

Sygn. akt I C 571/12

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant: Małgorzata Siuda

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2014 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. C. (1), J. G. (1) i M. G.

przeciwko J. G. (2)

o zapłatę

nakazuje pozwanemu J. G. (2), aby wydał powodom I. C. (1), J. G. (1) i M. G. nieruchomość niezabudowaną, położoną w N. przy ulicy (...), oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr (...), o powierzchni 0,2809 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta.

Sygn. akt I C 571/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 lipca 2012 roku skierowanym przeciwko J. G. (2) powodowie I. C. (1), J. G. (1) oraz M. G. wnieśli o nakazanie pozwanemu, aby wydał powodom nieruchomość niezabudowaną, położoną w N., przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków nr (...), o powierzchni 0,2809 ha, dla której nie jest prowadzona księga wieczysta oraz nakazanie pozwanemu opuszczenie tej nieruchomości, wraz z rzeczami należącymi do niego oraz osobami przebywającymi na tej nieruchomości wraz z pozwanym. Powodowie w zakresie tego roszczenia wnieśli o wydanie wyroku częściowego (petitum pozwu, k. 2-3).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami w/w nieruchomości w łącznym udziale 3/4 części. Udział każdego z powodów w nieruchomości wynosi po 3/12. Własność tą nabyli w drodze dziedziczenia po Z. G., mężu J. G. (1) oraz ojcu I. C. (1) i M. G.. Natomiast Z. G. nabył spadek na podstawie dziedziczenia testamentowego po L. W. (1). L. W. (1) i jej mąż W. W. (1) nabyli zaś przedmiotową nieruchomość aktem notarialnym w dniu 26 czerwca 1939 roku.

W zakresie udziału we współwłasności wynoszącego 1/4, na którą powodowie nie przedstawili tytułu własności podnieśli, że znajduje się on w ich samoistnym współposiadaniu. Toczy się sprawa o zasiedzenie tej ułamkowej części nieruchomości. Cała nieruchomość była przedmiotem dzierżawy, w której wydzierżawiającym byli powodowie, a dzierżawcą Spółka Akcyjna (...), powodowie jednak skutecznie wypowiedzieli tę umowę (uzasadnienie pozwu, k. 4-6).

W odpowiedzi na pozew z dnia 11 grudnia 2012 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, że w jego ocenie powodowie nie posiadają do spornej nieruchomości żadnego tytułu prawnego, tym samym nie przysługuje im legitymacja czynna w sprawie. Nie dołączyli oni bowiem do pozwu żadnego dokumentu, który mógłby

stanowiąc tytułu ich własności do nieruchomości, w tym odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Dokumentem tym nie jest wyciąg z wykazu hipotecznego „(...)”, albowiem na jego podstawie trudno jest uznać, że opisany w niej grunt o pow. (...) stanowiący w latach 30 tych XX wieku własność W. i L. W. (1) był tożsamy z działką nr (...), o którą chodzi w postępowaniu. Pozwany podniósł, że powodowie nie władają również przedmiotowym gruntem i nigdy nim nie władali. Samoistnym posiadaczem gruntu co najmniej od lat 70 – tych XX wiek jest Zakład (...) S.A. z siedzibą w N. oraz jego poprzednicy prawni. Powyższe okoliczności oznaczają w konsekwencji, że to Zakład (...) S.A. z siedzibą w N. jest właścicielem spornej działki na skutek zasiedzenia jej własności. Pozwany zaś jest jedynie posiadaczem zależnym Zakładu (...) S.A. z siedzibą w N.. Ma ważne i niewypowiedziane do chwili obecnej przez właściciela gruntu – (...) umowy dzierżawy oraz najmu infrastruktury technicznej podpisane w dniu 6 kwietnia 2007 roku. Pozwany płaci również (...) czynsz najmu i dzierżawy (k. 59-61).

