

Sygn. akt XI GC 1340/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Karolina Mateja

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 roku w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Zarząd (...) Spółki Akcyjnej w S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w S.

o wydanie

I. nakazuje pozwanej (...) Spółce Akcyjnej w S., aby wydała powódce Zarząd (...) Spółce Akcyjnej w S. część nieruchomości gruntowej o powierzchni (...) m², znajdującą się na działce gruntu nr (...) z obrębu (...) Ś., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczoną kolorem czerwonym (obszar zakreskowany) na mapie k. 11 akt XI GC 1340/15, którą to mapę czyni się integralną częścią niniejszego orzeczenia, wraz ze znajdującym się na tej części nieruchomości budynkiem o numerze identyfikacyjnym (...) (...) (...) (...) – w stanie wolnym;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1397 zł (tysiąc trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI GC 1340/15

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu zwykłym

UZASADNIENIE

Dnia 29 października 2015 roku powódka Zarząd (...) spółka akcyjna w S. wniosła przeciwko pozwanej (...) spółce akcyjnej w S. pozew, w którym domagała się wydania przez pozwaną wskazanej na mapie części nieruchomości gruntowej o powierzchni (...) metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW numer (...) oraz nieruchomości budynkowej o numerze identyfikacyjnym (...) (...) (...) (...) położonej na powyższej działce gruntu, a także złożyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że na podstawie decyzji (...) (...) z dnia 19 lipca 1966 roku stała się wieczystym użytkownikiem nieruchomości-działki numer (...) (uprzednio była to działka numer (...), zmiana nastąpiła w wyniku podziału) będącej własnością S. P., położonej w obrębie ewidencyjnym numer (...) S.-Ś., dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi KW numer (...) oraz właścicielem położonych na niej nieruchomości budynkowych, w tym m.in. nieruchomości budynkowej opisaney w rzeczonyj decyzji jako „(...) (...) na opisie nieruchomości” (tzw. (...)). Pozwana włąda wskazaną w petitum częścią nieruchomości nie mając ku temu tytułu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że tzw. (...) stanowi jej własność, albowiem (...) (...) przekazał pozwanej w trwały zarząd i użytkownie nieruchomości położoną w (...) przy ulicy (...) (nr parceli (...)), na której znajdował się przedmiotowy budynek, co potwierdza karta ewidencyjna i plan sytuacyjny. Zdaniem pozwanej (...) to budynek socjalno biurowy nr inwentarzowy (...), wskazany w decyzji (...) (...) z (...) r. o nabyciu przez pozwaną wieczystego użytkownika działki nr(...) i własności budynków. Pozwana wskazała, że istnieje ryzyko, iż z naruszeniem prawa własności pozwanej doszło do wyznaczenia granic działki gruntu o numerze (...), a nadto stwierdziła, że tzw. (...) nie stanowi budynku wskazanego w decyzji (...) (...) jako: „(...) (...) na opisie nieruchomości”.

W toku procesu strony podtrzymały stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) (...) w S. jest następcą prawnym (...) (...) w S., a pozwana (...) spółka akcyjna w S. – następcą prawnym (...) (...) Zakładów (...).(…)

Niesporne

Protokołem zdawczo-odbiorczym z 1.02.1956 r. (...) w S. przekazał w trwały zarząd i nieodpłatne użytkowanie (...) (...) (...) (...)” nieruchomości wraz z elewateorem W. położoną na terenie portu (...) przy ul. (...), nr parceli (...). Integralną częścią protokołu miał być załącznik, określający wyposażenie elewatora oraz opis gruntów i budynków.

Dowód: protokół k. 83-84

Protokołem zdawczo-odbiorczym z (...) r. (...) w S. przekazał w trwały zarząd i nieodpłatne użytkowanie (...) (...) wskazane w protokole nieruchomości, m. in. teren położony między ul. (...) oraz teren między ul. (...).

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy z (...) r. w zbiorze dokumentów przesłanych przez (...) w S.

