

S
ygn. akt: I C 169/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2023 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elżbieta Leszczewska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2023 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa (...)
w K.

przeciwko A. C., R. C.

o wydanie nieruchomości

nakazuje pozwanym A. C. i R. C. wydanie powodowi (...)
w K. nieruchomości obejmujące działki:

- o numerze (...) opisaną w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gliwicach (...);
- o numerach (...) opisanych w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gliwicach (...);
- o numerach (...) (...), (...), (...) opisane w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Gliwicach (...);

odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

Sygnatura akt I C 169/17

UZASADNIENIE

Powodowie H. W. i (...) z siedzibą w K. wnieśli nakazanie pozwanym A. C. i R. C. by wydali powodowi tj. H. W. lub (...) nieruchomości:

zapisaną w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach w postaci działki o numerze (...) o obszarze 1,5560 ha

zapisane w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach w postaci działek o numerach (...) do (...) o łącznym obszarze 13,9518 ha

zapisane w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach w postaci działek o numerach (...) (...) (...), (...), (...) o łącznym obszarze 38,7728 ha.

W uzasadnieniu podano, że H. W. jest właścicielem wymienionych wyżej nieruchomości. Działki opisane w pkt a i b nabyła w dniu 7 października 2010r., zaś opisane w pkt c w dniu 22 grudnia 2010r. Pozwani są w posiadaniu tychże nieruchomości, przy czym weszli w ich posiadanie na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 7 lutego 1995r. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, a T. C.. Umowa została zawarta na 10 lat, a następnie przedłużona do 30 września 2015r. W dniu 7 lutego pomiędzy T. C., a pozwanymi zawarta została umowa cesji, na mocy której T. C. przeniósł przysługujące mu prawa i ciążące na nim obowiązki wynikające z umowy dzierżawy na pozwanych. H. W. wypowiedziała pozwanym umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 20 kwietnia 2011r. Jako, że pozwani pomimo wezwań nie wydali jej przedmiotu dzierżawy powódka wystąpiła z pozwem o wydanie do Sądu Rejonowego w Gliwicach. Sprawa toczyła się pod sygnatura I C 813/11 i zakończyła się ostatecznie prawomocnym orzeczeniem oddalającym powództwo. Z uzasadnienia orzeczenia wynika, iż Sąd uznał, że właścicielem nieruchomości jest (...). Powódka wywodziła, iż od daty prawomocności orzeczenia wydanego w poprzednim postępowaniu zmieniły się okoliczności sprawy albowiem umowa dzierżawy, na którą powołują się pozwani, wygasła na skutek upływu czasu z dniem 30 września 2016r. Pomimo wezwania do wydania nieruchomości pozwani nie wydali spornych gruntów ani powódce ani powodowemu (...).

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o odrzucenie pozwu H. W., powołując się na prawomocność wyroku wydanego w sprawie I C 813/11 i powagę rzeczy osądzonej. Podnieśli, iż okoliczność, że upłynął okres czasu na jaki umowa została zawarta pozostaje bez znaczenia dla powódki skoro nie była ona stroną umowy dzierżawy ani właścicielką nieruchomości. Co do powodowego Towarzystwa wnieśli o oddalenie powództwa kwestionując legitymację powoda i fakt nabycia przez Towarzystwo własności nieruchomości na mocy orzeczenia Komisji Majątkowej. Zarzuty w tym zakresie sformułowane zostały w oparciu o sposób przeprowadzenia przez Komisję Majątkową postępowania regulacyjnego, w szczególności o twierdzenie, iż nie doszło do skutecznego złożenia wniosku o wszczęcie tego postępowania, a co za tym idzie roszczenia objęte postępowaniem wygasły. Dalej pozwani zwrócili uwagę na niekonsekwencję stanowiska powoda, który dotychczas twierdził, iż zbył sporne nieruchomości na rzecz osób trzecich, a zatem nie jest ich właścicielem. Podnieśli również, że umowa dzierżawy nadal trwa. Argumentowali, iż essentialia negotii umowy nie były nigdy sporne, a wniosek dzierżawców o przedłużenie umowy był wystarczający dla osiągnięcia skutków jej przedłużenia na dotychczasowych warunkach. Wywodzili, iż fakt że przez jakiś okres pozwani traktowali powoda jak właściciela nieruchomości, nie dowodzi, iż powód faktycznie jest jej właścicielem.