W piśmie procesowym z dnia 21 stycznia 2013 roku powodowie wskazali, że wbrew twierdzeniom pozwanego posiadają tytuł prawny do spornej nieruchomości, w oparciu o załączony do pozwu wyciąg z księgi hipotecznej „(...)”. Wpis prawa własności został dokonany w oparciu o akt notarialny z dnia 26 czerwca 1939 roku załączony do pozwu, z którego wynika, że wymieniona w niej działka jest de facto działką nr (...), co było w dalszej kolejności podstawą wpisu w aktualnie obowiązującym wypisie i wyrysie z rejestru gruntów prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w P.. Zakład (...) S.A. z siedzibą w N. nie jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, pozwany nie wykazał zaś na podstawie załączonych w odpowiedzi do pozwu dokumentów aby było inaczej (k. 99-102).

Pismem procesowym z dnia 22 kwietnia 2014 roku pozwany podniósł, że Skarb Państwa nabył przedmiotową nieruchomość na skutek przemilczenia w oparciu o art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach poniemieckich i opuszczonych (k. 483-484).

W piśmie procesowym z dnia 13 maja 2014 roku powodowie podnieśli, że do przedmiotowej nieruchomości nie miały zastosowania przepisy wskazanego dekretu. Właściciele nieruchomości bowiem nigdy posiadania nieruchomości w N. nie utracili, nie ma zatem podstaw do rozważań czy ewentualna sugerowana utrata miała miejsce w zw. z wojną rozpoczętą w 1939 roku. Sporna nieruchomość nigdy nie miała zatem statusu majątku opuszczonego (k. 551-555).

W toku rozprawy strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Umową z dnia 26 czerwca 1939 roku, zawartą w formie aktu notarialnego, W. W. (1) i L. W. (1) nabyli od L. L. (1), w częściach równych własność nieruchomości, dla której prowadzono księgę hipoteczną „(...)”. Nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym, częściowo murowanym, częściowo drewnianym, tzw. willą (...). Nabywców ujawniono w Dziale II wykazy hipotecznego, jako właściciele w częściach równych i niepodzielnych (akt notarialny nr rep. (...), k. 27-29, wykaz hipoteczny, k. 19-26, 419-479, zaświadczenie, k. 480).

W. W. (1) zmarł w dniu 9 maja 1963 roku. Spadek po nim odziedziczyła żona L. W. (1) w 1/2 części oraz rodzeństwo – J. W., H. W., Z. W., D. S. i F. S. po 1/10 części każdy (k. 482). L. W. (1) zmarła w dniu 21 grudnia 2002 roku i spadek po niej w całości na podstawie testamentu nabył Z. G. (k. 15). Z. G. zmarł w dniu 19 kwietnia 2003 roku. Spadek po nim nabyła żona J. G. (1) i dzieci I. C. (1) i M. G. po 1/3 części każdy z nich (k. 16).

Po zakończeniu II wojny światowej od 1948 roku w budynku początkowo mieścił się internat (...), a następnie od lat sześćdziesiątych dwudziestego wieku zamieszkiwali tam pracownicy Przedsiębiorstwa Państwowego (...), jak również lokatorzy zasiedleni przez władze N. (artykuł zamieszczony na portalu (...), k. 506-507, pismo z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w L., wraz z załącznikami, k. 519-525, pismo z Urzędu Wojewódzkiego w L., k. 526-528).

W związku z popadającym w stan ruiny budynkiem, organy władzy publicznej kierowały do L. W. (1) jako właścicielki nieruchomości pisma wzywające do zabezpieczenia budynku i przeprowadzenia remontu (decyzja z dnia 1 sierpnia 1974 r., k. 323, decyzja z dnia 15 stycznia 1979 r., k. 331, decyzja z dnia 20 marca 1992 r., k. 334, decyzja z dnia 17 czerwca 1996 r., k. 294-295, pismo z dnia 4 lutego 2002 r., k. 305, upomnienie z dnia 19 marca 1998 r., k. 320).

