

Sygn. akt I ACa 15/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Bożena Wiklak

Sędziowie: SA Jacek Pasikowski

SO (del.) Bożena Rządzińska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Julita Postolska

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2016 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. S.**

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 23 października 2015 r. sygn. akt I C 299/13

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. oddala powództwo,

2. nakazuje pobrać od Gminy M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 5 212,03 (pięć tysięcy dwieście dwanaście zł trzy grosze) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

3. zasądza od Gminy M. S. na rzecz A. G. kwotę 7 217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) zł, na rzecz M. W. (1) kwotę 7 547 (siedem tysięcy pięćset czterdzieści siedem) zł - tytułem zwrotu kosztów procesu”.

II. nie obciąża Gminy M. S. nieuiszczonymi kosztami sądowymi w

postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od Gminy M. S. na rzecz A. G. kwotę 15 650

(piętnaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów

postępowania apelacyjnego, na rzecz M. W. (1) kwotę 5 400

(pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 15/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 października 2015r. Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie z powództwa Gminy M. S. przeciwko A. G., M. W. (1) i M. W. (2) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, w pkt. 1. zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczenia woli o 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 17, położonej w S. przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą Nr (...) za zapłatą ceny w wysokości 410 000 zł”; w pkt. 2 i 3. orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając opisane orzeczenie Sąd Okręgowy ustalił: Gmina M. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), 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 ten częściowo, bo w 24% posadowiony jest na działce sąsiedniej nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność pozwanych. Z odpisu księgi wieczystej wynika, że A. G. jest współwłaścicielką w 4/8 częściach, M. W. (1) w 3/8 i J. W. w 1/8 części. Spadek po zmarłym w dniu 19 września 2005r. J. W. nabyły jego dzieci – M. W. (1) i M. W. (2) po 1/2 części każdy z nich.

Nieruchomość objęta niniejszym postępowaniem przez II wojnę światową stanowiła własność K. L. (1), który prowadził na niej przedsiębiorstwo pod nazwą Fabryka (...). Spadek po K. L., zmarłym w 1939r. 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 r. 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 r. 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.

W 1975 r. pojawiła się inicjatywa władz lokalnych co do rozbudowy siedziby Komitetu Wojewódzkiego Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej w S. u zbiegu ulicy (...) i ówczesnej ulicy (...) PRL. 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 nabywane 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 dawniej 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 m2, obejmujący działki nr: (...) (działka stanowiąca przedmiot niniejszego pozwu), (...), (...), (...), (...) oraz (...), objętych księgą wieczystą KW nr (...). Na wskazanej nieruchomości został wzniesiony budynek, w którym mieściła się siedziba Komitetu Wojewódzkiego (...). Jego budowa finansowana była ze środków państwowych.

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 175/3. W 1996r. Skarb Państwa został wpisany jako właściciel przedmiotowej nieruchomości do wyżej wymienionej księgi wieczystej. Następnie grunt został objęty wydaną przez Wojewodę (...) decyzją komunalizacyjną z dnia 29 stycznia 1997r., która stanowiła podstawę ujawnienia jako właściciela nieruchomości w księdze wieczystej Gminy M. S..

Na skutek postępowań administracyjnych wszczętych przez spadkobierców K. L. (1), stwierdzono, że decyzja z dnia 22 marca 1951r., w przedmiocie ustanowienia przymusowego zarządu nad przedsiębiorstwem (...) oraz decyzja z dnia 28 listopada 1958r. w przedmiocie przejścia przedsiębiorstwa na rzecz Skarbu Państwa, zostały wydane z naruszeniem prawa. W toczących się postępowaniach stwierdzono również, że tak decyzja z 1951r. jak i decyzja z 1958r. nie odnosiły się do gruntu, który pozostał własnością spadkobierców K. L. (1). Na mocy decyzji Ministra Edukacji Narodowej z dnia 11 sierpnia 2000r. spadkobiercom K. L. (1) zostało przyznane odszkodowanie z tytułu przejścia przez Skarb Państwa mienia wchodzącego w skład przedsiębiorstwa (...). W dalszej kolejności na skutek czynności podjętych przez M. W. (1), decyzją z dnia 10 stycznia 2002 r. 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 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu uzgodnił treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i dokonał wydzielenia część działki (...) o areale 0,1839 ha odpowiadającej dawnej działce oznaczonej nr (...), której nadano numer ewidencyjny (...) i wpisano jako jej współwłaścicieli M. W. (1) w udziale 3/8, J. W. w udziale 1/8 i Z. S. w udziale 1/2. Strona powodowa wielokrotnie podejmowała próby porozumienia się z pozwanymi, celem odkupu działki gruntu za cenę rynkową, lecz bezskutecznie.