Prokurator, który przystąpił do procesu na zasadzie art. 60 § 1 k.p.c. wniósł o odrzucenie pozwu w stosunku do powódki H. W. (rozprawa w dniu 6 października 2016r.).

Postanowieniem z dnia 6 października 2016r. Sąd odrzucił pozew w zakresie żądania H. W.. Postanowienie jest prawomocne (postanowienie z dnia 6 października 2016r., sygn.. I C 36/16).

Pismem z dnia 11 kwietnia 2017r. powodowe Towarzystwo sprecyzowało żądanie odnośnie działki nr (...) opisana w księdze wieczystej (...) informując, że uległa ona podziałowi na działki (...), z czego działka (...) została przejęta przez Skarb Państwa pod budowę gazociągu, a zatem powód domaga się wydania przez pozwanych działki nr (...). Kolejnymi pismami powód precyzował żądanie wskazując na nowe, aktualne numery ksiąg wieczystych.

Sąd ustalił co następuje:

Sporne nieruchomości były przedmiotem umowy dzierżawy zawartej w dniu 7 lutego 1995r. pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, jako wydzierżawiającym, a T. C. jako dzierżawcą. Aneks nr (...) do tej umowy, zawartym w dniu 28 września 2005r. ustalono okres obowiązywania umowy na lat 20, od 7 lutego 1995r. do

30 września 2015r., postanawiając że z upływem tego terminu umowa wygasa. Jednocześnie ustalono, iż jeżeli którakolwiek z stron, najpóźniej 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpi z wnioskiem o przedłużenia umowy i strony uzgodnią istotne postanowienia – umowę przedłuża się na dalsze 10 lat (§ 3 aneksu).

Pozwani wstąpili w prawa dzierżawców na skutek cesji zwartej z T. C. w dniu 7 lutego 2007r.

Dnia 12 lutego 2008r. Komisja Majątkowa działająca w oparciu o przepisy ustawy z 17 maja 1989r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej wydała orzeczenie częściowe, w którym przyznała powodowemu (...) w K. prawo własności nieruchomości położonej w P., gmina R., powiat (...) obręb (...), w zakresie obejmującym m.in. działki ewidencyjne o numerach (...). Orzeczeniem częściowym z dnia 20 maja 2008r. Komisja Majątkowa przyznała powodowemu Towarzystwu prawo własności nieruchomości położonej w P., gmina R., powiat (...) obręb (...), w zakresie obejmującym m.in. działki ewidencyjne o numerach (...).

Powyższe orzeczenia Komisji Majątkowej nie wyczerpały wszystkich roszczeń zgłoszonych w postępowaniu regulacyjnym, w związku z czym przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygnaturą II C 732/09 toczyło się postępowanie z powództwa (...) w K. przeciwko Skarbowi Państwa o zapłatę. W toku tego postępowania Sąd Okręgowy w Warszawie uznał, że powodowe Towarzystwo nie jest legitymowane do zgłaszania roszczeń, a to z uwagi na nieprawidłowości jakie zaistniały podczas składania wniosku w postępowaniu regulacyjnymi i dotyczyły braku tożsamości podmiotu występującego z wnioskiem i powodowego Towarzystwa. Ustalenia związane z nieprawidłowościami dotyczącymi złożenia wniosku i procedowania w postępowaniu regulacyjnym przed Komisją Majątkową stały się podstawą oddalenia powództwa.

Własność spornych nieruchomości jaką nabyło powodowe Towarzystwo nie została po wydaniu orzeczeń przez Komisję Majątkową ujawniona w księgach wieczystych. Prawo własności zostało zbyte przez powoda na rzecz osób trzecich, a następnie stanowiło przedmiot dalszego obrotu. Na chwilę wniesienia powództwa w niniejszej sprawie we wszystkich księgach wieczystych opisujących sporne nieruchomości jako właściciel ujawniona była H. W. (obecnie M.).

