miarodajna jest chwila wzniesienia budynku. Dlatego zmiana posiadania samoistnego na posiadanie zależne, jaka miała miejsce w niniejszej sprawie, mające miejsce później, jest bez znaczenia dla bytu roszczenia z art. 231 k.c. Rozumienie pojęcia dobrej wiary podlegało w judykaturze ewolucji. Według obecnie utrwalonego orzecznictwa dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danym okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Uzyskanie posiadania nieruchomości w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie było w powyższym znaczeniu posiadaniem w dobrej wierze. Licząc się z potrzebami życia orzecznictwo przyjęło, że w szczególnych okolicznościach można - gdy chodzi o stosowanie art. 231 k.c. - traktować na równi z posiadaczem w dobrej wierze takiego posiadacza, który wie, że buduje na cudzym

gruncie. Taka ocena jest mianowicie dopuszczalna wtedy, gdy wymagają tego zasady współżycia społecznego. W tym miejscu warto również przytoczyć stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 11 kwietnia 2006 r. w sprawie I CSK 185/05 w którym organ ten stwierdził, że „przedsiębiorstwo państwowe wyposażone w majątek, w tym nieruchomości, uzyskany przez Skarb Państwa na podstawie nieważnej decyzji nacjonalizacyjnej, może być uznane za samoistnego posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu art. 231 § 1 k.c.”

Z opinii sporządzonej przez biegłego w zakresie szacowania nieruchomości, wyceny ruchomości, maszyn i urządzeń oraz wyceny przedsiębiorstw wynika, że wartość rynkowa nieruchomości będącej przedmiotem wyceny objętej KW (...) położonej w S. w obrębie nr(...)na działce o numerze (...) wynosi 1.927.000 zł, w tym wartość rynkowa gruntu to 410.000,00 zł, zaś wartość zabudowań to 1.517.000,00 zł. Powyższe wskazuje, że wartość zabudowań przenosi znacznie wartość zajętej na ten cel działki, co w połączeniu z faktem, że spełnione zostały wcześniej omówione przesłanki z treści art. 231 k.c., dawało Sądowi możliwość jego zastosowania. W tym miejscu podkreślić należy, że pozwani zgłaszali istotne zastrzeżenia do opinii biegłego w zakresie szacowania nieruchomości, do wskazanej przez niego wartości spornego gruntu. W przekonaniu Sądu Okręgowego opinia biegłego w zakresie wskazującym wartość nieruchomości pozwanych została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie. Opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu. Stronom nie udało się skutecznie zakwestionować ustalonej przez biegłego wartości rynkowej gruntu będącego przedmiotem niniejszej sprawy. Wprawdzie pełnomocnik jednego spośród pozwanych przedstawił zestawienie rzekomych transakcji kupna-sprzedaży nieruchomości na terenie miasta S. ale z uwagi na fakt, iż dokument ten ma charakter prywatny, a nadto zawiera on ograniczoną ilość informacji, ani nie wskazano źródła tych informacji, trudno go uznać za wiarygodny i rzetelny. Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przedmiotowej sprawie, wbrew zarzutom podniesionym przez pozwanych, biegły dokonując wyceny postępował zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, a oszacowania wartości dokonał na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa ta w art. 151 ust. 1 zawiera definicję wartości rynkowej, określając ją jako najbardziej prawdopodobną cenę nieruchomości możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych, przy przyjęciu założenia, że strony umowy nie były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy a także, że upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i wynegocjowania warunków umowy. Rzeczoznawca określił wartość rynkową nieruchomości w oparciu o przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 roku, Nr 207, poz. 2109 ze zmianami) stosując podejście porównawcze. Jak wynika z treści sporządzonego operatu szacunkowego biegły wyceniając wartość nieruchomości wziął pod uwagę szeroką gamę nieruchomości określając zakres cenowy transakcji. Pozwani nie wykazali przy tym, aby ceny nieruchomości we wskazanym obrębie nr (...) na terenie miasta S. były zdecydowanie wyższe. To wskazuje, że oszacowanie dokonane przez rzeczoznawcę majątkowego dokonane zostało w sposób rzetelny, przy zastosowaniu właściwych przepisów, a wartość gruntu nie została zaniżona. Brak jest przy tym podstaw do uznania, iż biegły w sposób tendencyjny dokonał wyboru transakcji przyjętych do operatu szacunkowego. Z tych też względów brak jest podstaw do kwestionowania ustalonej przez biegłego wartości rynkowej nieruchomości,

zwłaszcza, że pozwani nie udowodnili, że w opisie nie zawarto jakiś elementów, których wycena spowodowałaby zmianę wartości nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd na mocy powołanego przepisu art. 231 § 1 kc orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie drugim wyroku orzeczono, stosownie do wyrażonej w przepisie art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, Sąd zasądził solidarnie od przegrywających sprawę pozwanych A. G., M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz wygrywającej ją powodowej Gminy M. S. koszty procesu w kwocie 27.767,00 złotych na które składają się: uiszczona opłata od pozwu w kwocie 20.550,00 zł, koszty opinii biegłego w kwocie 5.2121,76 zł, koszty zastępstwa procesowego strony powodowej w wysokości jednej stawki w kwocie 7.200 złotych, koszt udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Nadto w punkcie kolejnym Sąd nakazał pobrać solidarnie od pozwanych A. G., M. W. (1) i M. W. (2) jako strony przegrywającej proces na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 5.211,76 złotych tytułem zwrotu wydatków w sprawie tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.