W dniu 22 grudnia 1988 roku budynek willi (...) został wpisany do rejestru zabytków (k. 336). W związku z nagannym stanem Willi (...) pismem z dnia 4 grudnia 1998 roku Wojewódzki konserwator Zabytków w L. wystąpił do Wojewody L. z wnioskiem o wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości (k. 236-238). Z uwagi na pożar, który strawił willę w 2001 roku decyzją Generalnego Konserwatora Zabytków z dnia 13 sierpnia 2001 roku doszło do wykreślenia obiektu z rejestru zabytków (k. 296, 298-299, 310-311, 369-370).

W ewidencji gruntów i budynków jako współwłaściciele przedmiotowej działki oznaczonej nr (...) zostali wpisani jako współwłaściciele po 1/6 i 1/12 (tj., po 3/12) udziału I. C. (1), J. G. (1) M. G. oraz w udziale po 1/20 D. S., F. S., H. W., J. W., Z. W.. Podstawę wpisu stanowił akt notarialny z dnia 26 czerwca 1939 roku, księga wieczysta „(...)” oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku w sprawach II Ns 125/66, II Ns 1484/04 oraz II Ns 1831/03 (k. 146).

W dniu 28 lutego 2005 roku w powodowie zawarli z Zakładem (...) S.A. w N. na czas oznaczony, tj. na okres od dnia 1 marca 2005 roku do dnia 31 maja 2005 roku umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. W dniu 22 czerwca 2005 roku został sporządzony aneks nr (...) do umowy, stosownie do którego przedłużono jej obowiązywanie na czas nieokreślony. W dniu 14 lutego 2006 roku został zawarty aneks nr (...) do umowy (umowa dzierżawy z dnia 28 lutego 2005 r., k. 31-32, aneks nr (...) z dnia 22 czerwca 2005 r., 33, aneks nr (...) z dnia 14 lutego 2006 r., k. 34).

Powódka I. C. (1) (działając także w imieniu pozostałych powodów) pismem doręczonym w dniu 13 sierpnia 2010 r wypowiedziała umowę dzierżawy (pismo z dnia 13.08.2010 r.- wypowiedzenie umowy dzierżawy wraz z dowodem doręczenia, k. 35).

Zgodnie z treścią umowy dzierżawy wraz z późniejszymi aneksami umowa uległa rozwiązaniu z upływem trzech miesięcy, tj. z dniem 13 listopada 2010 roku. Pozwany był poddzierżawcą nieruchomości od dzierżawcy - (...) (okoliczność bezsporna).

Obecnie na przedmiotowej nieruchomości pozwany prowadzi parking. Znajduje się tam budka parkingowa, szlabany, plac jest utwardzony. Powodowie z pozwanym nie zawierali umowy w przedmiocie najmu lub dzierżawy, pomimo podjęcia takiej próby przez pozwanego. Pozwany zawarł umowę „najmu infrastruktury technicznej” z Zakładem (...) (okoliczność bezsporna, zeznania powódki I. C., k. 00:01:51, k. 239, umowa najmu wraz z aneksami k. 63-64, 69, 70, umowa dzierżawy, k. 65-68).

Wnioskiem z dnia 23 lutego 2010 roku powodowie wystąpili o stwierdzenie zasiedzenia pozostałego, poza przysługującymi im, udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2012 roku w sprawie I Ns 181/10 Sąd Rejonowy w Puławach oddalił przedmiotowy wniosek (k.734 z akt sprawy I Ns 181/10). Postanowieniem z dnia 29 maja 2013 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił apelację od w/w postanowienia. Uzasadniając orzeczenie Sąd Okręgowy wskazał, że jakkolwiek L. W. (1), a następnie jej następcy prawni byli posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, to jednak wykonywali władztwo jako współwłaściciele, tym samym brak było podstaw do zasiedzenia udziału spadkobierców W. W. (1) (k.920, 922-934 z akt sprawy I Ns 181/10). Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 30 maja 2014 roku odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej od wskazanego orzeczenia (k. 1105 z akt sprawy I Ns 181/10).