Przed upływem terminu wygaśnięcia umowy dzierżawy pozwani wystąpili do powodowego Towarzystwa o jej przedłużenie. Powód nie wyraził zgody na przedłużenie umowy, a jednocześnie poinformował, iż dokonał zbycia prawa własności na rzecz osób trzecich (pismo z dnia 7 lipca 2015r.). Po upływie terminu wygaśnięcia umowy powód wezwał pozwanych do jej wydania, zakreślając termin do 30 października 2015r. Wobec odmowy wydania nieruchomości ponownie na piśmie wezwano do jej wydania i zakreślono kolejny termin na 13 listopada 2015r. W tym dniu sporządzono notatkę z czynności wydania nieruchomości. Czynności przeprowadzono z udziałem przedstawiciela powoda, przedstawiciela H. W. i pozwanych. Z notatki wynika, iż do wydania nieruchomości nie doszło, albowiem pozwani stanęli na stanowisku, iż umowa dzierżawy nadal obowiązuje.

Jeszcze przed wniesieniem powództwa w niniejszej sprawie przed Sądem Rejonowym w Gliwicach pod sygnaturą I C 813/11 toczyła się sprawa z powództwa H. W. przeciwko R. i A. C. o wydanie nieruchomości. Przedmiotem roszczeń były nieruchomości oznaczone w sposób tożsamy z nieruchomościami będącymi przedmiotem roszczenia w niniejszej sprawie. Powódka wywodziła przed Sądem Rejonowym, iż jest właścicielem w/w nieruchomości, zaś pozwani użytkowali je na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 lutego 1995r. Twierdziła, iż umowa powyższa została rozwiązana przed upływem czasu na jaki została zawarta na podstawie oświadczenia powódki o jej rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym z dniem 20 kwietnia 2011r., zaś pozwani nieruchomości nie wydali i nadal ją użytkują. Pozwani w toku tamtego procesu kwestionowali m.in. prawo własności powódki co do spornych nieruchomości. Wywodzili, iż powódka nabyła nieruchomość z pominięciem przysługującego im prawa pierwokupu wynikającego z art. 3 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a co za tym idzie nabycie to było nieważne. Wyrokiem z dnia 7 listopada 2013r. Sąd oddalił powództwo. Ustalił przy tym m.in., iż sporne działki objęte były umową dzierżawy zawartej przez T. C. z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, która to umowa dzierżawy, na skutek jej przedłużenia, miała wiązać strony do 30 września 2015r. W dniu

7 lutego 2017r. T. C. zawarł z pozwanymi umowę cesji, na mocy której przeniósł na pozwanych prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy. Kolejnymi orzeczeniami Komisji Majątkowej z dnia 12 lutego 2008r. i 20 maja 2008r. własność spornych nieruchomości została przyznana (...). W dniu 27 maja 2008r. Towarzystwo sprzedało działki o numerach (...) W. Ł. (poprzednio G.-S.). W dniu 30 grudnia 2008r. W. Ł. sprzedała w/w działki swojej siostrze K. D., następnie w dniu 13 października 2008r. K. D. sprzedała wymienione działki swojemu mężowi T. D., a on umową z dnia 22 grudnia 2010r. sprzedał je swojej siostrze H. W.. Działki o numerach (...) zostały sprzedane przez Towarzystwo w dniu 16 października 2008r. R. W., który następnie sprzedał je w dniu 7 października 2010 roku swojej żonie H. W.. Sąd przyjął, iż pozwanym przysługiwało prawo pierwokupu spornych nieruchomości, a to w oparciu o przepis art. 3 ust. 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, a czynność dokonana z naruszeniem tego prawa jest bezwzględnie nieważna z mocy art. 599 § 2 k.c. w związku z art. 3 ust 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Dalej Sąd uznał, iż kolejni nabywcy nieruchomości działali w złej wierze tj. nie podlegali ochronie wynikającej z rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). W tej sytuacji prawo własności nieruchomości nie przeszło na nabywców, a zatem H. W. nigdy nie nabyła własności tych nieruchomości i nie jest legitymowana do wystąpienia z powództwem o wydanie. Wyrok jest prawomocny i stał się podstawą odrzucenia pozwu H. W. w niniejszej sprawie (art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.).