Na karcie ewidencyjnej (...) przy ulicy (...) w (...) porcie wskazano, że na podstawie decyzji (...) z dnia (...) roku administruje nim (...) (...) Zakład (...) oddział w S. i że oprócz elewatora na gruncie znajduje się też barak administracyjny. Na odwrocie sporządzono szkic sytuacyjny, z którego wynika, że na zachód od elewatora znajduje się budynek administracyjny. W karcie ewidencyjnej dotyczącej baraku – biura wskazano, że rok budowy to 1954.

Dowód:

-karty ewidencyjne, k. 85-87, szkic, k. 88, karty i szkic w kopercie k. 127

Dnia 9 września 1987 roku sporządzono opis nieruchomości położonej przy ulicy (...).

Dowód:

-opis nieruchomości, k. 136

W dniu 30 czerwca 1993 roku pomiędzy (...) (...) w S. (wtedy (...) S.A. w S.), (...) spółką akcyjną w S. (wtedy (...) w S.), a B. (...) ((...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.) zawarto porozumienie, zgodnie z którym (...) spółka akcyjna w S. udostępniła część zachodnią wieczyste użytkowanej działki numer (...), przylegającej do ulicy (...) do użytkowania przez (...) z przeznaczeniem na składowanie przeładowanych towarów. Sporządzono plan sytuacyjno-wysokościowy, w którym wskazano granice terenów udostępnionych przez (...) dla (...) oraz (...) S.A. dla (...). Uchwałą Z. (...) spółki akcyjnej w S. z dnia (...) roku podjęto decyzję o rozwiązaniu przedmiotowego porozumienia. W dniu

31 sierpnia 1999 roku sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, w którym strony uprzednio zawartego porozumienia stwierdziły, że z tym dniem ulega ono rozwiązaniu.

Dowód:

-porozumienie, k. 31-32;

-plan sytuacyjno-wysokościowy, k. 33;

-uchwała, k. 34;

-protokół zdawczo-odbiorczy, k. 35

Celem rozgraniczenia nieruchomości działki numer (...), w dniu (...) roku sporządzono protokół graniczny. Podczas postępowania rozgraniczeniowego obecni byli przedstawiciele: Zarządu (...) spółki akcyjnej w S., (...) w S., (...) w S., (...) (...) (...) w S., Zakładów (...), (...) (...) w S., Przedsiębiorstwa Państwowego (...), Przedsiębiorstwa (...), (...) spółki z o.o. następcy prawnego Przedsiębiorstwa (...) S.A. oraz (...) (...). Postępowanie przebiegało w następujący sposób: opis rozgraniczanej działki numer (...) w obrębie ewidencyjnym (...) Ś. rozpoczęto od punktu granicznego (...), jest to punkt graniczny pomiędzy działkami (...) działka S. P., a działką (...) ulica (...) w obrębie ewidencyjnym (...) Ś. – działka S. P., a działką rozgraniczeniową (...) przekazaną (...) (...) protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia (...) roku w trwały zarząd i użytkowanie. Od punktu granicznego (...) granica biegnie w kierunku południowo-zachodnim przez punkty (...)/(...), (...)/(...), (...)/(...), (...)/(...) do punktu granicznego (...)/(...) i dalej przez punkty (...)/(...). Od punktu granicznego (...)/(...) granica zmienia kierunek na południowo-wschodni od punktu granicznego (...) do punktu granicznego (...). W punkcie granicznym (...) granica zmienia kierunek na południowo-zachodni do punktu granicznego (...) i dalej do punktu granicznego (...). W punkcie granicznym (...) granica zmienia kierunek na południowo-wschodni biegnie po licu portierni punktu granicznego (...). Od punktu granicznego (...) granica biegnie dalej w kierunku południowo-wschodnim do punktu (...) i dalej przez punkty graniczne (...) (...), (...). W punkcie granicznym granica zmienia kierunek na południowy i biegnie do punktu granicznego (...) (...). W punkcie granicznym (...) (...) granica zmienia kierunek na południowo-wschodni i biegnie przez punkty (...) (...), (...) (...) i dalej przez punkty (...) (...), (...) (...) (...). Odcinek granicy od punktu granicznego (...)/(...) przez punkty graniczne (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (...), (...), (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...), (...) (...) do punktu granicznego (...) (...) to granica pomiędzy działką nr (...) (...) Ś. ulica (...) a rozgraniczoną działką (...). Punkt graniczny (...) (...) jest wspólnym punktem granicznym dla działek: (...) Ś. oraz działki numer (...) w obrębie (...) Ś., działki (...) i działki rozgraniczeniowej (...). W punkcie granicznym (...) (...) granica zmienia kierunek na północno-wschodni i biegnie od punktu granicznego numer (...). Odcinek granicy od punktu granicznego (...) (...) do (...) to granice pomiędzy działką numer (...) a działką (...) (działką rozgraniczaną). W punkcie granicznym (...) granica zmienia kierunek na północy i biegnie do punktu granicznego (...). Punkt graniczny (...) wspólny punkt graniczny działek (...) oraz działki rozgraniczeniowej (...).