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił w oparciu o przywołane dowody. Obejmowały one dokumenty prywatne i urzędowe jak również zeznania powodów. Sąd nie dostrzegł podstaw do zakwestionowania ich prawdziwości i wiarygodności. Brak było również podstaw do odmówienia im mocy dowodowej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Zgodnie z treścią przepisu art. 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania

rzeczą. Roszczenie windykacyjne, uregulowane w cytowanym przepisie służy do ochrony uprawnień właściciela do wyłącznego posiadania rzeczy. Przesłanką wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest wkroczenie w sferę uprawnień właściciela przez nieuprawnionego, którego skutkiem jest całkowite pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą. Ochrona własności w drodze wymienionego roszczenia ma charakter obiektywny, tj. niezależny od świadomości naruszenia, dobrej lub złej wiary. Roszczenie windykacyjne przysługuje każdemu ze współwłaścicieli, który może samodzielnie dochodzić wszelkich roszczeń zmierzających do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.).

Stosownie do reguły zawartej w art. 6 k.c., na powódzie spoczywa ciężar wykazania tytułu własności do spornej nieruchomości oraz wykazania faktu, iż pozwany włada tą nieruchomością i narusza jego własność. Na pozwanym natomiast spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu skuteczne wobec właściciela prawo do władania rzeczą.

Wedle uchwały całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1957 roku, o sygn. akt I CO 39/56 (OSNC 1958/4/91) dokumentami stwierdzającymi prawo własności są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce; w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, ponieważ nie tylko stwierdzają nabycie własności przez osobę ujawnioną we wpisie jako właściciel, ale ponadto istnieje domniemanie, że treść księgi wieczystej odpowiada aktualnemu rzeczywistemu stanowi prawnemu. Dowodami własności są również odpisy umów notarialnych o przeniesieniu własności oraz m.in. wyciągi z tabel likwidacyjnych. Za dowodem własności przemawiać mogą także wypisy lub odpisy orzeczeń, dane z ksiąg wieczystych, z ewidencji gruntów i budynków. Również jednak te dokumenty te nie są jedynym środkiem dowodowym. Znaczenie mogą mieć także inne dowody przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego, w tym zeznania świadków, oględziny nieruchomości i opinie biegłych. Wiarygodność i moc tych dowodów Sąd ocenia na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (por. S. Rudnicki: Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga Druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2007, s. 109, wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 grudnia 1961 r.1 CR 60/61).

Gdy zatem roszczenie dotyczy własności nieruchomości mającej urzędową księgę wieczystą dowodowi temu czyni zadość domniemanie własności wynikające z wpisu, wynikające z art. 3 ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2013.o.707 t.j.). W przeciwnym wypadku właściciel może korzystać z innych dowodów. Jakkolwiek w szczególności „typowymi” dowodami będą akty notarialne, to jednak brak jest w tym zakresie ograniczeń dowodowych, skoro ustawodawca nie przewidział dowodów stwierdzających własność w sposób wyłączny, czy nieobalalny.

W niniejszej sprawie powodowie roszczenie swoje wywodzili, z prawa własności nieruchomości objętej pozwem, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków, jako działka nr (...) położona w N. przy ul. (...). Wykazali oni przy tym, że własność działki tej nabyli w 1939 roku na podstawie aktu notarialnego nr rep. (...) W. i L. małżonkowie W., które to zdarzenie prawne zostało wpisane do księgi hipotecznej. Powodowie wykazali również, przejście na nich uprawnień do udziałów do nieruchomości, na podstawie postanowień o stwierdzeniu nabycia spadków z dnia 19 lutego 1966 roku, w sprawie II Ns 125/66, 6 października 2004 roku, w sprawie II Ns 1484/04 oraz z dnia 13 listopada 2003 roku w sprawie II Ns 1831/03.

Udowodnili zatem przysługiwanie im prawa własności w sposób wyczerpujący i nie budzący wątpliwości, pozwany zaś w żaden sposób nie udowodnił by przysługiwało mu skuteczne wobec właściciela prawo do władania nieruchomością której dotyczy pozwem.