Z odpisu księgi wieczystej nr (...) wynika, że właścicielami nieruchomości są: A. G., M. W. (1) oraz J. W.. 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..

Z opinii 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 17 na działce o numerze (...) wynosi 1.927.000,00 zł, w tym wartość rynkowa gruntu to 410.000 zł, zaś wartość zabudowań - 1.517.000 zł. 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 i jego wartość będzie rosła.

Sąd Okręgowy ustalony w sprawie stan faktyczny oparł na niekwestionowanym przez strony nieosobowym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy w postaci dokumentacji obrazującej historyczny ciąg decyzji dotyczących spornej nieruchomości, a także aktach oraz orzeczeniach i uzasadnieniach sądów. Opinię biegłego sądowego uznał za zgodną z regułami sztuki, spójną i logiczną, wyczerpującą.

W ustalonym stanie faktycznym powództwo, którego podstawę materialnoprawną stanowi art. 231 § 1 kc Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione. Stronę powodową Sąd uznał za samoistnego posiadacza nieruchomości, bowiem od 1951 r. znajdowała się ona we właścicielskim władaniu Skarbu Państwa, 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. 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. Bezsprene 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 kc, 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 tę 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 2002r. 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 175/5 i wpisał jako jej współwłaścicieli M. W. (1), J. W. i Z. S.. Bezsprene 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 Sąd I instancji przywołał także stanowisko orzecznictwa, zgodnie z którym możliwe jest zastosowanie treści art. 231 § 1 kc, kiedy budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współżycia społecznego, co zachodzi w niniejszej sprawie. Na spornej nieruchomości zbudowany jest w części budynek siedziby Urzędu Miasta w S.. Strona powodowa wielokrotnie bezskutecznie próbowała nabyć nieruchomość w drodze umowy. Pozwani zaś regularnie występują z pozwami przeciwko Miastu o zapłatę za bezumowne korzystanie z gruntu. Gmina M. S. uiściła do tej pory z tego tytułu na rzecz pozwanych kwotę ponad miliona złotych. Wymieniona kwota była wydatkowa ze środków publicznych i bezsprene 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 kc) 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 kc.

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 kc., dawało Sądowi możliwość jego zastosowania i uwzględnienia powództwa.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Sąd zasądził solidarnie od przegrywających sprawę pozwanych A. G., M. W. (1) i M. W. (2) na rzecz 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. Sąd nakazał 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 złotych tytułem zwrotu wydatków w sprawie tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

**Apelacje** od opisanego rozstrzygnięcia złożyli wszyscy pozwani, zaskarżając wyrok w całości.

Pozwana A. G. zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania w postaci:

- art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego sprzecznej

z zasadami logiki i doświadczenia życiowego prowadzącej do ustalenia, że Skarb Państwa wybudował budynek Komitetu Wojewódzkiego (...) w S., podczas gdy prawidłowa i wszechstronna analiza materiału dowodowego, w tym zeznań świadków H. T. (1), E. B., J. S. prowadzi do wniosku, że to (...) z własnej inicjatywy z przeznaczeniem wyłącznie na własne potrzeby oraz z pozyskanych przez siebie środków wzniosła budynek Komitetu Wojewódzkiego (...) w S.,