Przy dochodzeniach czy wyżej opisane granice zgadzają się z dokumentami katastralnymi stwierdzono: granica od punktu granicznego numer (...) przez punkty (...) (...) do punktu granicznego (...)/(...) ustalono zgodnie z operatem (...) obr. (...) i potwierdzono zgodnym oświadczeniem stron i użytkowników bocznic kolejowej. Od punktu granicznego (...)/(...) przez (...) do (...) granice ustalono zgodnie z oświadczeniem stron. Od punktu granicznego (...) przez punkty (...) zgodnie z (...) i od punktu granicznego (...) (...) przez punkty graniczne (...) zgodnie z (...) obr. (...) i na zgodne oświadczenie stron i użytkowników bocznic, od punktu granicznego (...) (...) do punktu granicznego (...) granica na zgodne oświadczenia stron i zgodnie z (...)). Przedstawiciele Przedsiębiorstwa (...) oraz Zarządu (...) spółki akcyjnej w S. uznali, że wyżej opisane granice uznają za prawnie obowiązujące w stosunku do ich sąsiadów. Sporządzono mapę.

Dowód:

-protokół graniczny, k. 108-111;

-mapa, k. 111.

Dnia (...) roku W. (...) wydał decyzję, w której stwierdził nabycie przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S. z dniem (...) prawa użytkowania wieczystego gruntu składającego się z działki numer (...) o powierzchni (...) metrów kwadratowych, położonej w obrębie ewidencyjnym numer (...) S.-Ś. przy ulicy (...) oraz budynku socjalno-biurowego o numerze inwentarzowym (...) -dalej: decyzja wojewody z dnia (...) roku. Okres użytkowania wieczystego ustalono na okres 99 lat począwszy od dnia (...). W dniu (...) sporządzono opis i mapę działki numer (...) – obręb (...) Ś. przy ulicy (...), której właścicielem jest Przedsiębiorstwo (...) w S.. W opisie wskazano budynki nr (...) – budynki inne ogniotrwałe I kondygnacyjne i 2 – budynek inny ogniotrwały VIII kondygnacyjny. Na mapie wszystkie budynki jednokondygnacyjne znajdują się na wschód i północ od budynku ośmiokondygnacyjnego.

Dowód:

-decyzja, k. 89-92;

-opis i mapa, k. 93-94

Decyzją z dnia 22 marca 1994 roku U. R. w S. orzeczono o ustaleniu wspólnych granic lądowych nieruchomości S. P. – Z. (...) w S., położonej w S. przy ulicy (...), w działce numer (...) z obrębu ewidencji gruntów (...) S.-Ś., nie posiadającej urządzonej księgi wieczystej z następującymi nieruchomościami: a) S. P. – M. – bocznicą kolejową w odpłatnym użytkowaniu Zakładów (...) S.A. działka numer (...), nie posiadająca urządzonej księgi wieczystej, b) S. P. – ulica (...) – droga miejska i bocznicą kolejową w faktycznym użytkowaniu: Zakładów (...) S.A., (...) (...) w S. i Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w S. – działka nr (...) z obrębu ewidencji gruntów (...) w S. – Ś., nie posiadająca urządzonej księgi wieczystej, c) S. P. – ulica (...) - droga wojewódzka i bocznicą kolejową w faktycznym użytkowaniu: Zarządu (...) spółki akcyjnej, Przedsiębiorstwa (...) i Przedsiębiorstwa (...) – działki: numer (...) z obrębu ewidencji gruntów (...) S.-Ś., numer (...) z obrębu ewidencji gruntów (...) S.-Ś., nie posiadająca urządzonej księgi wieczystej, d) Gminy M. S. w niej bocznicą kolejową w faktycznym użytkowaniu Przedsiębiorstwa (...) – działka numer (...) z obrębu ewidencji gruntów (...) S.-Ś., nie posiadająca urządzonej księgi wieczystej, e) Gminy M. S. działka numer (...) z obrębu ewidencji gruntów (...) S.-Ś., nie posiadająca urządzonej księgi wieczystej. Granice nieruchomości zostały ustalone zgodnie z protokołem granicznym z dnia (...) roku sporządzonym przez upoważnionego geodetę. Protokół graniczny oraz 9 wykazów zmian gruntowych stanowiły integralną część decyzji.

