

Sygn. akt: I C 805/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska
Protokolant:	p.o. stażysta Renata Kruczkowska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015 r. na rozprawie

sprawy z powództwa P. M., K. P., I. P., R. W., I. W.

przeciwko Gminie N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powodów K. P., I. P., R. W., P. M. oraz I. W. na rzecz pozwanej Gminy N. kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt I C 805/14

UZASADNIENIE

Powodowej K. P., I. P., R. W., P. M., I. W. wystąpili przeciwko Gminie N. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale drugim księgi wieczystej o numerze a (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nysie pozwanej, wpisanej jako właściciel nieruchomości i wpisanie w to miejsce współwłaścicieli: powodów poza P. M. po 1/10.000 części i w 9.996/10.000 części Gminę N. oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że powodowie są spadkobiercami pierwotnego właściciela nieruchomości położonej w N. przy ulicy (...) wchodzącej w skład obecnej działki (...) to jest M. B. (1). W 1969 roku Prezydium Miejskiej Rady Narodowej wydało zaświadczenie, zgodne z którym nieruchomość położona w N. stanowiąca własność obywatela niemieckiego M. B. (1) przeszła na własność Skarbu Państwa na mocy art. 2 Dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i ponemieckich, a następnie postanowieniem Państwowego Biura Notarialnego z dnia 5 grudnia 1969 r. założono księgę wieczystą dla tejże nieruchomości i wpisano jako wyłącznego właściciela Skarb Państwa, a na skutek decyzji komunalizacyjnej własność nabyła Gmina N.. Powodowie zarzucili, że po wejściu w życie dekretu, to jest 19 kwietnia 1946 roku M. B. (1) oraz małżonka Ł. B. z domu F. zamieszkiwali w Polsce i posiadali obywatelstwo polskie, a więc nieruchomość ta nie mogła zostać uznana za majątek ponemiecki. Ponadto do czasu wydania wskazanego zaświadczenia nie został wydany żaden dokument, z którego wynikałoby że własność nieruchomości przeszła na rzecz Skarbu Państwa, natomiast wskazane zaświadczenie nie może być podstawą wpisu w księdze wieczystej.

W odpowiedzi na pozew Gmina N. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w pierwszej kolejności wskazując, że jest wpisana jako właściciel nieruchomości na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody (...) z dnia 31 stycznia 1992 roku. Niezależnie od powyższego pozwana podniosła, że powodowie w nie wykazali w pierwszej kolejności by M. B. (1) posiadał obywatelstwo polskie, po wtóre by powierzchnia nieruchomości przysługującej ich poprzednikowi prawnemu odpowiadała wskazanemu przez nich udziałowi w powierzchni nieruchomości w obecnym kształcie. Na rozprawie w dniu 12 lutego 2015 r. pozwana podniosła zarzut zasiedzenia nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

M. (M.) B. od dnia 30 czerwca 1937 r. był właścicielem nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). W dniu 12 sierpnia 1930 r. M. B. (1) zawarł związek małżeński z Ł. (Luzie) F.. Na nieruchomości posadowiona była kamienica, gdzie na parterze zlokalizowany był sklep i bar; w głębi zlokalizowane było podwórze i pomieszczenia gospodarcze. Kamienica przylegała bezpośrednio do dzwonnicy Katedry. Małżonkowie mieli czworo dzieci: K. po mężu P., B. po mężu M., I. po mężu P. i R. po mężu W.. W wyniku działań wojennych kamienica ta została całkowicie zniszczona. Właściciel utracił faktyczne władztwo nad nieruchomością i nie wystąpił o przywrócenie jej posiadania w drodze postępowania sądowego. 8 stycznia 1946 r. M. i Ł. B. nabyli obywatelstwo polskie. Dostali przydział domu położonego w B.. M. B. (1) posługiwał się językiem polskim, natomiast L. B. jedynie językiem niemieckim.

