

Sygn. akt I C 217/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodnicząca: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Patrycja Łuczak

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2018 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa **Gminy M. G.**

przeciwko **J. B.**

o ustalenie

1. ustala, iż Skarb Państwa nabył przez przemilczenie z dniem 1 stycznia 1956 roku prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 119 m² i (...) o powierzchni 81 m²;
2. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu;
3. nie obciąża pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 217/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 stycznia 2016 roku przeciwko J. B. Gmina M. G. wniosła o ustalenie, iż Skarb Państwa nabył przez przemilczenie z dniem 1 stycznia 1956 roku prawo własności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), obejmującej działki numer (...) o łącznej powierzchni 200 m², odpowiadające części dawnej działki numer (...) o ogólnej powierzchni 435 m², objętej księgą hipoteczną (...) Nr (...) stanowiącej własności J. B., dla której nie jest prowadzona księga wieczysta. Powód wskazał, iż ma interes prawny w stwierdzeniu nabycia przez Skarb Państwa własności przedmiotowej nieruchomości, ponieważ podlega ona komunalizacji z mocy prawa według stanu na dzień 27 maja 1990 roku.

(pozew – k. 3-5)

Postanowieniem z dnia 9 maja 2017 roku ustanowiony został dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego kurator, który wniósł o oddalenie powództwa. Ponadto w odpowiedzi na pozew zgłoszony został zarzut niewłaściwego trybu postępowania.

(postanowienie – k. 35, odpowiedź na pozew – k. 40-41)

Na ostatnim terminie rozprawy w dniu 7 lutego 2018 roku pełnomocnik powoda podtrzymał stanowisko jak dotychczas.

(protokół – k. 125)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w G. przy ulicy (...) i składa się z działek o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 119 m² oraz o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 81 m².

(mapa do celów prawnych – k. 10, wypis z rejestru gruntów – k. 107)

Pierwotnie stanowiła część działki (...) o powierzchni 870 m² wpisanej do Repertorium hipotecznego (...) Nr (...). W 1928 roku właściciel zachodniej połowy M. L. M. podzielił w poprzek swoją część działki (...) o powierzchni 435 m² w ten sposób, że jedna część miała powierzchnię 200 m², a druga 235 m². Natomiast wschodnia część działki (...) o powierzchni 435 m² należała do Izraela i C. G. małżonków M..

(mapa do celów prawnych – k. 10, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia planu podziału – k. 11, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia wyciągu z aktu za(...)- k. 12-13, zeznania świadka A. O. – k. 109 odw. 00:06:30-00:29:53)

J. B. nabył od M. L. M. powyższą działkę o powierzchni 200 m² na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 lipca 1928 roku zarejestrowanej pod numerem (...) sporządzonej przed W. T. zastępcą notariusza A. S. w Ł..

(mapa do celów prawnych – k. 10, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego – k. 14-15, zeznania świadka A. O. – k. 109 odw. 00:06:30-00:29:53)

Rodzice M. S. kupili od M. wschodnią połowę parceli numer 83 oraz z części zachodniej fragment od ulicy.

(zeznania świadka A. O. – k. 109 odw. 00:06:30-00:29:53, zeznania świadka M. S. – k. 110 00:37:21-00:40:20 i k. 110 odw. 00:50:34-00:51:45)

Nie wiadomo, co się działo z J. B. i jego rodziną po drugiej wojnie światowej. Nie zgłaszał on żadnych roszczeń w stosunku do przedmiotowej nieruchomości.

(zeznania świadka M. S. – k. 110 odw. 00:48:59-00:50:34)

Co najmniej od początku 1965 roku przedmiotowa nieruchomość była wdzierżawiana przez Prezydium Powiatowej lub Miejskiej Rady Narodowej osobom fizycznym (właścicielom pozostałej części placu numer 83), m.in.: od 2 stycznia 1965 roku – J. S., od 2 stycznia do 31 grudnia 1966 roku – J. S., od 1 stycznia 1969 roku do 31 grudnia 1970 roku – N. S., od 1976 roku do 1980 roku – N. S., od 15 października 2007 roku do 14 października 2010 roku – M. S.. Do 1967 roku umowy dzierżawy dotyczyły gruntu o powierzchni 200 m², a później 119 m². Pomimo zmniejszenia powierzchni gruntu na umowach wdzierżawiający władali cały czas gruntem o tej samej powierzchni, tj. 200 m².