- art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez odmowę przeprowadzenia

dowodu z zeznań świadka S. M. (1) na okoliczność wiedzy inwestora i wykonawcy o fakcie, że przedmiotowa działka stanowi własność prywatną, to jest na okoliczność złej wiary wnoszącego budynek Komitetu Wojewódzkiego (...) w S.,

- art. 328 § 2 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w

wadliwym sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia poprzez nierozpoznanie zarzutów zawartych w odpowiedzi na pozew, w tym braku legitymacji czynnej powódki ewentualnie przedawnienia roszczenia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną w tym zakresie;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

- art. 231 § 1 kc poprzez jego zastosowanie i uwzględnienie powództwa,

podczas gdy z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, że nie zostały spełnione przesłanki to jest samoistne posiadanie gruntu przez powódkę, dobra wiara, wzniesienie przez powódkę budynku (...) w S.,

- art. 231 §1 w zw. z art. 7 kc poprzez przyjęcie, że pozwani nie obalili posiadania podmiotu wnoszącego budynek (...) w dobrej wierze i potraktowanie powódki na równi z posiadaczem w dobrej wierze, podczas gdy prawidłowa analiza sprawy powinna doprowadzić do uznania, że podmiot wnoszący budynek (...) w S. w chwili jego wnoszenia nie pozostawał w dobrej wierze,

- art. 21 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1,2 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez ich niezastosowanie i w rezultacie nieudzielenie pozwanej ochrony prawnej przysługującego jej prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr (...).

Ponadto skarżąca na podstawie art. 380 kpc wniosła o rozpoznanie niepodlegających odrębnemu zaskarżeniu w drodze zażalenia postanowień Sądu I instancji o oddaleniu wniosków dowodowych pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka S. M. (1).

W oparciu o sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę kwestionowanego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za I instancję i kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwani M. W. (1) i M. W. (2) podobnie jak apelująca A. G., zarzucili naruszenie przepisów postępowania w postaci art. 328 § 2 kpc, art. 233 § 1 kpc, art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc, nadto sformułowali zarzut naruszenia art. 278 § 1 kpc poprzez przyjęcie wartości działki wedle opinii biegłego M. M. w sytuacji jej nieprzydatności i skutecznego zakwestionowania przez pozwanych.

Zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 233 § 1 kc pozwani wskazali na jego niewłaściwe zastosowanie prowadzące do uwzględnienia powództwa, podczas gdy z okoliczności sprawy wynika, że powódka nie była samoistnym posiadaczem działki w dobrej wierze, a inwestorem wnoszącym budynek na działce był ówczesny (...) w S..

Wniosek zgłoszony na podstawie art. 380 kpc o przesłuchanie świadka S. M. (1) i wnioski apelacji są tożsame z wnioskami apelacji A. G..

Zgodnie z wnioskiem skarżących, na podstawie art. 380 kpc, Sąd Apelacyjny dokonał kontroli niezaskarżalnego postanowienia Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku o przesłuchanie świadka S. M.. Postanowienia dowodowe, jako że nie wiążą sądu, który je wydał (art. 240 § 1 kpc), wymagają w razie zarzucenia przez apelującego uchybień w postępowaniu dowodowym zwrócenia uwagi sądu na te uchybienia w trybie art. 162 kpc (zob. wyr. SN z 12.1.2007 r., IV CSK 340/06, L.; uchw. SN z 27.6.2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009, Nr 7–8, poz. 103). Skarżący spełnili opisany wymóg procesowy. Sąd Apelacyjny uwzględnił zatem wniosek dowodowy, dopuszczając dowód z zeznań świadka S. M. (1) (k.596).