Po uzyskaniu w 10 grudnia 1957 r. zezwolenia na wyjazd z kraju i złożeniu książeczki wojskowej M. B. (1), Ł. B. wraz z córkami R. i I. na stałe wyjechali do Republiki Federalnej Niemiec w styczniu 1958 r.

M. i Ł. B. zostali wskazani pod poz. 41 i 42 w Rejestrze utraty obywatelstwa polskiego w latach 1956-1972. W Skorowidzu `osób, które utraciły obywatelstwo polskie wskazano, że utracili je z dniem 8 stycznia 1958 r.

Aktem nadania nr (...)z dnia 10 czerwca 1960 r. właścicielem nieruchomości położonej w (...) stała się powódka K. P. we wspólności ustawowej małżeńskiej z T. P..

W dniu 5 grudnia 1969 r., na podstawie wniosku Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w N., zaświadczenia o prawie własności i wykazu zmian gruntowych, postanowieniem Państwowego Biura Notarialnego w N., założono księgę wieczystą o nr (...) dla działek nr (...) o łącznym obszarze 0,3836 ha położonych przy ul. (...) w N.. W skład wskazanych działek wchodziła nieruchomość położona przy ul. (...).

M. B. (2) zmarł w dniu 4 października 1983 r. w H.. Spadkobiercami M. B. są: jego żona L. B. w 3/16 części oraz wymienione wyżej dzieci w 3/16 częściach każde z nich. W dniu 9 lipca 1992 r. zmarła w H. L. B., a spadek po niej nabyły wymienione wyżej dzieci po 1/4 części.

W dniu 22 czerwca 2008 r. zmarła jako wdowa B. M., która pozostawiła po sobie dwoje dzieci: I. po mężu W. i P. M..

W chwili śmierci M. B. (2) i L. B. posiadali obywatelstwo polskie. Byli również obywatelami Niemiec (okoliczność bezsporna)

Dowód:

1. G. nr 263, k. 194-329, tłumaczenie rubryki II k. 237,
2. Odpis skrócony aktu urodzenia nr (...) wydany przez kierownika USC w W., k. 19,
3. Odpis skrócony z księgi zgonów nr (...) USC H. wraz z tłumaczeniem, k. 20-21,
4. Świadectwo ślubu, k. 22,
5. Odpis skrócony aktu zgonu nr (...) wydany przez kierownika USC w R., k. 23,

6. Odpis skrócony aktu małżeństwa nr (...)wydany przez kierownika USC w W., k. 24,
7. Odpis skrócony aktu urodzenia nr(...)/IV wydany przez kierownika USC w W., k. 25,
8. Odpis skrócony aktu urodzenia nr (...)wydany przez kierownika USC w R., k. 26,
9. Postanowienie tut. sądu z dnia 30 września 2013 r. w sprawie I Ns(...), k. 27,
10. Wrys z mapy ewidencyjnej, k. 30,
11. Wniosek Dz.KW. (...) - (...), k. 31,
12. Wyciąg z wykazu zmian gruntowych, k. 32-34
13. Opis i mapa, k. 38,
14. Postanowienia (...) w N. z dnia 5 grudnia 1969 r., Dz.KW. (...) - (...), k. 39,
15. Zaświadczenie Nr (...), k. 40,
16. zeznania świadka U. P., k. 238/2,
17. przesłuchanie powódki K. P., k. 239,
18. przesłuchanie powódki I. W., k. 239/2,
19. przesłuchanie powoda P. M., k. 239/2,
20. orzeczenie o wykonaniu aktu nadania, k.272,
21. Postanowienie Sądu Powiatowego w N. z dnia 3 sierpnia 1960 r. w sprawie Dz.KW (...), k.273,
22. Rejestr wydanych zaświadczeń o stwierdzeniu narodowości polskiej, k.282-283,
23. Protokół z posiedzenia komisji weryfikacyjnej rozpatrujących wnioski miejscowych obywateli o repolonizację z dnia 8 stycznia 1946 r., k. 284-286,
24. Pismo zarządu Gminy Izdebka wraz z wykazem złożonych deklaracji wierności, k. 287-288,
25. Rejestr utraty obywatelstwa, k. 289-297,
26. Skorowidz osób, które utraciły obywatelstwo polskie, k. 293-294,
27. Decyzja Wojewody (...).EO – potwierdzenie posiadania obywatelstwa polskiego, k. 338,
28. Decyzja Wojewody (...).EO – potwierdzenie posiadania obywatelstwa polskiego, k. 339,
29. Decyzja Prezydium wojewódzkiej Rady Narodowej z dnia 10 grudnia 1957 r. wraz z wnioskami o zezwolenie na wyjazd stały do (...), kwestionariuszami paszportowymi i zaświadczeniami k. 345-354,
30. Wyciąg z rejestru osób, które utraciły obywatelstwo polskie, k. 356, 357, 359, 160.