(poświadczone za zgodność z oryginałem kopie umów dzierżawy – k. 16-17, k. 18-20, k. 21-23, k. 115, k. 116, zeznania świadka M. S. – k. 110 00:37:21-00:40:20, 00:41:43-00:45:33)

W 1967 roku działka numer (...) została podzielona na dwie działki: numer (...) (obejmującą całą wschodnią część działki (...), część zachodniej połowy działki (...)

o powierzchni 235 m², jak również fragment pozostałej zachodniej połowy przylegający wzdłuż do wschodniej części) oraz numer (...) odpowiadającą większej części pozostałej zachodniej połowy. Co do działki (...) w ewidencji gruntów jako władający ujawniony został Skarb Państwa. W 1979 roku dokonano zmiany numeracji działek, w ten sposób, że działkę (...) oznaczono numerem 109, a działkę 1929 numerem (...).

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia mapy ewidencji gruntów i budynków z 1979 roku – k. 99, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia mapy ewidencji gruntów z 1967 roku – k. 100, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia szpicu poglądowego z 2017 roku – k. 117, zeznania świadka A. O. – k. 110 00:29:53-00:37:21)

W 2012 roku przy sporządzaniu mapy do celów prawnych celem ustalenia granic nieruchomości po J. B. działka numer (...) została podzielona na działki (...)

(o powierzchni 81 m²) i (...)

(zeznania świadka A. O. – k. 109 odw. 00:06:30-00:29:53)

W 2014 roku sporządzona została mapa do celów prawnych, z której wynika, iż M. S. był właścicielem nieruchomości składającej się z działek numer (...)

i numer 1/8 odpowiadających wschodniej połowie placu 83 o powierzchni 435 m²

wraz z częścią zachodnią placu o powierzchni 235 m² (objętej księgą wieczystą numer (...)).

(wydruk treści księgi wieczystej – k. 59-85 i k. 118-121, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia mapy prawnej – k. 86 i k. 101, wypis z rejestru gruntów – k. 108)

W 2015/2016 roku M. S. sprzedał działkę numer (...) o powierzchni 602 m² J. i A. małżonkom G. (księga wieczysta numer (...)). Do momentu sprzedaży cały czas M. S. zawierał umowy dzierżawy dotyczące części przedmiotowej nieruchomości o powierzchni 119 m² i płacił od niej podatki.

(wypis z rejestru gruntów – k. 107, zeznania świadka A. O. – k. 109 odw.-110 00:06:30-00:29:53, zeznania świadka M. S. – k. 110 00:41:43-00:45:33

i k. 110 odw. 00:46:12-00:48:12, 00:48:59-00:50:34)

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na powołanych dowodach uznając je za wiarygodne.

W toku procesu Sąd miał wątpliwości co do stanu prawnego działki numer (...) wynikające z adnotacji na mapie sytuacyjnej do celów prawnych dla przedmiotowej nieruchomości z 2012 roku (k. 10), iż działka ta objęta jest także księgą wieczystą numer (...) jako część działki o powierzchni o, (...) przy ulicy (...).

W związku z tym z inicjatywy strony powodowej przeprowadzone zostało postępowanie dowodowe w tym zakresie, w tym przesłuchano świadków oraz przeanalizowano akta księgi wieczystej i szereg dokumentów zarówno współczesnych, jak i powstałych przed wieloma laty. Sąd uwzględnił przy tym uwagę uczynioną przez geodetę uprawnionego na w/w mapie, a mianowicie, iż działka (...) nie jest objęta aktem notarialnym Rep. (...)z 3 kwietnia 1929 roku, na podstawie którego założono KW (...) oraz że działka (...) ujawniona została w KW (...) wpisem z 17 sierpnia 1981 roku w momencie błędnego sprostowania położenia nieruchomości na podstawie wypisu z rejestru gruntów. Co istotne właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), przesłuchany w charakterze świadka, nie uważa się za właściciela tejże działki. Ostatecznie Sąd uznał i przyjął w ustaleniach faktycznych, iż działka numer (...) (podobnie jak działka numer (...)) stanowiła wyłącznie własność J. B..

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Na wstępie wskazać należało, iż na gruncie dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. 1946/13/87 z zm.) stwierdzenie nabycia własności nieruchomości opuszczonej następowało na drodze sądowej w trybie postępowania nieprocesowego (niespornego). Dekret powyższy został uchylony z dniem 1 sierpnia 1985 roku przepisem art. 100 pkt 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami

i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. 1985/22/99 z zm.), lecz prawo własności nabyte przez Skarb Państwa na jego podstawie pozostaje w mocy i może być stwierdzone przez sąd w procesie o ustalenie w trybie art. 189 k.p.c. (zob. uchwałę SN z dnia 25 lutego 1987 roku, III CZP 2/87, OSNC 1988/4/46; postanowienie SN z dnia 13 czerwca 1995 roku, II CRN 52/95, LEX nr 137787; wyrok SN z dnia 20 kwietnia 2004 roku, V CK 498/03, LEX nr 194085). Wobec powyższego Sąd nie mógł, wbrew stanowisku zawartemu w odpowiedzi na pozew, prowadzić postępowania w trybie nieprocesowym, lecz w procesie o ustalenie.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. 1946/13/87 z zm.) majątkiem opuszczonym jest wszelki majątek (ruchomy i nieruchomy) osób, które w związku z wojną rozpoczętą 1 września 1939 roku utraciły posiadanie, a następnie go nie odzyskały.