Działka o numerze (...) opisana w księdze wieczyste (...) uległa w międzyczasie podziałowi na działki (...), z czego działka (...) została przejęta przez Skarb Państwa pod budowę gazociągu.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 15 grudnia 2022r. w sprawie I C 462/22 Sąd Rejonowy w Gliwicach w zakresie spornych działek :

- usunął niezgodność treści księgi wieczystej o numerze (...), obejmującej działkę o numerze (...) w ten sposób, że wykreślił działkę II księgi H. M. jako właściciela i wpisał w dziale II (...) w K. jako właściciela;

- usunął niezgodność treści księgi wieczystej o numerze (...), obejmującej m.in. działki o numerze (...) w ten sposób, że odłączył wymienione działki z tej księgi wieczystej i nakazał założeni dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale II nowo utworzonej księgi jako właściciela tych działek (...) w K.;

- usunął niezgodność treści księgi wieczystej o numerze (...), obejmującej m.in. działki o numerze (...) w ten sposób, że odłączył wymienione działki z tej księgi wieczystej i nakazał założeni dla nich nowej księgi wieczystej oraz wpisanie w dziale II nowo utworzonej księgi jako właściciela tych działek (...) w K..

Działki odłączone z księgi numerze (...) (działki o numerach (...) do (...)) aktualnie opisane są w nowej księdze (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach .

Działki odłączone z księgi numerze (...) (działki o numerach (...)) aktualnie opisane są w nowej księdze (...) Sądu Rejonowego w Gliwicach .

Opisane okoliczności faktyczne nie były między stronami sporne.

Sąd zważył co następuje:

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.

Powodowe Towarzystwo legitymuje się orzeczeniami Komisji Majątkowej, na mocy których przekazano mu własność spornych nieruchomości. Na chwilę orzekania było również ujawnione jako właściciel tych nieruchomości w księdze wieczystej.

Pozwani kwestionowali prawo własności powoda, podnosząc zarzuty dotyczące prawidłowości postępowania przed Komisją Majątkową i powołali się na brak legitymacji powoda stwierdzony wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie II C 732/09, w tym na brak tożsamości podmiotu składającego wnioski w postępowaniu regulacyjnym i

powoda oraz upływ terminu dla skutecznego złożenia wniosku. Argumenty te jednak nie mogły odnieść skutku, ani stać się przedmiotem analizy w niniejszym postępowaniu, a to z uwagi na brak drogi sądowej w sprawach przekazanych ustawą do kompetencji Komisji Majątkowej.

Ustawa o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej przewidywała szczególny tryb postępowania regulacyjnego przeprowadzanego przez Komisję Majątkową złożoną z przedstawicieli wyznaczanych przez Urząd do Spraw Wyznań i Sekretariat Konferencji Episkopatu Polski (art. 61 i 62 ustawy). Sposób procedowania przed Komisją opisany był w ustawie. Orzeczenia Komisji i ugody przed nią zawarte stanowiły podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych ewidencji gruntów. Od orzeczenia Komisji nie przysługiwało odwołanie (art. 63 ust. 7 i 8 ustawy w jej brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej w 2011r.) W myśl art. 64 ust. 2 ustawy sprawa należąca do postępowania regulacyjnego mogła być rozpoznana przez sąd tylko wtedy, gdy zespół orzekający Komisji lub Komisja w jej pełnym składzie nie uzgodniły orzeczenia - w tym wypadku strona w terminie sześciu miesięcy mogła wystąpić do sądu o zasądzenie roszczenia. Jak z tego wynika, ustawodawca dla spraw podlegających rozpoznaniu w postępowaniu regulacyjnym przewidział drogę sądową tylko na wypadek, kiedy nie wydano orzeczenia w postępowaniu regulacyjnym i nie doszło w tym postępowaniu do zawarcia ugody. Tylko w takich warunkach otwierała się dla stron droga sądowa i w takim układzie procesowym orzekł Sąd Okręgowy w Warszawie w przywoływanej przez pozwanych sprawie II C 732/09. Droga sądowa nie jest jednak dopuszczalna w sprawach, co do których orzeczenie Komisji Majątkowej zapadło, a taka sytuacja ma miejsce odnośnie spornych nieruchomości. Orzeczenia Komisji nie podlegają badaniu przez inne organy i są wiążące, stanowiąc podstawę wpisów w księgach wieczystych i ewidencji nieruchomości, a sądy powszechne nie mają uprawnienia do oceny ich prawidłowości ani pod kątem merytorycznym, ani formalnym.