Obecnie dla wskazanej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), zaś jej właścicielem jest Gmina N., która co najmniej od dnia 31 stycznia 1992 r. jest jej samoistnym posiadaczem.

Dowód:

1. Odpis KW (...), k. 66-189,

2. Decyzja Wojewody (...) G IV- (...) - (...) z dnia 31 stycznia 1992 r. wraz z karta inwentaryzacyjna nieruchomości, k. 205-208.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie ustalenia stanu faktycznego w zasadzie nie stanowiły sporu. Na podstawie dokumentów: aktów stanu cywilnego, akt ksiąg wieczystych, G. oraz dokumentów związanych z nabyciem obywatelstwa oraz okolicznościami wyjazdu na stałe z Polski M. B., a także zeznań świadka U. P. oraz przesłuchania stron ustalono, że niewątpliwie M. B. (2) przed wybuchem II wojny światowej nabył nieruchomość położoną w N. przy ulicy po wojnie nazwanej (...) 10. Niewątpliwym jest także, że działka, na której posadowiona była kamienica, zniszczona na skutek działań wojennych wchodzi obecnie w skład działki (...), której właścicielem na podstawie prawomocnej decyzji Wojewody, stwierdzającej nabycie z mocy prawa, jest Gmina N.. Na podstawie wskazanych dowodów, sąd ustalił, że M. B. (2) po złożeniu deklaracji wierności, nabył obywatelstwo polskie w 1946 r., a uzyskawszy zgodę na wyjazd z kraju, wyjechał na stałe do Republiki Federalnej Niemiec w styczniu 1958 r. W aktach sprawy brak natomiast dowodu, by M. B. (2) ubiegał się o przywrócenie posiadania swojej nieruchomości, natomiast wiadomo, że był posiadaczem nieruchomości położonej w B., której właścicielem, po jego wyjeździe, stała się jego córka K. P. na podstawie aktu nadania.

W niniejszej sprawie powodowie zarzucili, że Skarb Państwa nie nabył z mocy prawa nieruchomości stanowiącej własność M. B. na podstawie przepisów dekretu z 1946 r. o majątkach o majątkach opuszczonych i poniemieckich, a to z tej przyczyny, że nie stanowiła ona przedmiotu własności obywatela niemieckiego. Tym samym Gmina N. nie mogła nabyć w trybie komunalizacji nieruchomości, której właścicielem nie był Skarb Państwa. Tym samym przedmiotem rozważań sądu była okoliczność, czy nieruchomość stanowiąca przedmiot własności spadkodawcy powodów została skutecznie nabyta przez Skarb Państwa.