Odnosząc się bowiem do przedstawionego przez powodów wyciągu z księgi hipotecznej zauważyć, należy, że księgi dawne, pomimo utraty mocy prawnej zachowały na podstawie § 6 ust.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 lipca 1986 roku w sprawie ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 roku oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg moc dokumentów urzędowych (Dz.U. nr 28 z 1986 r., poz. 141) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2008 r. III CSK 153/08 LEX 484691), co wiąże się z domniemaniem ich prawdziwości (art. 244 § 1 k.p.c.). Jednakże nie przysługuje im obecnie status taki, jaki posiadają księgi wieczyste (w tym rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Zachowanie wartości zamkniętych ksiąg, jako dokumentów urzędowych wiąże się zatem z ich mocą dowodową określoną w art. 244 § 1 k.p.c. W konsekwencji trzeba pamiętać, że dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Natomiast strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego albo twierdzi, że zawarte w nim oświadczenie organu, od którego dokument ten pochodzi, są niezgodne z prawdą, powinna okoliczności te udowodnić (art. 252 k.p.c.). Już samo zatem domniemanie prawdziwości tego co wynika z zaświadczenia odzwierciedlającego treść wpisu w zamkniętej księdze, nakazuje przyjąć, że jest to dokument stanowiący podstawę uznania własności powodów. Nie ulega jednak przy tym wątpliwości, że powodowie powołali się również na dokument stwierdzający nabycie własności nieruchomości sporządzony w formie aktu notarialnego. Pozwany nie kwestionował zaś ważności tego aktu. Dokonane zatem w ten sposób ustalenie nabycia własności nieruchomości przez poprzedników prawnych powodów należy uznać za jednoznaczne .

Wobec powyższego, z uwagi na fakt, że powodowie są bezspornie spadkobiercami ujawnionych w dziale II księgi hipotecznej pod nazwą „(...)” właścicieli, a dawna księga nawet w razie utraty mocy prawnej, zachowuje znaczenie dokumentu, ponadto przedstawili oni akt notarialny stwierdzający nabycie nieruchomości wykazane zostało w sprawie, że przedmiotowa nieruchomość stanowi ich własność.

Wskazać w tym zakresie należy, że potwierdzenie wpisu w wykazie hipotecznym, który utracił moc może również stanowić dostateczną podstawę do wpisu w księgach wieczystych, dokonywanych po 31 grudnia 1988 roku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2008 roku, w sprawie III CSK 153/08, LEX nr 484691).

Odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego nabycia przez Skarb Państwa własności nieruchomości w trybie dekretu dnia z 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz.U. z 1946 r., Nr 13, poz. 87 z późn. zmian.) przywołać należy stanowisko, że w odniesieniu do majątku ponemieckiego cel dekretu był wyraźnie nacjonalizacyjny. Natomiast w odniesieniu do majątku opuszczonego celem było zabezpieczenie tego mienia oraz przywrócenie jego posiadania utraconego w wyniku wojny (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 lipca 2001 r., IV CKN 280/00, LexPolonica nr 388944.). Stosownie do uchwały całej Izby Cywilnej z dnia 26 października 1956 roku, 1 CO 9/56 (OSN 1957, nr 1, poz. 1) dekret nie zmierzał do nacjonalizacji opuszczonego mienia, lecz do jego zabezpieczenia, co powinno prowadzić do preferowania przy wykładni przepisów dekretu interesów osób pozbawionych posiadania mienia w wyniku działań wojennych. Upaństwowienie opuszczonego mienia na podstawie art. 34 ust. 1 dekretu z 1946 roku stanowiło więc w świetle deklarowanych założeń tego dekretu ostateczność, którą należało przyjąć tylko dlatego, że szkodliwy z punktu widzenia gospodarczego stan tymczasowości nie powinien trwać bez ograniczeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 marca 2004 r., I CK 619/04, Lex nr 395267).