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

apelacje zasługują na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 217 § 3 kpc okazał się na tyle uzasadniony, że Sąd Apelacyjny uzupełnił materiał dowodowy o zeznania wnioskowanego świadka, aby poszerzyć ustalenia faktyczne w zakresie okoliczności istotnych z punktu widzenia przesłanek z art. 231 § 1 kc.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc w realiach badanej sprawy należy uznać za uzasadniony w takim zakresie, w jakim Sąd Okręgowy oceniając dowody zebrane w sprawie nie odniósł się do zarzutów pozwanych, szczególnie co do braku legitymacji czynnej, jak też zarzutu przedawnienia roszczenia, uznając większość okoliczności za bezsporne, chociaż takimi nie były i wymagały uzasadnienia prawnego. Sąd I instancji nie zawarł także oceny wszystkich przeprowadzonych dowodów, zwłaszcza z zeznań świadków, co trafnie zauważają skarżący. Jednakże, wbrew wywodom apelujących, wskazane uchybienia nie uniemożliwiają przeprowadzenia kontroli instancyjnej kwestionowanego orzeczenia, z uwagi na przypisanie przez ustawę Sądowi II instancji roli merytorycznej. W przyjętym systemie apelacji celem postępowania apelacyjnego jest bowiem ponowne wszechstronne zbadanie sprawy pod względem faktycznym i prawnym.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc jest o tyle słuszny, że ocena dowodów nie została przeprowadzona w sposób wszechstronny. Sąd Okręgowy uchylił się bowiem od analizy części materiału dowodowego w postaci zeznań świadków, co uchybia dyrektywom wskazanym w przywołanej normie prawnej. Ponadto należy podkreślić, z uwagi na specyfikę rozważanych zagadnień, że ocena zeznań świadków jak i dokumentów złożonych w sprawie winna być dokonana w odniesieniu do realiów panujących w PRL, jako, że kontekst historyczny ocenianych dowodów ma istotne znaczenie. Powszechnie wiadomo bowiem, że do 1989r. Państwo jak też (...) były to określenia przenikające się w ramach ówczesnego ustroju prawnopolitycznego i mające zupełnie inny wymiar od współczesnych znaczeń, przypisanych pojęciom państwa i partii.

Z zeznań świadków H. T. (2), kierownika Wydziału (...) w S. w latach 70., E. B., inspektora do spraw inwestycji w (...) w S. w latach 75-77 wynika, że decyzja o budowie budynku (...) w S. zapadła na szczeblu centralnym w W. i do realizacji tego projektu były zaangażowane władze partyjne i państwowe. Inwestorem był KC (...), zaś budynek miał służyć i służył władzom wojewódzkim (...). Na utworzone w NBP konto w celu finansowania inwestycji środki zapewniła KC (...) (k. 355v-356 oraz nagranie 00:43:06 do 01:08:30). Z zeznań świadków: J. S., kierownika budowy Komitetu i S. W., kierownika do spraw konstrukcji wynika z kolei, że nadzór nad budową sprawował KW w S., Skarb Państwa i partia to w tamtym czasie to samo (k. 365 oraz nagranie 01:08:41 do 01:27:40). Świadek K. Z., zastępca dyrektora jednostki wykonującej obiekt zeznał, że faktury były wystawiane albo na KW albo na inwestora zastępczego. (k. 356 oraz nagranie 01:27:50 do 01:39:10).

Zeznania wskazanych świadków należy ocenić jako wiarygodne, przekonujące, odzwierciedlające sytuację faktyczną w latach 70., gdy podjęto budowę obiektu dla (...). I choć świadkowie nie dysponowali pełnią wiedzy na ten temat, to jednak z ich zeznań jasno wynika, że budowę nadzorował Komitet Wojewódzki, że decyzja o budowie siedziby (...) w S. została podjęta przez władze centralne partii, które utożsamiano wówczas z władzami państwowymi, i przez które obiekt był finansowany.

W powyższą ocenę wpisują się dowody z dokumentów takich jak: „Portfel zleceń na 1976r. (...) Przedsiębiorstwo Budowlane w S.” (k. 303-304), „Wykaz nowo rozpoczynanych w 1976r zadań inwestycyjnych w jednostkach państwowych i spółdzielczych planu centralnego w woj. (...)” (k. 305), „Portfel zleceń na 1978r. (k.308), z których wynika, że zlecenie rozbudowy siedziby Komitetu Wojewódzkiego (...) w S. pochodziło od KC (...) i było ujęte w planie centralnym. Władzom lokalnym zlecono wykonanie robót przygotowujących teren pod inwestycję, który następnie przekazano (...) w użytkowanie, ale decyzje w tej sprawie płynęły z KC (...).