Dowód:

-decyzja, k. 112-114

Dnia (...) roku Przedsiębiorstwo (...) w S. złożyła wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), składającej się z działki numer (...) oraz położonych na tej działce budynków (suszarni, socjalno-biurowego, baraku magazynowego, magazynu paliw, spichrzowego elewatora zbóż). Do wniosku załączono decyzję wojewody z dnia (...) roku.

Dowód:

-akta i dokumenty księgi wieczystej (...).

Na wypisie z rejestru gruntów, dotyczących działki (...), sporządzonym 1 czerwca 1994 r., widnieje m. in. budynek jednokondygnacyjny ogniotrwały nr (...), położony przy B. W., w pobliżu granicy z działką (...) (na zachód od tej granicy)

W dniu (...) r. dyrektor Przedsiębiorstwa (...) w S. oświadczył, że budynek nr (...) na opisie nieruchomości działki (...) stanowi własność tego przedsiębiorstwa, jest wybudowany z nakładów finansowych przedsiębiorstwa

We wniosku o stwierdzenie nabycia praw do nieruchomości z marca 1996 r. złożonym przez powódkę, powódka nie wymieniła budynku nr (...) w wykazie, stanowiącym załącznik do wniosku, oświadczając, że budynek ten został wybudowany ze środków pozwanej.

Dowód: wypis z rejestru gruntów z (...) r. oraz oświadczenie z (...) i wniosek z (...) r. w zbiorze dokumentów nadesłanych przez (...) S. (mapa także k. 116 w kopercie)

Dnia (...) roku W. (...) stwierdził nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe Zarząd (...) w S. z mocy prawa, z dniem (...), prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, składającego się z działki numer (...) o powierzchni (...) metrów kwadratowych, położonej w obrębie ewidencyjnym nr (...) S.-Ś. ulica (...), ulica (...) nie posiadającej księgi wieczystej, ustalił dla powyższego gruntu okres użytkowania wieczystego na 99 lat, nieodpłatne nabycie z dniem (...) na działce numer (...) położonej w obrębie ewidencyjnym numer (...) S.-Ś., przy ulicy (...), ulicy (...) prawa własności m.in. „budynek innego – nr (...) na opisie nieruchomości”, a także odpłatne nabycie z dniem (...) na działce numer (...) położonej w obrębie ewidencyjnym nr (...) S.-Ś., ulica (...) wskazanych budynków wraz z określonymi urządzeniami technicznymi (dalej zwana: decyzją wojewody z dnia (...) roku). W uzasadnieniu wskazano, że budynek nr (...) został wzniesiony ze środków pozwanej.

Dowód:

-decyzja wojewody, k. 19-21.

Dnia 22 stycznia 1997 roku Zarząd (...) spółka akcyjna w S. złożył wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu: prawa użytkowania wieczystego gruntu działki numer (...) o powierzchni 164,823 metrów kwadratowych położonej w obrębie ewidencyjnym (...) S.-Ś. przy ulicy (...) i ulicy (...) oraz prawa własności budynków i budowli położonych na ww. działce, wymienionych w załączniku do wniosku. Do wniosku załączono decyzję wojewody z dnia (...) roku, a także wykaz następujących budynków (nazwa środka trwałego – numer na opisie nieruchomości): a) budynek mieszkalny –1, warsztat (...)2, garaż (...), budynek zajezdni-4 sprzętu zmechanizowanych-5, budynek socjalny-6, budynek wartowni-7, budynek administracyjny-7, magazyn sprzętu-9, budynek gospodarczy-10, portiernia-11, budynek gospodarczy-12, wiata stalowa-13, wiata z dojazdem i ogrodzeniem-14, magazyn paliw i smarów-15, budynek gospodarczy-16, suszarnia plandek-17 i 18, budynek trafostacji-19 i 20, budynek administracyjny-24, budynek administracyjny-25. Założono księgę wieczystą numer (...) dla działki o numerze (...) w obrębie ewidencyjnym (...) przy ulicy (...), (...), ulicy (...). Na obszarze nieruchomości wymieniono m.in. budynek biurowy o identyfikatorze numer (...) (...) (...) (...) na działce o identyfikatorze numer (...) (...) (...) (...).