W tych warunkach wobec treści orzeczeń Komisji Majątkowej z dnia 12 lutego 2008r. i 20 maja 2008r. oraz wobec ujawnienia powoda w księgach wieczystych jako właściciela nieruchomości, zarzuty pozwanych skierowane przeciwko prawu własności powoda nie mogły odnieść skutku, a pozwani nie zdołali obalić domniemania wpisu prawa własności w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy księgach wieczystych i hipotece).

Nietrafne są w ocenie Sądu również argumenty pozwanych co do trwania umowy dzierżawy. Umowa na mocy aneksu z 28 września 2005r. obowiązywała do 30 września 2015r., a z upływem tego dnia wygasła. Warunkiem trwania umowy po 30 września 2015r. było, zgodnie z § 3 aneksu, aby którakolwiek ze stron, najpóźniej 3 miesiące przed upływem tego terminu, wystąpiła z wnioskiem o przedłużenie umowy i strony uzgodniły istotne postanowienia. Pozwani zwrócili się do powoda jako właściciela nieruchomości o przedłużenie umowy dzierżawy. Powód odmówił. Nieistotne jest w ocenie Sądu iż powód pierwotnie, odmawiając przedłużenia umowy, powołał się na zbycie prawa własności. Z zachowania powoda w żaden sposób nie można wyinterpretować aby jego wolą było przedłużenie czasu trwania umowy i uzgodnienie istotnych jej postanowień. Przeciwnie działania powoda były nakierowane na odzyskanie posiadania nieruchomości, czego dowodem są kolejne wezwania do jej wydania. Za chybione należy uznać wywody pozwanych co do przedłużenia umowy dzierżawy wyłącznie z woli dzierżawców na podstawie złożonego przez nich wniosku. Z treści umowy, w szczególności § 3 aneksu nie wynika, aby strony dopuszczały możliwość przedłużania umowy poprzez jednostronne oświadczenie woli dzierżawców. Postanowienie § 3 aneksu wprost wymaga dla dalszego trwania umowy zgodnej woli obu stron, w tym uzgodnienia istotnych postanowień umowy. Wobec jednoznacznej odmowy przedłużenia umowy przez właściciela nieruchomości jakim jest powodowe Towarzystwo, nie można przyjąć aby umowa została przedłużona na dalszy okres w sposób dorozumiany. Nie mogła zostać też przedłużona wbrew woli właściciela poprzez jednostronne oświadczenie dzierżawców, a co za tym idzie oparte na umowie dzierżawy prawo pozwanych do dysponowania nieruchomością wygasło zgodnie z treścią tej umowy w dniu 30 września 2015r.

W tych warunkach Sąd w oparciu o przepisy art. 693 § 1 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. uznał powództwo za zasadne.

Zważywszy na charakter sprawy, w tym niekonsekwentną postawę powoda co do przysługującego mu prawa własności, okoliczności będące podstawą wyroku w sprawie I C 813/11 Sądu Rejonowego w Gliwicach, a także wyłączenie przez ustawodawcę jakiegokolwiek możliwości obrony przez pozwanych swoich praw poprzez wzruszenie orzeczenia Komisji Majątkowej, Sąd w oparciu o przepisy art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania pozwanych kosztami postępowania.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

.