Zważywszy na ówczesne realia prawno-polityczne należy zgodzić się ze skarżącymi, iż analiza materiału dowodowego prowadzi do stwierdzenia, że decyzja o budowie siedziby (...) w S. była wynikiem woli aparatu partyjnego, realizującej interes i potrzeby (...) a nie Skarbu Państwa, że budynek posadowiony na spornym gruncie został wzniesiony z wykorzystaniem funduszy państwowych, które (...) traktowała jako własne, że inwestorem budowy była (...) a rola instytucji i przedsiębiorstw państwowych miała charakter wyłącznie wykonawczy, służebny, realizujący dyspozycje aparatu partyjnego. Egzemplifikacją przedstawionej tezy jest choćby domaganie się przez (...) Komitet Wojewódzki od władz miasta nieodwołalnego rozebrania warsztatów i magazynów Zespołu Szkół przy ul. (...) w S.. Ponadto oddanie gruntu w użytkowanie (...) nastąpiło na zlecenie aparatu partyjnego, a decyzja z dnia 30 listopada 1976r. stwierdza wyraźnie, że teren obejmujący sporny grunt zostaje przekazany Komitetowi Wojewódzkiemu (...) w S. pod budowę biurowca, która miała być prowadzona przez (...), nie zaś przez Skarb Państwa. Ten ostatni przygotował jedynie posiadany przez siebie grunt pod budowę, aby następnie z wykonaną infrastrukturą przekazać go w użytkowanie (...). Tezę tę wzmacnia stanowisko władz miasta zawarte w decyzji Urzędu Miasta z 27 marca 1990r. o wygaszeniu użytkowania terenu, z której uzasadnienia wynika, że Komitet Wojewódzki (...) w S. jako użytkownik wniósł na przekazanym mu w użytkowanie terenie budynku administracyjno-biurowe dla realizacji własnych celów statutowych. Obiekty wybudowane ze środków byłej (...) a znajdujące się na gruntach Skarbu Państwa przechodzą nieodpłatnie na rzecz Państwa (decyzja –k.330-331). Pośrednio o tym, że obiekt wznosiła (...), świadczy późniejsze uznanie tego budynku za majątek b. (...).

Przedstawione powyżej ustalenia wynikające z oceny zeznań świadków i opisanych dokumentów oraz niekwestionowane ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd Okręgowy, które Sąd II instancji przyjmuje za własne, stanowią podstawę faktyczną badanej sprawy.

Na gruncie tak skonstruowanych ustaleń faktycznych, po przeprowadzonej analizie zarzutów naruszenia prawa procesowego, należy rozpoznać wiodący zarzut apelacji, dotyczący braku legitymacji czynnej po stronie powodowej Gminy M. S..

Roszczenie wywiedzione na podstawie art. 231 § 1 kc powstaje ex lege w razie spełnienia przesłanek w postaci posiadania samoistnego gruntu w dobrej wierze, wzniesienia budynku o wartości przekraczającej wartość zajętego gruntu. Legitymacja czynna przysługuje zatem posiadaczowi samoistnemu – inwestorowi, zaś legitymacja bierna aktualnemu właścicielowi gruntu.

Stanowisko apelujących uzasadniające zarzut braku legitymacji czynnej de facto na gruncie prawa własności nieruchomości nie jest trafne. Jednakże sam zarzut zasługuje na uwzględnienie, choć z inną argumentacją prawną.