Dowód:

-akta i dokumenty księgi wieczystej (...).492;

-treść księgi wieczystej (...), k. 22-28.

Dnia (...) roku (...) (...) w S. zawarł z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę dzierżawy. W dniu (...) roku sporządzono aneks do umowy, w którym od dnia 1 listopada 1999 roku rozszerzono przedmiot dzierżawy o teren o powierzchni (...) metrów kwadratowych zlokalizowany przy nabrzeżu (...) na działce numer (...) i z tego tytułu zmieniono w rzeczonyj umowie powierzchnię dzierżawionego terenu z dotychczasowej powierzchni (...) metrów kwadratowych na powierzchnię (...) metrów kwadratowych, a także zmieniono kwotę czynszu.

Dowód:

-aneks, k. 36.

Dnia 16 czerwca 2010 roku na wniosek Zarządu (...) spółki akcyjnej w S. sporządzono wypis z rejestru dokumentów, z którego wynika, że właścicielem działki o numerze ewidencyjnym (...) (ark. Mapy (...)) na której położone są grunty

przy ulicy (...) ((...)), ulicy (...) oraz ulicy (...) jest Skarb Państwa, zaś wieczystym użytkownikiem (...) (...). Sporządzono także wyciąg z kartoteki budynków, z którego wynika, że budynek „ (...) (...) (...) (...)” (tzw. (...)) leży na przedmiotowym gruncie.

Dowód:

-wypis z rejestru gruntów, k. 29-30.

W dniu 25 września 2015 roku odbyło się spotkanie przedstawicieli (...) spółki akcyjnej w S., (...) (...) w S., a także (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. celem wydania przez (...) spółkę akcyjną w S. na rzecz (...) (...) w S. budynku zlokalizowanego na działce gruntu o numerze (...) z obr. (...) - Ś., będącej w użytkowaniu wieczystym (...) (...) w S. (tzw. (...)). Do wydania nie doszło, ponieważ przedstawiciele (...) spółki akcyjnej w S. nie wyrazili zgody. Sporządzono dokumentację fotograficzną.

Dowód:

-notatka służbowa wraz z dokumentacją zdjęciową, k. 38-50.

W dniu 11 września 2015 roku na zlecenie Zarządu (...) spółki akcyjnej w S. geodeta M. W. dokonała wznowienia znaków granicznych leżących na granicy działki numer (...) z działkami sąsiednimi numer (...). Wznowiono punkty graniczne numer (...), okazano je przedstawicielom (...) spółki akcyjnej w S., Zarządu (...) spółki akcyjnej w S., (...) w S. oraz S. P.. Strony oświadczyły, że nie zgłaszają zastrzeżeń do położenia okazanych punktów granicznych i przebiegu granic, a także, że jeżeli wyniknie spór co do położenia znaków granicznych, strony mogą wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie sprawy. Sporządzono szkic graniczny, z którego wynika, że użytkownikiem wieczystym działki numer (...) jest (...) (...), zaś działki numer (...), której wieczystym użytkownikiem są (...) spółka akcyjna w S.. Na szkicu tzw. (...) znajduje się na terenie działki numer (...).

Także na kopii mapy ewidencji gruntów sporządzonej 22.06.2010 r. sporny budynek i grunt pod nim stanowią część działki (...).

Dowód:

-protokół wznowienia znaków granicznych, k. 51;

-szkic graniczny, k. 52.

- mapa k. 53 w kopercie

Dnia (...) roku powódka skierowała do pozwanej pismo, w którym domagała się wydania w stanie wolnym od osób i rzeczy tzw. „(...)” usytuowanego na działce gruntu o numerze (...) z obr. (...) – Ś. w (...) w S.. W odpowiedzi z dnia 24 września 2015 roku pozwana wskazała, że rzeczony budynek stanowi jej własność, a świadczy o tym protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 1956 roku oraz decyzja (...) (...) z dnia (...) roku.

Dowód:

-pismo, k. 81-82.

Pozwana w dniu 21.03.2016 r. złożyła wniosek o stwierdzenie nieważności decyzji z dnia 19.07.1996 r. w zakresie dotyczącym tzw. „(...)” oraz gruntu pod nim.

Dowód: wniosek k. 152-154

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w całości uzasadnione.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Powódce przysługuje do jednej nieruchomości prawo własności, a do pozostałych prawo użytkowania wieczystego, lecz powszechnie przyjęty jest pogląd, że jest to prawo zbliżone do własności, więc w wypadkach nie unormowanych w przepisach o prawie wieczystego użytkowania zastosowanie mają przepisy o własności, w tym także o ochronie własności. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 października 1968r.. III CZP 98/68, OSNCP 1969/11/188; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969r.. III CRN 360/68. OSNCP 1969/12/222; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1972r.. III CZP 82/72, OSNCP 1973/7-8/125)

Pozwana, żądając oddalenia powództwa, wskazywała, że to ona jest właścicielem „(...)” oraz gruntu pod nim, powoływała się w tym zakresie na decyzję uwłaszczeniową z 1994 r. oraz wcześniejsze dokumenty, mające potwierdzać otrzymanie tej części gruntu w trwałą zarząd.

Jednocześnie strony zgodnie wskazywały, że (...) to budynek, znajdujący się przy granicy działek (...), usytuowany w taki sposób, że granica działek biegnie na zachód od tego budynku.

Przedstawione przez strony mapy wskazują jednoznacznie, że teren, na którym znajduje się sporny budynek, stanowi część działki (...), a ta jest w wieczystym użytkowaniu powódki.

Art. 235. § 1 k.c. stanowi, że budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie S. P. lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Stosownie do § 2 przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Z uregulowań tych płynie wniosek, że budynek nie może należeć do pozwanej, jeśli nie jest ona wieczystym użytkownikiem gruntu pod nim.

Niespornym było, iż prawo wieczystego użytkowania działki (...) przysługuje powódce, co potwierdza także treść księgi wieczystej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Poważne kontrowersje dotyczą kwestii, czy domniemaniem, o którym mowa w art. 3 ust. 1, objęte są informacje zamieszczone w dziale I-O księgi wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że wynikające z art. 3 domniemanie nie dotyczy danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisów zawartych w dziale I-O księgi wieczystej (postanowienie SN z 19 sierpnia 2009 r., III CZP 51/2009, L.pl nr (...)). „Stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej jest wyłącznie treść wpisów obejmujących prawa. Tymczasem oznaczenie nieruchomości odzwierciedla jedynie treść dokumentów w tym względzie, przede wszystkim z zakresu ewidencji gruntów, nie tworzy natomiast stanu prawnego nieruchomości. Wyjątek dotyczy wpisu nieruchomości nie będącej w całości albo w części własnością osoby ujętej w dziale II księgi wieczystej. Wadliwość dotyczy wówczas prawa własności, a nie obszaru czy przeznaczenia gruntu” (postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r., II CKN 677/99, L.pl nr (...)).

Z powyższego płynie wniosek, że domniemaniem nie jest objęta m. in. powierzchnia nieruchomości, a co za tym idzie, także przebieg granic działki, co oznacza, że pozwana mogła w niniejszej sprawie wykazywać, iż granica działek biegnie w taki sposób, że sporny fragment jest jej własnością.

Dowód taki nie został jednak skutecznie przeprowadzony. Wszystkie mapy z ewidencji gruntów, a także dokumenty z postępowań dotyczących przebiegu granicy wskazują, iż granica działek stron biegnie linią prostą od nabrzeża, przechodząc na wschód od „(...)”, a więc teren ten wchodzi w skład działki powódki.