W pierwszej kolejności należało rozważyć czy w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie przepisy Dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. 1946, Nr 13, poz. 87 ze zm.). Niewątpliwie Skarb Państwa nie mógł nabyć własności spornej nieruchomości na podstawie art. 2 dekretu, jako, że M. B. (3) uzyskał obywatelstwo polskie, tym samym nieruchomość ta nie stanowiła własności obywatela N.. Należy jednak zwrócić uwagę na przepis art. 1, zgodnie z którym wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciły jego posiadanie, a następnie go nie odzyskały, jest majątkiem opuszczonym w rozumieniu niniejszego dekretu. Zdaniem sądu w niniejszej sprawie majątek M. B. położony w N. przy ul. (...) stanowił majątek opuszczony w rozumieniu dekretu. W wyniku działań wojennych posadowiona na działce kamienica została całkowicie zniszczona i nigdy nie została odbudowana. Właściciel w żaden sposób nie zarządzał nieruchomością, a utraciwszy faktyczne władztwo nad rzeczą, czyli posiadanie zgodnie z definicją art. 296 Dekretu z dnia z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. 1946 Nr 57, poz. 319 ze zm.), nie wystąpił również do sądu grodzkiego w trybie art. 15 i następnym dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich, w świetle których osobie, która w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 r. utraciła posiadanie majątku, należy na jej wniosek przywrócić posiadanie tego majątku, jeżeli co do tego nie zachodzą przeszkody z art. 22, a wnioski o przywrócenie posiadania w trybie przewidzianym w niniejszym dekrecie można składać do dnia 31 grudnia 1948 r. Konsekwencją bierności właściciela nieruchomości było nabycie wskazanej nieruchomości przez Skarb Państwa na podstawie art. 34 dekretu, w świetle którego Skarb Państwa i związku samorządu terytorialnego nabywają przez przedawnienie (zasiedzenie) tytuł własności majątków opuszczonych, co do nieruchomości z upływem lat 10 od końca roku kalendarzowego, w którym wojna została ukończona, a więc w niniejszej sprawie z dniem 31 grudnia 1955 r.

Podkreślenia wymaga, że nawet przy przyjęciu, że fakt utraty posiadania miał charakter przejściowy (choć zdaje się to wątpliwe skoro właściciel nie podjął żadnych działań zmierzających do przywrócenia władztwa nad rzeczą) i zgodnie

z art. 299 § 2 Prawa rzeczowego nie przerwał posiadania, wyjazd M. B. na stałe do Republiki Federalnej Niemiec również nie pozostał obojętny na sferę prawa własności nieruchomości jakie pozostawił w Polsce. Jak wskazano wyżej wyjazd z kraju nastąpił na podstawie zezwolenia odpowiedniej władzy. Na podstawie art. 38 § 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. 1969, nr 22, poz. 159); nieruchomości stanowiące zgodnie z art. 2 ust. 1 lit. b) dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 z późniejszymi zmianami) 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 świetle przywołanego przepisu należy zwrócić uwagę na fakt, że utrata prawa własności została powiązana nie z faktem utraty obywatelstwa polskiego, a z faktem uzyskania zezwolenia na opuszczenie Polski (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r. w sprawie IV CSK 90/10, postanowienie Sadu Najwyższego z 15 stycznia 1996 r. w sprawie II RC 9/66). Biorąc pod uwagę powyższe, należało stanąć na stanowisku, że max B. utracił prawo własności wszystkich nieruchomości w chwili uzyskania zezwolenia na wyjazd do RFN, tj. w dniu 10 grudnia 1957 r. Na marginesie należy również w tym miejscu wskazać że przepisy wykonawcze do wskazanej ustawy przewidywały możliwość ubiegania się członków najbliższej rodziny o przejęcie „opuszczanych” nieruchomości (por art. 38 § 8 ustawy), a powódka K. P. uzyskała w drodze aktu nadania prawo własności nieruchomości położonej w B., której posiadaczem w chwili wyjazdu był M. B. (2).