Jak wyżej wspomniano, skoro jedną z przesłanek roszczenia z art. 231 § 1 kc jest samoistne posiadanie, bez znaczenia w kontekście zarzutu apelacji pozostaje wykazanie prawa własności powoda. Ustalenie prawa własności na rzecz Skarbu Państwa, przejście nieruchomości w trybie ustawy z 9 listopada 1990r. o przejściu majątku po byłej (...) a następnie komunalizacja gruntu na rzecz Gminy i uchylene decyzji komunalizacyjnej, są to okoliczności mające związek z prawem własności, nie z posiadaniem. Z tego względu ich eksponowanie i wykorzystywanie przez apelujących jako argumentów uzasadniających tezę zarzutu o braku legitymacji czynnej nie jest trafne.

Z materiału dowodowego, na tle zwłaszcza decyzji z 1951 i 1958r. wynika, że Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym przedmiotowej działki gruntu, albowiem wykonywał władztwo nad sporną nieruchomością jak właściciel, przekonany, że poza budynkami, przejętymi po K. L. (1) służy mu również prawo własności gruntu. Do takiego

przekonania uprawniała go natenczas przede wszystkim decyzja z 1958r. przekazująca własność przedsiębiorstwa na rzecz państwa, rozumiana jako przekazująca całość, czyli wraz z przedsiębiorstwem również grunt, na którym jest posadowione. Działania Skarbu Państwa, wykonywane w latach następnych na przedmiotowej nieruchomości świadczą o właścicielskim charakterze posiadania (art. 336 in principio kc).

Z materiału dowodowego wynika również, że w 1976r. Skarb Państwa przekazał Komitetowi Wojewódzkiemu (...) w S. nieruchomość w użytkowanie, określając wysokość należnych opłat. Użytkowanie to związane było z podjętym centralnie planem rozbudowy siedziby dla (...) w nowo powstałym województwie (...). Grunt został przygotowany do inwestycji budowlanej przez właściwe władze wojewódzkie, zaś dalsze działania inwestycyjno-budowlane wykonywały władze partyjne. Budowa objęta była planem centralnym, a zleceniodawca określono KC (...).

W świetle zreferowanych ustaleń i przyjętych ocen, wolno przypisać (...) w S. przymiot posiadacza zależnego (był użytkownikiem). (...) jako posiadacz zależny wybudowała na gruncie pozwanych budynek administracyjno-biurowy ze środków państwowych, ale na własne potrzeby. W okolicznościach badanej sprawy, odniesionych do realiów minionej epoki PRL, nie budzi wątpliwości, że KC (...) był zleceniodawcą budowy i inwestorem głównym, o czym świadczą dowody omówione wyżej.

Wedle aktualnej wiedzy, nie ulega też wątpliwości, że w okresie (...) nabywała różny majątek i była podmiotem praw cywilnych. Tym spornym wcześniej zagadnieniem zajął się SN i w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej SN z 14 grudnia 1990r. III CZP 62/90 stwierdził, że „pod rządem przepisów kodeksu cywilnego z 1964r. oraz przepisów obowiązujących do dnia jego wejścia w życie, partie (stronnictwa) polityczne –działające przed wejściem w życie ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o partiach politycznych (Dz. U. Nr 54, poz. 312) –mogły być podmiotami praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego”. (publ. L.).

**(...) w S., będąc podmiotem praw i obowiązków z zakresu prawa cywilnego, skutecznie zatem przejął nieruchomość w użytkowanie. Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym o najszerszej treści uprawnień, zatem stanowi największe obciążenie prawa własności (art. 252 kc). Ustanawia się je w sytuacji, gdy występuje potrzeba korzystania przez osobę trzecią z cudzej rzeczy w szerokim zakresie. Przepis art. 252 kc stanowi, że na treść prawa użytkowania składa się uprawnienie do używania rzeczy i pobierania jej pożytków. Trzeba uznać, że do treści tego prawa należy także posiadanie rzeczy, albowiem bez faktycznego władztwa nad rzeczą uprawniony nie mógłby jej używać i pobierać jej pożytków. Użytkownik jest posiadaczem zależnym rzeczy; posiadaczem rzeczy w zakresie odpowiadającym treści przysługującego jemu prawa użytkowania rzeczy. Dawniej zdarzeniem prawnym ustanawiającym użytkowanie na nieruchomościach Skarbu Państwa na rzecz osoby prawnej, mogła być decyzja administracyjna, choć w chwili obecnej ustawa o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje możliwości ustanawiania użytkowania w drodze postępowania administracyjnego (tak komentarz do art. 252 KC red. Gniewek 2016, wyd. 7).**

Posiadaczem samoistnym, w świetle przedstawionych ustaleń i ocen był Skarb Państwa, który przekazał posiadanie Gminie M. S.. Okoliczność przejścia posiadania na powódkę nie była w sprawie kwestionowana.