Zgodnie z art. 34 dekretu Skarb Państwa i związki samorządu terytorialnego (a w niektórych przypadkach także określone instytucje i organizacje) nabywały własność przez „przedawnienie” co do nieruchomości z upływem lat 10, a co do ruchomości z upływem lat 5, licząc od końca roku kalendarzowego, w którym wojna została ukończona. W uchwale z 24 maja 1956 roku Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że do biegu wymienionego w tym dekrete 10-letniego terminu nabycia własności nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o zasiedzeniu. Ponadto zgodnie z tą uchwałą do nabycia własności nieruchomości nie jest konieczne posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa. Natomiast objęcie posiadania przez właściciela powoduje, że skutki rozpoczętego przemilczenia ulegają unicestwieniu ze względu na fakt, iż majątek taki przestaje być „opuszczonym” (por. uchwała Sądu Najwyższego z 24 maja 1956 r., 1 CO 9/56, OSN 1957, Nr 1, R. Moszyński: Zasiedzenie i rozgraniczenie, Warszawa 1959, s. 87).

Według art. 1 ust. 1 dekretu z 1946 roku, majątkiem opuszczonym był wszelki majątek ruchomy lub nieruchomy osób, które w związku z wojną rozpoczętą w dniu 1 września 1939 roku utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały. Na tle przepisu istotnego znaczenia nabierało zagadnienie o to, w jakim rozumieniu użyto w nich terminu „posiadanie”; czy termin ten był tu rozumiany w sposób szczególny, właściwy tylko rozpatrywanym aktom ustawodawczym, czy też rozumiano go zgodnie z ogólnymi przepisami prawa cywilnego o posiadaniu, obowiązującymi na poszczególnych obszarach terytorium Państwa. Za zasadne przyjęto opowiedzenie się za drugą ewentualnością, za którą przemawia brak we wspomnianym akcie wskazówek uzasadniających szczególne, swoiste rozumienie terminu „posiadanie” oraz взгляд na obowiązującą wówczas normę art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 roku

o prawie właściwym dla stosunków prywatnych wewnętrznych (Dz.U. Nr 101, poz. 580 ze zm.), zgodnie z którą posiadanie podlegało ustawie miejsca położenia jego przedmiotu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., II CK 51/02).

Reasumując dla nabycia własności przez Państwo na podstawie przepisu art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich istotne są dwie okoliczności: utrata przez właściciela posiadania w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 roku i brak starań ze strony właściciela o odzyskanie posiadania przed dniem 31 grudnia 1955 roku.

Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego, skonkretyzowaną w art. 6 k.c., pozwany jako strona domagająca się ustalenia, że Skarb Państwa nabył własność nieruchomości na podstawie art. 34 dekretu, powinien wykazać, że właściciele nieruchomości utracili jej posiadanie w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 roku, a po zakończeniu wojny nie podjęli działań zmierzających do odzyskania posiadania nieruchomości. W przedmiotowej sprawie pozwany tego obowiązku nie zrealizował. W szczególności, w sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że nieruchomość stanowiąca przedmiot sprawy stanowiła mienie opuszczone w rozumieniu przepisów w/w dekretu. Pozwany nie przedstawił wręcz żadnych dowodów świadczących o utracie w trakcie wojny posiadania przez poprzedników prawnych powodów nieruchomości stosownie do przepisów obowiązujących na terenie byłego Królestwa Polskiego (tj. art. 2228 i n. Kodeksu Napoleona, który w tym zakresie uchylony został dekretem z dnia 11 października 1946 roku - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych <Dz.U. 1946 nr 57 poz. 321>). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności w postaci zeznań stron przemawia natomiast za przyjęciem przeciwnego stanowiska, tj., że poprzednicy prawni powodów nie tylko nie utracili posiadania przedmiotowej nieruchomości, ale zamieszkiwali w tzw. willi (...) w trakcie wojny. Powodowie zeznali bowiem, że L. W. (2) opowiadała im, że w tym czasie w willi mieszkała razem z rodzicami (zeznania I. C., 00:13:51, k. 563, M. S.-G., 00:29:36, k. 563).