Pozwana w sposób pośredni próbowała też wskazywać na nieprawidłowość decyzji uwłaszczeniowej, mocą której stwierdzone zostało nabycie przez powódkę działki (...) wraz z budynkiem określonym numerem (...).

W orzecznictwie jak i w literaturze przyjmuje się jako zasadę związanie sądu decyzją administracyjną. Zasada ta doznaje wyjątku jedynie w odniesieniu do tzw. decyzji bezwzględnie nieważnych. Jako wady wywołujące tę sankcję wymienia się orzecznictwie brak organu powołanego do orzekania w określonej materii oraz niezastosowanie jakiegokolwiek procedury (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 września 1984 r., III CZP 53/(...), OSNCP 1985/5-6/65, z dnia 27 listopada 1984 r., III CZP 70/(...), OSNCP 1985/(...)/108, postanowienie z dnia 9 listopada 1994, III CRN 36/94, OSNCP 1995/3/54, wyrok z dnia 7 kwietnia 1999 r. I CKN 1079/97, OSNCP 1999/11/189) a także brak jakiegokolwiek podstawy prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2004 r. II CK 47/03, (...)).

W uchwale siedmiu sędziów z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07 (OSNC 2008, Nr 3, poz. 30) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że sąd powszechny w sprawie cywilnej jest związany decyzją administracyjną. Objęcie sądu cywilnego zakresem podmiotowym i przedmiotowym mocy wiążącej decyzji administracyjnej wynika bowiem nie tylko z kompetencyjnego podziału między obydwoma segmentami władzy pozaustawodawczej, ale i z normatywnego charakteru decyzji.

Związanie sądu decyzją administracyjną postrzegane jest jednocześnie tylko jako obowiązek liczenia się ze stanem prawnym wynikającym z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej, ustanowionym tą decyzją, jeżeli nie można przypisać jej wymienionych wyżej wadliwości.

W niniejszej sprawie pozwana nie zarzucała decyzji wskazanych wadliwości, zatem co do zasady Sąd związany jest wskazaną decyzją.

Decyzje o nabyciu nieruchomości przez strony zapadały w oparciu o art. 2 ust. 1, 2, i 3 ustawy z dnia 29 września 1990 r o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Zgodnie z tymi przepisami grunty stanowiące własność S. P. lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Nie narusza to praw osób trzecich. Uprawnienia państwowych gospodarstw rolnych do będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w ich zarządzie gruntów stanowiących własność S. P. reguluje odrębna ustawa. Budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w ust. 1, stanowiących własność S. P. lub własność gminy (związku międzygminnego), będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stają się z tym dniem z mocy prawa własnością tych osób. Nabycie własności przez te osoby następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych. Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 2, stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność S. P. lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. W decyzji tej określa się również warunki użytkowania wieczystego z zachowaniem zasad określonych w art. 236 Kodeksu cywilnego. W decyzji ustala się także kwotę należną za nabycie własności, o której mowa w ust. 2, oraz sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust. 9.

Można zatem pokusić się o twierdzenie, że skoro decyzje miały charakter deklaratoryjny, a nabycie następowało z mocy prawa, także w niniejszym postępowaniu dopuszczalne jest badanie, kto stał się właścicielem spornego gruntu. Pozwanej nie udało się jednak wykazać, że to ona otrzymała w trwały zarząd sporny teren wraz z budynkiem. Jedyne „dokument” z którego wynikać miałyby, że prawo do gruntu pod tym budynkiem i sam budynek winien być zostać przekazany pozwanej mocą decyzji z 1994 r., to karta ewidencyjna, gdzie w opisie figuruje barak administracyjny i szkic sytuacyjny, gdzie na lewo (na zachód) od elewatora znajduje się budynek o obrysie zgodnym ze spornym (...). Trzeba jednak wskazać, że dokumenty te nie są opatrzone żadną datą, nie wiadomo, czy szkic i karta ewidencyjna stanowiły załącznik do protokołu przekazania z 1956 r. (sam protokół takiego załącznika nie wymienia), a ponadto, sporządzenie przez poprzednika prawnego pozwanej kart ewidencyjnych ma znaczenie wyłącznie wewnętrzne, nie