Wznoszącym na cudzym gruncie budowlę w postaci siedziby (...) w S. był działający w ramach placu centralnego KC (...). Podmiot ten był posiadaczem zależnym, mającym grunt w użytkowaniu.

W związku z powyższym należy odpowiedzieć na pytanie dotyczące wzajemnej relacji między posiadaniem samoistnym a zależnym w kontekście uprawnienia płynącego z art. 231 § 1 kc.

**Wzniesienie budynku lub innego urządzenia na cudzym gruncie rodzi roszczenie o przeniesienie własności gruntu, jeżeli budującym był posiadacz samoistny; pod dalszym warunkiem dobrej wiary. Zatem a contrario trzeba zauważyć, że określone normą art. 231 § 1 kc roszczenie nie przysługuje posiadaczowi zależnemu ani dzierżycielowi. Natomiast okoliczność, że posiadacz samoistny oddał nieruchomość w posiadanie zależne, nie przeszkadza dochodzeniu przez niego**



**roszczenia o przeniesienie (nabycie) własności. Obowiązuje bowiem uniwersalna zasada, że posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne (art. 337 kc) (tak komentarz do art. 231 SPP T. 3 red. Gniewek 2013, wyd. 3).**

Jednakże posiadacz samoistny oddając nieruchomości w posiadanie zależne nie traci roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 kc pod warunkiem, że to on wznosił budynek na cudzym gruncie. Jeśli czyni to posiadacz zależny, to działa we własnym imieniu, a nie na rzecz posiadacza samoistnego. Posiadacz zależny nie jest w tych okolicznościach faktycznych osobą trzecią, o jakiej mowa w wyroku SN z 3.10.1969r. III CRN 347/67 (publ. L.).

Nie ma więc racji powódka wywodząc, że posiadacz zależny działa na rzecz posiadacza samoistnego i temu przysługuje roszczenie z art. 231 § 1 kc mimo, że budynek wznosił posiadacz zależny. Taka interpretacja prawa jest wadliwa. Posiadaczowi samoistnemu (Skarbowi Państwa) przysługiwałoby roszczenie z art. 231 § 1 kc pomimo oddania gruntu w posiadanie zależne, gdyby sam wznosił budynek.

Legitymację czynną ma bowiem posiadacz samoistny, który sam wznosił budowlę na cudzym gruncie. Sam, bądź przy pomocy osób trzecich, ale chodzi tu o wykonawców, a nie o posiadacza zależnego. Dodać w tym miejscu należy, że przymiot posiadacza samoistnego musi istnieć w czasie wznoszenia budynku.

Reasumując, skoro powód był posiadaczem samoistnym, ale nie wznosił budynku, nie należy do kręgu podmiotów, wskazanych dyspozycją art. 231 § 1 kc wobec niespełnienia wskazanych dwóch przesłanek.

Skoro wznoszący na cudzym gruncie budowlę w postaci siedziby (...) w S. był posiadaczem zależnym, nie przysługiwało mu roszczenie mające podstawę materialnoprawną w art. 231 § 1 kc, który w jednej z przesłanek stanowi o wymogu posiadania samoistnego.

W konsekwencji, skoro (...) jako posiadacz zależny nie nabyła roszczenia z art. 231 § 1 kc, nie mogło ono następnie zostać przypisane Skarbowi Państwa, który przejął posiadanie budynku po (...), w ramach regulacji ustawowej (ustawa z 9 listopada 1990r. wyżej przywołana) a następnie uczyniła to Gmina M. S..