Dekret ten przewidywał w przepisach art. 15 i n. szczególny tryb przywracania posiadania majątków opuszczonych – tryb administracyjny (art. 19) i tryb sądowy (art. 20 -30).

Jak stanowi zaś art. 34 ust. 1 lit. a powyższego dekretu Skarb Państwa nabywa przez przedawnienie (zasiedzenie) tytuł własności majątków opuszczonych co do nieruchomości z upływem lat dziesięciu od końca roku kalendarzowego, w którym wojna została ukończona.

Jak podniósł Sąd Najwyższy w uchwale Całej Izby Cywilnej z dnia 24 maja 1956 roku wydanej w sprawie o sygnaturze akt I CO 9/56 opublikowanej w OSNCK 1957/1/1, nabycie własności w trybie art. 34 w/w dekretu jest następstwem tzw. przemilczenia, które polega na nabyciu prawa przez osobę trzecią na skutek tego, że uprawniony prawa tego nie wykonuje przez czas w tym przepisie określony.

Natomiast w postanowieniu z dnia 19 listopada 1973 roku w sprawie III CRN 264/74. LEX nr 7339 Sąd Najwyższy podniósł, iż przemilczenie z art. 34 dekretu polega na tym, że skutkiem samej bezczynności właściciela jest nabycie własności przez inną osobę. Posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa nie stanowi więc przesłanki tego nabycia. Istotne jest, czy właściciel działki dał wyraz woli odzyskania swego prawa i wolę swą zrealizował przez wejście w posiadanie przedmiotu swej własności co pozbawiałoby majątek charakteru opuszczonego, czy też tego nie uczynił.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, iż J. B. był właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) składającej się

z działek o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 119 m² i o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 81 m². W trakcie drugiej wojny światowej utracił jej posiadanie,

a po zakończeniu działań wojennych nie starał się jej odzyskać, o czym świadczą zeznania świadka M. S., który choć jest synem ówczesnych właścicieli sąsiedniej nieruchomości (pozostaje części placu numer 83, z którego pochodzi przedmiotowa nieruchomość) nie wiedział nic o losach samego J. B., ani jego rodziny. Świadek potwierdził również, iż nie słyszał, aby sam pozwany lub ktoś z jego rodziny zgłaszał jakiegokolwiek roszczenia do tej nieruchomości do czasu jej wydzierżawienia w połowie

lat 60-tych ubiegłego wieku przez Państwo członkom rodziny świadka. Brak jest również jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego podjęcie przez Józka B. działań zmierzających do jej odzyskania w późniejszym terminie.

Dodać należało, iż choć z materiału dowodowego nie wynika, aby Skarb Państwa władał przedmiotową nieruchomością przez 1 stycznia 1965 roku, tj. przed datą pierwszej odnalezionej pisemnej umowy dzierżawy tego gruntu, to do przesłanek przemilczenia

– w odróżnieniu od zasiedzenia – nie jest wymagane władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomością w okresie biegu terminu przemilczenia, a jedynie, aby właściciel stracił władztwo nad nią w czasie drugiej wojny światowej i nie odzyskał go przez 10 lat licząc od końca roku kalendarzowego, w którym wojna ta się zakończyła. Nieruchomość ma

mieć bowiem charakter opuszczonej, porzuconej przez właściciela i taki stan ma trwać przez prawem wymagany czas, a wówczas z mocy prawa własność nieruchomości przechodziła na Skarb Państwa niezależnie czy nią władał, czy nie.

Podsumowując, przedmiotowa nieruchomość stanowiła majątek opuszczony w rozumieniu art. 1 w/w dekretu. Z dniem 31 grudnia 1945 roku rozpoczął bieg dziesięcioletni termin przedawnienia przewidziany w art. 34 tego dekretu. Termin ten nie uległ przerwaniu przez złożenie wniosku do sądu o przywrócenie posiadania nieruchomości lub do organu likwidacyjnego o jej wydanie (w szczególnym trybie przewidzianym w art. 15 i n. dekretu), czy też przez wytoczenie powództwa z takim żądaniem na zasadach ogólnych. W tej sytuacji, wobec beczynności właściciela J. B., przedmiotowa nieruchomość stała się w dniu 1 stycznia 1956 roku własnością Skarbu Państwa.

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda, ani kosztami sądowymi poniesionymi tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Zgierzu.