Podkreślenia wymaga okoliczność, że nabycie prawa własności przez Skarb Państwa w obu przypadkach (wskazanego wcześniej zasiedzenia i nabyciu z mocy prawa) następowało niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, który nie ma charakteru konstytutywnego, a jedynie deklaratoryjny i co za tym idzie Skarb Państwa stał się właścicielem nieruchomości niezależnie od wpisów w księdze wieczystej, a ich znaczenie w przypadku rozbieżności, należy rozpatrywać w kontekście rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych chroniących nabywcę w dobrej wierze. Biorąc pod uwagę powyższe zarzut braku dokumentu stanowiącego podstawę wpisu jest chybiony. Skoro nawet przy jego braku należałoby ustalić, że właścicielem nieruchomości do chwili jej nabycia w trybie komunalizacji przez Gminę N. był Skarb Państwa tym bardziej, że obowiązujący w chwili zakładania księgi wieczystej dla spornej nieruchomości art 44 Dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo o księgach wieczystych przewidywał możliwość dokonania wpisu na podstawie wezwania odpowiedniej władzy. Tym samym fakt wskazania w zaświadczeniu dołączonym do wniosku o założenie księgi wieczystej błędnej podstawy nabycia nieruchomości nie może przesądzać niemożności przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Ostatecznie należało rozważyć zarzut pozwanej, że wskazaną nieruchomość a ściślej obecnie część nieruchomości, ostatecznie i tak nabyłaby przez zasiedzenie. Jedynie po krótko należy wskazać, że w niniejszej sprawie Gmina N. stała się właścicielem na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U.1990 Nr 32, poz. 191), który stanowi, że mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. 27 maja 1990 r. (art. 40), z mocy prawa mieniem właściwych gmin. Przytoczona wyżej decyzja Wojewody (...) z dnia 31 stycznia 1992 r. miała więc charakter deklaratoryjny. Niemniej rozważenia wymagało, czy przy przyjęciu, że Skarb Państwa nie nabył skutecznie nieruchomości stanowiącej własność M. B. (1), nabyła ją skutecznie Gmina N. przez zasiedzenie. W świetle art. 172. § 1 k.c., posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Ustawodawca przewidział zatem dwie przesłanki zasiedzenia: posiadanie samoistne oraz upływ odpowiedniego czasu. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel. o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności Oddanie rzeczy we władanie innej osobie - posiadaczowi zależnemu (art. 337 k.c.) i dzierżycielowi (art. 338 k.c.) nie wyłącza posiadania samoistnego, gdyż może być ono wykonywane bezpośrednio przez posiadacza samoistnego lub za pośrednictwem innych osób. Dokonując subsumcji powyższego, należałoby przyjąć, że Gmina N. była samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości co najmniej od czasu wydania decyzji wojewody tj. od

dnia 31 stycznia 1992 r. Poza sporem w niniejszej sprawie jest fakt korzystania przez gminę z nieruchomości w sposób charakterystyczny dla właściciela, tj. z wyłączeniem innych osób w sposób manifestujący swoje władztwo. Fakt potwierdzenia nabycia nieruchomości w drodze prawomocnej decyzji administracyjnej wskazuje, na samoistne posiadanie w dobrej wierze. Należało zatem stwierdzić, że nawet przy przyjęciu, że Gmina N. nie nabyła nieruchomości w drodze komunalizacji, nabyła ją w drodze zasiedzenia 31 stycznia 2012 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, powództwo należało oddalić na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2013, poz. 707), który stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Powodowie nie udowodnili bowiem zgodnie z ciężarem dowodu (art. 6 k.c.), by wpis sprawa własności na rzecz Gminy N. był niezgodny z rzeczywistym stanem rzeczy. Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność rzeczywistych granic nieruchomości, której właścicielem był M. B. (2). Dowód ten był nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy wobec braku podważenia prawa własności pozwanej. Kwestia ustalenia granic spornej części nieruchomości i co za tym idzie ustalenie wartości udziału wprawie własności działki (...) stała się zbędna.

Podstawa orzeczenia o kosztach sądowych jest art. 98 § 1. k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w postaci stawki minimalnej radcy prawnego.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono, jak w sentencji.