Konkludując, w ustalonych okolicznościach faktycznych, ani (...) ani innemu podmiotowi nie przysługiwało roszczenie z art. 231 § 1 kc .

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 231 § 1 kc w zw. z art. 7 kc poprzez przyjęcie, że pozwani nie obalili domniemania dobrej wiary, przypisywanej powódce, należy powtórzyć, że konieczną przesłanką roszczenia wywodzonego z art. 231 § 1 kc jest warunek dobrej wiary inwestującego posiadacza samoistnego. Samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności.

Wymagany stan dobrej wiary odnosi się do posiadania samoistnego, a nie do prawa wzniesienia budynku. Niezbędne jest stwierdzenie dobrej wiary w okresie budowy (por. wyrok SN z 7.07.2004r. I CK 38/04 –publ. L.). Zatem późniejsza utrata przymiotu dobrej wiary nie szkodzi już inwestującemu posiadaczowi, bo mala fides superveniens non nocet. (por. też uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 6 grudnia 1991 r. sygn. akt III CZP 108/91 –publ. L.).

Jednakże, jak wyżej akcentowano, z materiału dowodowego wynika, że budynek wznosił posiadacz zależny, zaś posiadanie samoistne dotyczyło spornego gruntu. Skoro żaden podmiot nie nabył roszczenia z art. 231 § 1 kc, nie zachodzi potrzeba badania dobrej wiary.

Zarzut przedawnienia roszczenia należy uznać za bezzasadny. Dominuje bowiem w orzecznictwie pogląd, iż roszczenie posiadacza z art. 231 § 1 kc, jako nieoderwalnie związane z posiadaniem, nie ulega przedawnieniu (uchw. SN z 18.3.1968 r., III CZP 15/68, OSNC 1968, Nr 8–9, poz. 138).

Pozostałe zarzuty dotyczące oceny opinii biegłego oraz naruszenia zasad wynikających z Konstytucji RP tracą w opisanym stanie rzeczy na znaczeniu, aczkolwiek wynik postępowania apelacyjnego świadczy o udzieleniu ochrony prawnej prawu własności pozwanych. .

Na marginesie już tylko wypada dodać, że sposób sformułowania żądania pozwu na gruncie art. 64 kc w zw. z art. 1047 § 2 kpc nawet w sytuacji spełnienia przesłanek materialnoprawnych, uniemożliwia uwzględnienie powództwa, bowiem współwłasność przedmiotowej nieruchomości nie jest bezudziałowa, przeciwnie, pozwani będąc jej współwłaścicielami dysponują określonymi, skonkretyzowanymi udziałami, zgodnie z którymi jedynie może nastąpić wpis do księgi wieczystej i wedle których powinna nastąpić zapłata. Żądanie pozwu pozbawione zostało opisanych elementów, podobnie jak kwestionowany wyrok.

O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Na koszty postępowania poniesione przez pozwaną A. G. przed Sądem Okręgowym złożyły się: 7 200 zł kosztów zastępstwa procesowego ustalonych na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 461 ze zm.) oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na koszty postępowania poniesione przez pozwanego M. W. (1) przed Sądem Okręgowym złożyły się: 7 200 zł kosztów zastępstwa procesowego ustalonych na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r, poz. 490 ze zm.), 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 30 zł opłaty od zażalenia, 300 zł kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 1025 ze zm.) nakazano pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 5 212,03 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (wydatki na wynagrodzenia biegłego).

W postępowaniu apelacyjnym zasądzono od powoda na rzecz pozwanej A. G. kwotę 15 650 zł, na którą złożyły się: opłata od apelacji - 10 250 zł oraz 5 400 zł kosztów zastępstwa procesowego ustalonych na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 461 ze zm.).

Na rzecz pozwanego M. W. (1) zasądzono kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 6 pkt. 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r, poz. 490 ze zm.).

Na podstawie art. 113 ust. 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nie pobrano od powoda nieuiszczonej części opłaty od apelacji.