może to stanowić dowodu, że pozwanej przekazano w zarząd w latach pięćdziesiątych także tę część nabrzeża, na której obecnie znajduje się (...). Protokół przekazania nie wymienia innych zabudowań działki poza elewatozem, zatem stanowi dowód przekazania działki zabudowanej wyłącznie elewatozem. Załączników do protokołu nie przedstawiono. Jeśli – co wątpliwe – byłoby tak, jak twierdzi pozwana w odpowiedzi na pozew, że karta ewidencyjna i szkic pochodzą z czasu przekazania gruntu w trwały zarząd (1 lutego 1956 r.) i pozwanej przekazano wówczas (...), to z kolei pozwana nie mogłaby w świetle powyższych przepisów żądać jego nieodpłatnego nabycia. Ponadto pozwana przedłożyła kartę ewidencyjną w kopercie k. 127, dotyczącą budynku – baraku, a decyzja z 1994 stwierdza nieodpłatne nabycie takich budynków. Z map i księgi wieczystej wynika jednak, że są to budynki położone w innej części nieruchomości, niż (...) – na wschód od elewatora.

Nie są trafne argumenty pozwanej, jakoby (...) był budynkiem socjalno-biurowym o numerze inwentarzowym (...). Takiej konstatacji sprzeciwia się analiza treści wniosku o założenie księgi wieczystej wraz z załączonymi do niej dokumentami. Otóż na opisie i mapie z ewidencji gruntu wszystkie budynki, znajdujące się na nieruchomości pozwanej, położone są na wschód i na północ od elewatora, podczas gdy (...) znajduje się od tego elewatora na zachód. Zatem dokumenty sporządzone po wydaniu na rzecz pozwanej decyzji uwłaszczeniowej nie potwierdzają, że nabyła ona także grunt pod „(...)” i sam (...).

Nie potwierdzają tego przekonania pozwanej także dokumenty dotyczące przebiegu granicy (przedstawiciele pozwanej każdorazowo byli obecni przy stwierdzaniu przebiegu granic i nie wnosili do tego przebiegu żadnych zastrzeżeń). Z dokumentów tych wynika zaś bezspornie, że (...) mieści się na zachód od granicy, która biegnie przez ten odcinek gruntu prosto, w sposób nie obejmujący spornego budynku po stronie pozwanej.

Wobec powyższego nie budzi wątpliwości, że część nieruchomości, której wydania domaga się powódka, stanowi część działki będącej w wieczystym użytkowaniu powódki, a co za tym idzie, zgodnie z art. 235 k.c. i treścią decyzji z (...) r. budynek na tym gruncie stanowi własność powódki.

Z powyższych względów powództwo należało uwzględnić w całości.

Wobec zgodnego stanowiska stron, że budynek ten wzniesiono ze środków poprzednika prawnego pozwanej, otwartą kwestią, nie będącą przedmiotem tego postępowania, jest rozstrzygnięcie ewentualnych roszczeń o nakłady czy roszczenia opartego o treść art. 231 k.c.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na przedstawionych przez strony dokumentach. Zeznania przesłuchanych osób miały marginalne znaczenie. Zeznania M. A. co do tego, iż (...) został przekazany w 1959 roku, jest sprzeczna z wnioskami, wynikającymi z decyzji „uwłaszczeniowej”. Jeśli bowiem (...) istniałby na gruncie w czasie przekazania w 1959 r. (co nie wynika z protokołu, w którym ogólnie wskazano na obiekty wzniesione na nieruchomościach), to nie byłoby podstaw do jego nieodpłatnego nabycia, w świetle przepisów regulujących uwłaszczenie przedsiębiorstw państwowych. Wobec tego zeznania w tej części uznano za niewiarygodne.

Odmówiono też wiary zeznaniom przedstawiciela pozwanej w takim zakresie, w jakim wskazał on, odnosząc się do treści wniosku o założenie księgi wieczystej, że budynek socjalno-biurowy to budynek, którego nie ma na mapie, a budynek nr (...) został oznaczony nieprawidłowo, bo nie jest samodzielnym budynkiem, lecz częścią suszarni. Jest to bowiem sprzeczne z treścią dokumentów.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz art. § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 z późn. zm.).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)