Nie przemawia przeciwko takiemu stanowisku powołanie się przez pozwanego na pismo Urzędu Wojewódzkiego w L. z dnia 10 listopada 1986 roku, stosownie do którego z pisma Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z dnia 20 sierpnia 1986 roku wynika że przedsiębiorstwo sprawowało nadzór nad przedmiotową nieruchomością do 1953 roku. W latach 1965-75 podejmowało działania mające na celu wykupienie tej nieruchomości, jednakże z uwagi na skomplikowaną sytuację formalno-prawną /nieuregulowane sprawy spadkowe i brak zgody między współwłaścicielami/ w pierwszej połowie lat 70-tych odstąpili od tego zamiaru. Podniesione przez pozwanego argumenty nie przemawiają za przyjęciem, iż przedmiotowa nieruchomość stanowiła mienie opuszczone, okoliczności tam wskazane mogłyby przemawiać jedynie za przyjęciem, w razie ustalenia takiej formy władztwa, co w sprawie nie zostało wykazane, posiadania nieruchomości przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w złej wierze (k. 317-319 z akt sprawy I Ns 181/10).

Pozwany nie przedstawił również argumentacji przemawiającej za istnieniem przesłanek do przyjęcia, że Skarb Państwa nabył własność przedmiotowej nieruchomości w innym trybie. W sprawie nie ulega wątpliwości, że organy władzy publicznej na przestrzeni lat powoływał się na fakt, że nieruchomość należy do L. W. (1) i nie rościły sobie pretensji do sprawowania nad nią władztwa o cechach posiadania samoistnego. Świadczą o tym m.in. kierowane do niej liczne decyzje jak również wezwania do uporządkowania i zabezpieczenia willi (...). Stosownie do zgromadzonego materiału dowodowego bezspornie nieruchomość została zajęta na potrzeby (...), a następnie na potrzeby lokatorów, pracowników Przedsiębiorstwa Państwowego (...) i gminy N., nie prowadzi to jednak do wniosku, że którykolwiek z tych podmiotów jest lub stał się właścicielem nieruchomości w jakimkolwiek trybie, w szczególności w trybie zasiedzenia, czego pozwany nie starał się wykazać.

Pozwany nie udowodnił również aby przysługiwało mu skuteczne przeciwko powodom uprawnienie do władania nieruchomością. Na podstawie art. 668 § 2 k.c. stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. W zakresie wykładnie tego przepisu podzielić należy argumentację wskazaną w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 kwietnia 2007 r. w sprawie I ACa 990/06, iż umowa dzierżawy zawarta pomiędzy wydzierżawiającym i dzierżawcą nie może wiązać wydzierżawiającego

z osobami trzecimi, które weszły w posiadanie przedmiotu dzierżawy na podstawie umowy zawartej z dzierżawcą. Wydierżawiającego nie wiąże żaden stosunek z poddzierżawcą i prawa tej osoby do rzeczy poddzierżawianej mogą utrzymywać się tak długo, jak długo istnieje stosunek podstawowy. Z chwilą zaś jego rozwiązania, niezależnie od przyczyny rozwiązania, poddzierżawa wygasa automatycznie z tego powodu, że dzierżawca utracił tytuł do władania przedmiotem dzierżawy, z którego to tytułu czerpał swoje uprawnienie poddzierżawca. Wydierżawiający może natomiast żądać wydania przedmiotu dzierżawy od osób trzecich, jeżeli bowiem wygasł tytuł prawny dzierżawy, to nie może nadal utrzymywać się stosunek prawny wywodzony z rozwiązanej umowy. Wraz z wygaśnięciem stosunku podstawowego wygasają bowiem stosunki zawisłe, obciążające stosunek podstawowy. Stosunek prawny wynikający z umowy zwartej przez pozwanego w dniu 6 kwietnia 2007 r. uległ zatem rozwiązaniu. Brak było wobec tego w sprawie podstaw do zastosowanie art. 222 § 1 k.c. in fine.

Biorąc powyższe pod uwagę i w oparciu o powołane przepisy prawa, Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku.