

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 marca 2024 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

Protokolant: Maksymilian Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 29 lutego 2024 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. H.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz m.st. Warszawa

o wydanie nieruchomości

I. oddala powództwo;

II. zasądza powódki E. H. na rzecz pozwanego Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej RP kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy dwieście i 00/100) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;

III. zasądza od powódki E. H. na rzecz pozwanego (...) W. kwotę 7.200,00 (siedem tysięcy dwieście i 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia del. Agnieszka Onichimowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 października 2012 roku skierowanym przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Ministra Skarbu Państwa i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi powódka E. H., reprezentowana przez pełnomocnika profesjonalnego wniosła o nakazanie pozwanemu wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 1350 m⁽²⁾, stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowanej domem mieszkalnym, przeznaczonym na biura Ministerstwa (...). Powódka wniosła nadto o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż powódka nabyła nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) na podstawie spadkobrania po dawnych właścicielach hipotecznych i aktualnie jest wpisana w księdze wieczystej nieruchomości, jako jej właścicielka. Wskazano jednocześnie, iż przedmiotowa nieruchomość jest obecnie w posiadaniu pozwanego Skarbu Państwa, który nie ma do niej żadnego tytułu prawnego. Powódka podniosła, że pozwany, który nigdy nie figurował w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości, był wielokrotnie wzywany do jej zwrotu, jednak nie ustosunkował się on do tego żądania. Podkreślono ponadto, iż pozwany bezprawnie pobierał korzyści cywilno-prawne z posiadania w.w gruntu, nie uiszczając żadnego wynagrodzenia z tego tytułu na rzecz powódki. (pozew k. 2-3v).

Pismem z dnia 29 stycznia 2013 roku powódka wniosła o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego Miasta (...) W., jako władającego nieruchomością stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0,0419 ha (pismo procesowe k. 92-93).

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 lutego 2013 roku (data stempla pocztowego, k. 168) pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Skarbu Państwa i Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powódka nie jest właścicielką działek ewidencyjnych nr (...), a zatem nie przysługuje jej legitymacja do dochodzenia roszczenia windykacyjnego. Wyjaśniono jednocześnie, iż przedmiotowa nieruchomość podlegała regulacjom dekretu z dnia 26 października 1945 roku i z dniem jego wejścia w życie przeszła na własność gminy (...)W., a następnie na własność Skarbu Państwa, natomiast poprzedni właściciele nie złożyli wniosku o przyznanie im prawa własności czasowej gruntu. W ocenie pozwanego powódka nie może być uznana za właścicielkę nieruchomości albowiem w skład spadku po poprzedniczce prawnej powódki T. C. nigdy nie weszło prawo własności przedmiotowej nieruchomości. Pozwany wskazał przy tym, że wpis powódki do księgi wieczystej nieruchomości, jako jej właścicielki na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Co więcej z uwagi na nacjonalizację spornej nieruchomości, wpis powódki do księgi wieczystej, jako właściciela był niedopuszczalny. W ocenie pozwanego powódka nie może być uznana za właścicielkę nieruchomości także i z tego względu, że w 1948 roku poprzedniczka prawna dokonała sprzedaży przysługującego jej udziału w nieruchomości (odpowiedź na pozew k. 98-104).

Postanowieniem z dnia 06 marca 2013 roku, na podstawie art. 194 § 3 k.p.c., Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Miasto (...) W. (postanowienie k. 154).

W odpowiedzi na pozew pozwane Miasto (...) W.wniosło o oddalenie w całości skierowanego przeciwko niemu powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut braku legitymacji materialnoprawnej czynnej powódki z uwagi na nieprzysługiwanie jej prawa własności. Pozwany wyjaśnił przy tym, iż poprzedni właściciele nieruchomości nie złożyli wniosku o przyznanie własności czasowej w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy i utracili prawa do nieruchomości. Podkreślono ponadto, że poprzednik prawny powódki zbył prawa do nieruchomości oraz że aktualnie działka stanowi drogę publiczną w kategorii drogi gminnej. Wskazano także, iż dokonanie wpisu prawa własności na rzecz powódki w księdze wieczystej nie miało podstaw prawnych i nie przeniosło na powódkę prawa własności. W dalszej kolejności pozwany podniósł zarzut braku po jego stronie legitymacji biernej w zakresie działki nr (...) z uwagi na przysługiwanie mu prawa własności do tej nieruchomości, a w zakresie działki nr (...), z uwagi na fakt, że nie jest władającym tą nieruchomością (odpowiedź na pozew k. 181-188).

Postanowieniem z dnia 28 maja 2013 roku Sąd na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie w zakresie dotyczącym działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 1.350 m⁽²⁾ do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia toczącej się w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie sprawy o sygn. akt I C 201/13 z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Skarbu Państwa oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi przeciwko E. H. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (postanowienie k. 232-233).

Na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2013 roku strona powodowa sprecyzowała, że wnosi o wydanie nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) od (...) W., a działki ewidencyjnej nr (...) od Skarbu Państwa (protokół rozprawy k. 310-311). Następnie na rozprawie w dniu 4 grudnia 2014 roku powódka cofnęła powództwo w zakresie żądania wydania działki nr (...) wobec pozwanego Skarbu Państwa ze zrzeczeniem się tego roszczenia, wskazując jednocześnie, że przedmiotowe roszczenie kieruje wyłącznie wobec pozwanego (...)W. (protokół rozprawy k. 562-564).

Wyrokiem częściowym z dnia 16 grudnia 2014 roku w pkt 1 umorzono postępowanie skierowane wobec Skarbu Państwa w zakresie wydania nieruchomości stanowiącej działkę (...), wobec cofnięcia pozwu w tym zakresie, zaś w pkt 2 oddalono powództwo w pozostałym zakresie. W uzasadnieniu wskazano, iż to nie powódka, a pozwane (...) W. jest właścicielem spornej nieruchomości (wyrok z uzasadnieniem, k. 586-602).

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2016 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I ACa 671/15 oddalił apelację powódki. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, iż Sąd I instancji prawidłowo uznał, że powódka nie wykazała tytułu własności do nieruchomości, co musiało skutkować oddaleniem powództwa windykacyjnego (wyrok, k. 677, uzasadnienie, k. 682-690).

Postanowieniem z dnia 27 grudnia 2016 roku Sąd Najwyższy w sprawie o sygn. I CSK 428/16 odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, z uwagi na brak występowania istotnego zagadnienia prawnego (postanowienie z uzasadnieniem, k. 744-745)

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI C 367/14 oddalił powództwo Skarbu Państwa – Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministra Infrastruktury i Budownictwa przeciwko E. H. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W uzasadnieniu wskazano, iż ujawnienie E. H., jako właściciela w dziale (...) księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka (...) jest niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Wyjaśniono jednocześnie, iż powództwo zostało oddalone, albowiem żądanie pozwu nie obejmowało usunięcia niezgodności obejmującej działkę (...), a tylko kompleksowe rozwiązanie powyższej kwestii prowadziłoby do usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym (wyrok z uzasadnieniem, k. 845-865)

Wyrokiem z dnia 28 marca 2022 roku Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy, w sprawie XXVII Ca 1075/20 oddalił apelację powoda od wyroku z dnia 20 grudnia 2019 roku (wyrok, k. 787).

Postanowieniem z dnia 07 lutego 2023 roku tutejszy Sąd podjął postępowanie zawieszone postanowieniem z dnia 28 maja 2013 roku w zakresie dotyczącym działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...) (postanowieniem k. 795).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 29 lutego 2024 roku Sąd ustalił, iż właściwą jednostką organizacyjną reprezentującą Skarb Państwa w niniejszym postępowaniu jest Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi (postanowienie, k. 890).

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona przy ul. (...) w W., dla której prowadzona była księga hipoteczna nr (...), stanowiła przed II wojną światową własność J. G. i A. G. w częściach równych. Nieruchomość była zabudowana budynkiem wielolokalowym.

Wskutek spadkobrania po A. G., jego udział w nieruchomości przeszedł w częściach równych na jego dzieci - T. C. z domu G. i Z. G., zaś spadek po Z. G. nabyła jego siostra T. C..

Spadek po J. G. nabyli na podstawie ustawy jego żona S. G. z d. G. i syn L. G. po 1/2 części spadku każde z nich. Następnie spadek po S. G. z d. G. nabył w całości jej syn L. G., zaś spadek po L. G. na podstawie testamentu notarialnego nabyła w całości jego żona G. G. (4).

W dniu 15 czerwca 2011 r. pomiędzy T. C., a G. G. (4) została zawarta umowa darowizny sporządzona w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. S., za Rep. (...), na podstawie której G. G. (4) darowała T. C. wszelkie prawa do spadku po L. G.

Dowód: zaświadczenie k. 105-108, tytuł wykonawczy, k. 475, postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, k. 476-478, umowa darowizny w formie aktu notarialnego z dnia 16.06.2011, k. 479-482, zaświadczenie k. 178.

W dniu 12 października 1948 r. pomiędzy T. C. z domu G., a L. K. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, mocą której T. G., jako właścicielka niepodzielnej połowy nieruchomości przy ul. (...) w W., oznaczonej (...) hipotecznym(...), sprzedała L. K. niepodzielną połowę przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej plac budowlany o powierzchni 1350m⁽²⁾ wraz z istniejącym na tym placu domem murowanym, zniszczonym w czasie działań wojennych, częściowo odbudowanym wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami, wpływającymi z dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. (...) W. (Dz. U. N 50 poz. 279), przenosząc na niego własność niepodzielnej połowy tej nieruchomości i zezwalając na przepisanie tej własności na imię nabywcy w księdze wieczystej za cenę 500.000 zł

Dowód : umowa sprzedaży z dnia 12.10.1948., Rep. (...) Nr (...), k. 200-204

Nieruchomość przy ul. (...) położona była na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Z dniem wejścia w życie tego dekretu, tj. 21 listopada 1945 roku, nieruchomość przeszła z mocy prawa na własność gminy (...) W., a następnie na podstawie art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej, przeszła z dniem 13 kwietnia 1950 roku na własność Państwa. Ówczesni właściciele nieruchomości nie złożyli wniosku o przyznanie własności czasowej na podstawie art. 7 ww. dekretu z dnia 26 października 1945 roku

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto zaświadczenie k. 105-108, pisma k. 109-110).

Promesą Zarządu Miejskiego (...)W. z dnia 15 kwietnia 1949 roku teren nieruchomości (...) przy ul. (...) został przydzielony Ministerstwu Rolnictwa i Reform Rolnych. Ministerstwo nie zgodziło się na wyłączenie usadowionego na gruncie budynku (w zakresie lokali nr (...)) spod przepisów dekretu o publicznej gospodarce lokalami.

Dowody : pisma k. 220-222

Począwszy od 1950 roku działka ewidencyjna nr (...), wchodząca w skład dawnej nieruchomości hipotecznej nr (...), znajdowała się w faktycznym użytkowaniu Ministerstwa Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Decyzją z dnia 14 grudnia 1988 roku wydaną na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad i trybu oddawania w zarząd oraz użytkowanie nieruchomości państwowych, przekazywania tych nieruchomości między państwowymi jednostkami organizacyjnymi, działka nr (...) została oddana na czas nieokreślony w zarząd Ministerstwa (...) Z dniem 1 stycznia 1998 roku zarząd ten przekształcił się w trwały zarząd na podstawie art. 199 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami

Dowód : decyzja k. 122-124

T. C. wystąpiła z pozwem przeciwko B. D. (1) i B. D. (2) – następcom prawnym L. K., o unieważnienie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 12 października 1948 roku z uwagi na niewywiązanie się przez kupującego z zawartej umowy. Wyrokiem z dnia 16 listopada 2006 roku wydanym w sprawie pod sygnaturą akt I C 334/06 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Dowody : wyrok wraz z uzasadnieniem w sprawie I C 334/06 k. 135-139,

Decyzją nr (...) z dnia 15 marca 2007 roku Prezydent Miasta (...) W. odmówił B. C. i B. D. (2) – następcom prawnym L. K. przyznania odszkodowania za 1/2 części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), hip. (...)

(dowód): decyzja k. 131-134).

W skład nieruchomości hipotecznej nr (...) wchodzi obecnie działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...)

Dowód: opinia biegłego geodety k. 379-384

Działka o numerze ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,0932 ha aktualnie położona jest przy ul. (...). Na działce usadowiony jest północno – zachodni narożnik budynku (...) wraz z dziedzińcem wewnętrznym szerokości 3,5 m i długości 18,5 m oraz z przyległościami w postaci: pięciometrowej szerokości skarpy od zachodu i czterometrowym chodnikiem wewnętrznym, a nadto częścią wjazdu do garażu podziemnego od północy. Działka pozostaje we władaniu Ministerstwa (...). W rejestrze gruntów jako właściciel całej działki ujawniony jest Skarb Państwa

Dowody: wypisy i wyrisy z rejestru gruntów k. 112-114, informacje z ewidencji gruntów i budynków k. 115, wypis z kartoteki budynków k. 116, opinia biegłego geodety k. 379-384.

Spadek po T. C. z domu G., zmarłej w dniu 06 czerwca 2012 roku nabyła z mocy ustawy jej córka E. C. ép. H. w całości, co stwierdzono w akcie poświadczenia dziedziczenia Rep. (...) nr (...) sporządzonym w dniu 02 sierpnia 2012 roku. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia E. C. ép. H. została wpisana do księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) jako jej właściciel.

dowody: akt poświadczenia dziedziczenia k. 6-8, odpis zwykły księgi wieczystej k. 14-16)

Ustalając stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd oparł się na powołanych powyżej dowodach z dokumentów, których autentyczność ani wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. W ocenie Sądu nie zachodzą żadne przesłanki wpływające na podważenie prawdziwości czy autentyczności dokumentów złożonych do akt sprawy w toku postępowania, w szczególności mając na uwadze fakt, że ich wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Fakty te w znacznej części nie były sporne i stąd ustalenia na podstawie art. 229 i 230 k.p.c.

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiła również opinia biegłego z zakresu geodezji M. P. (1) (k. 379-384), której przydatność dowodową oceniono w uzasadnieniu do wyroku częściowego.

Pozostałe zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, niewymienione dotychczas, okazały się irrelevantne z punktu widzenia rekonstrukcji stanu faktycznego, ponieważ nie odnosiły się do okoliczności, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o przedstawienie zagadnienia prawnego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Należy bowiem zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 390 § 1 kpc, jeżeli przy rozpoznawaniu apelacji powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odraczając rozpoznanie sprawy. Sąd Najwyższy władny jest przejąć sprawę do rozpoznania albo przekazać zagadnienie do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi tego Sądu. Tym samym kompetencja przedstawiania pytań prawnych zarezerwowana jest dla sądu II instancji, zaś przedmiotowy wniosek został złożony Sądowi rozpoznającemu sprawę w I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w pozostałej do rozpoznania części, tj. w zakresie nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przed przejściem do szczegółowych rozważań przypomnieć należy, iż pozwem z dnia 12 października 2012 powódka E. H., wniosła o nakazanie wydania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 1.350 m⁽²⁾, stanowiącej działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wyrokiem częściowym z dnia 16 grudnia 2014 roku w oddalono powództwo w zakresie wydania nieruchomości stanowiącej działkę (...). Orzeczenie w tym zakresie jest już prawomocne. Tym samym do rozstrzygnięcia pozostało żądanie wydania części nieruchomości w zakresie stanowiącej działkę nr (...). Przypomnieć

przy tym należy, iż na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2013 roku pełnomocnik powódki sprecyzował, iż powódka domaga się wydania nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) od Skarbu Państwa (protokół rozprawy k. 310-311).

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 k.c. roszczenia windykacyjnego, zwanego także roszczeniem wydobywczym, jest przyznane właścicielowi żądania wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności, dlatego określa się je jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Legitymowanym do wystąpienia z takim roszczeniem windykacyjnym jest właściciel rzeczy, na którym - w myśl art. 6 k.c. - spoczywa ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności. Biernie legitymowana jest natomiast osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej - a zatem zarówno posiadacz, jak i osoba władająca nią w cudzym imieniu, czyli dzierżyciel, przy czym to znowu na właścicielu spoczywa obowiązek udowodnienia, że pozwany włada rzeczą, bowiem fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego stanowi przesłankę skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2009 roku, IV CSK 437/08, LEX nr 492159).

W niniejszej sprawie nie była kwestionowana okoliczność, że działka nr (...) znajduje się we władaniu Skarbu Państwa Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Spór ogniskował się natomiast wokół kwestii przysługiwania prawa własności do tej nieruchomości.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w tym opinii biegłego sądowego M. P. (2), dawna nieruchomość hipoteczna nr (...), dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta Kw (...) obejmuje dzisiejsze działki oznaczone nr (...) (część ulicy (...): zatoka plus chodnik) i (...) (płn.-zach.narożnik budynku(...)) z przyległościami: od zachodu 5-metrowej szerokości skarpa, od północy chodnik wewnętrzny i część wjazdu do garażu podziemnego) z obrębem (...). Przed II wojną światową nieruchomość hipoteczna była zabudowana budynkiem wielolokalowym, a jej właścicielami byli J. G. i A. G.. Przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy i z chwilą jego wejścia w życie, tj. z dniem 21 listopada 1945 roku, przeszła na mocy art. 1 tego dekretu na własność gminy m.st. Warszawy. Zgodnie z art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, pozostają własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej. W art. 7 ust. 1 dekretu wskazano z kolei, że dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu, lub osoby prawa jego reprezentujące (...) mogą w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy (...). Natomiast w myśl art. 8 dekretu, razie nieprzyznania dotychczasowemu właścicielowi gruntu wieczystej dzierżawy lub prawa zabudowy wszystkie budynki, położone na gruncie, przechodzą na własność gminy (...).

W niniejszej sprawie bezspornym było, że po wejściu w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku ówcześni właściciele zabudowanej nieruchomości hipotecznej nr (...) nie zgłosili wniosku o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy do gruntu, co w efekcie skutkowało przejściem z mocy prawa usadowionego na gruncie budynku na własność gminy (...) W.. Następnie na mocy art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej nieruchomość hipoteczna nr (...) stała się własnością Państwa. Tym samym należy stwierdzić, iż w związku z nacjonalizacją przedwojenni właściciele utracili własność tej działki.

W świetle ustalonego stanu faktycznego nie budził wątpliwości Sądu fakt, iż wpis w dziale II księdze wieczystej nr (...), w zakresie ujawnienia jako właściciela tejże nieruchomości E. H. jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jak już wyżej wskazano przedmiotowa przeszła z dniem 21 listopada 1945 r. na własność gminy m. (...) W., a następnie – w związku ze zniesieniem związków samorządu terytorialnego na podstawie art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej – z dniem 13 kwietnia 1950 r. przeszła na własność Państwa. Tym samym część nieruchomości oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obręb (...) o powierzchni

0,0932ha, w dalszym ciągu pozostaje własnością Skarbu Państwa. W związku z powyższym ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel E. H. nie przysługuje żaden tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości. Zauważyć jednak trzeba, że powódka została wpisana do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości na podstawie sporządzonego w formie aktu notarialnego aktu poświadczenia dziedziczenia, jako spadkobierca T. C.. Podstawą dokonania wpisu prawa własności powódki do księgi wieczystej było zatem zdarzenie prawne, a nie czynność prawna. Zgodnie z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który statuuje zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Z treści przywołanego przepisu jednoznacznie wynika, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni wyłącznie nabycie nieruchomości w drodze czynności prawnej, a nie w drodze jakiegokolwiek innego zdarzenia prawnego (tak Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 30 września 2011 r., I OSK 1630/10, LEX nr 1149207). W tej sytuacji, skoro występuje niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a jej rzeczywistym stanem prawnym, a jednocześnie wpis prawa własności na rzecz powódki nastąpił jak już wskazano na podstawie zdarzenia prawnego, to powódki w żadnym razie nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. W tym miejscu warto wskazać na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 30 października 2008 roku, I SA/Wa 307/08, w którym wskazano, że niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mająca charakter niezgodności z prawem publicznym, do którego należą normy nacjonalizacyjne, wyłącza dopuszczalność powoływania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jak wskazał z kolei Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 1965 roku (II CR 372/65, OSNC 1966/5/82) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy własności nieruchomości lub innego prawa rzeczowego do nieruchomości od osoby, która była właścicielem tej nieruchomości i nadal jako właściciel jest do księgi wieczystej wpisana, ale która utraciła ex lege własność z mocy przepisów ustawy nacjonalizacyjnej. Jeśli zmiana stanu prawnego (własności) nieruchomości nastąpiła z mocy prawa, wpis do księgi wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny, a zmiana własności następuje z mocy samego prawa i jest ona skuteczna wobec wszystkich, niezależnie od treści wpisu w dziale drugim księgi wieczystej. Dotyczy to w szczególności przejścia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa na mocy ustaw nacjonalizacyjnych, które następowało z mocy samego prawa bez względu na treść wpisu w dziale drugim księgi wieczystej oraz treść domniemania z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, i może być podniesione w każdej sprawie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 371/07, LEX nr 457845 oraz Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 11 marca 1999 roku, I SA 1125/98, LEX nr 47352).

Niezależnie od powyższego, zauważyć również należy, że powódka nie wykazała, że przysługuje jej prawo do pozostałej 1/2 części byłej nieruchomości hipotecznej nr (...). Jak bowiem ustalono, poprzedniczka prawna powódki T. C., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 12 października 1948 roku zbyła prawo do należącej do niej 1/2 części nieruchomości na rzecz L. K.. Wprawdzie T. C. wystąpiła z powództwem przeciwko następcom prawnym L. K. wnosząc o unieważnienie umowy sprzedaży, jednakże wyrokiem z dnia 16 listopada 2006 roku wydanym pod sygnaturą akt I C 334/06 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Niezależnie zatem od faktu, że poprzednicy prawni powódki utracili własność nieruchomości hipotecznej nr (...), której częścią jest aktualnie działka nr (...), na skutek wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 roku, stwierdzić należy, że powódka nie mogła nabyć udziału 1/2 części tej nieruchomości po T. C., skoro ta zbyła ten udział na rzecz L. K..

Biorąc pod uwagę wskazane okoliczności stwierdzić należy, że w toku niniejszego postępowania pozwany Skarb Państwa wykazał, że to jemu, a nie powódce przysługuje prawo własności do przedmiotowej działki. Tym samym powódka nie będąc właścicielem nie może skutecznie domagać się wydania nieruchomości, albowiem nie posiada w tym zakresie legitymacji materialnej.

W tym miejscu należy wyjaśnić, iż Sąd nie będzie ponownie analizował podnoszonych przez pełnomocnika powódki argumentów dotyczących bezprawności dekretu z dnia 26 października 1945 roku, a co za tym idzie braku podstaw do jego stosowania. Obszerny wywód w tym zakresie znalazł się w uzasadnieniu sporządzonym do wyroku częściowego z dnia 16 grudnia 2014 roku, a zawarta tam argumentacja nie straciła nic ze swej aktualności.

Rekapitulując dokonane powyżej ustalenia należy stwierdzić, że żądanie wydania nieruchomości w postaci działki nr (...) jest niezasadne, a co za tym idzie powództwo podlegało w całości oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając kosztami postępowania stronę powodową, jako przegrywającą postępowanie w całości. Na przedmiotowe koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocników pozwanych w kwocie po 7.200,00 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności (...) w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu).

sędzia (del.) Agnieszka Onichimowska