

Sygn. akt II Ca 104/13

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Sławomir Buras**

Sędziowie: **SO Marek Boniecki**

SO Cezary Klepacz (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 lipca 2013 r. sprawy

z wniosku Gminy R.

z udziałem: A. G., B. G., Ochotniczej Straży Pożarnej w K., M. P., Skarbu Państwa – Starosty (...), Powiatu (...) – Zarządu Dróg Powiatowych w K., J. Z., D. T., M. T., A. T. i M. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Końskich z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I Ns 201/12

postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I (pierwszym) i stwierdzić, że Ochotnicza Straż Pożarna w K. nabyła przez zasiedzenie, z dniem 29 stycznia 1986 r., własność nieruchomości położonych w miejscowości K., gmina R., stanowiących działki gruntu: o powierzchni 0,14 ha, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) i o powierzchni 0,12 ha, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), na wypisie i wyrysie z mapy ewidencyjnej, wpisanej do ewidencji wyrysów Starostwa Powiatowego w K. za numerem (...) w dniu 18 marca 2009 r., które to nieruchomości nie mają urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów; nakazać pobrać od Gminy R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 182,50 (sto osiemdziesiąt dwa 50/100) złotych tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt II Ca 104/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 maja 2012 r., sygn. akt I Ns 201/12, Sąd Rejonowy w Końskich oddalił wniosek Gminy R. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości zabudowanej, położonej w K., gmina R., o powierzchni 0,26 ha, oznaczonej ewidencyjnie jako działki nr (...) na opisie i mapie wpisanej do ewidencji wyrysów za nr (...) Starostwa Powiatowego w K., niemającej urzędzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów.

Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia w sprawie.

W ewidencji gruntów Starostwa Powiatowego w K. działki położone w K., gmina R., oznaczone nr (...)i (...), o łącznej powierzchni 0,26 ha, figurują we władaniu Gminy R. na zasadach posiadania samoistnego, a w użytkowaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w K.. Na działce nr (...) znajduje się betonowy zbiornik wodny stanowiący basen przeciwpożarowy, a na działce nr (...) – budynek jednokondygnacyjny, a w nim garaż i świetlica. Na budynku jest oznaczenie „OSP w K.”. W dniu 3 listopada 1991 r. Ochotnicza Straż Pożarna w K. złożyła do Sądu Wojewódzkiego w Kielcach wniosek o zarejestrowanie. Postanowieniem z dnia 20 marca 1992 r., wydanym w sprawie I Ns-Rej-St

507/91, Sąd Wojewódzki w Kielcach dokonał rejestracji Stowarzyszenia pod nazwą „Ochotnicza Straż Pożarna w K.” z siedzibą w K.. W dniu 19 lipca 2001 r. został nadany Ochotniczej Straży Pożarnej w K. numer identyfikacyjny Regon. Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2001 r. w sprawie KI.X Ns-REJ.KRS/(...)Sądu Rejonowego w Kielcach Ochotnicza Straż Pożarna w K.została wpisana do (...). Ze (...)wynika, że Ochotnicza Straż Pożarna w K.została założona w 1932 r.

Mając to na względzie, Sąd Rejonowy wskazał, że to na wnioskodawcy spoczywał ciężar udowodnienia obu przesłanek zasiedzenia: samoistnego posiadania przez Ochotniczą Straż Pożarną w K. przez okres czasu prowadzący do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W sprawie nie zostały jednak przedstawione dowody świadczące o samoistnym posiadaniu objętych wnioskiem nieruchomości przez Ochotniczą Straż Pożarną w K.. Z wypisu z rejestru gruntów wynika, że nieruchomości te znajdują się we władaniu Gminy R., a OSP jedynie je użytkuje. Z kolei z zaświadczenia wystawionego przez Urząd Gminy w R. wynika, że działki te są przedmiotem nieodpłatnego wynajmu pod działalność statutową Ochotniczej Straży Pożarnej. Wskazuje to zatem na posiadanie zależne, które nie może prowadzić do zasiedzenia. Ponadto OSP uzyskała osobowość prawną w 1992 r., a zatem dopiero od tej daty można ewentualnie badać zasadność wniosku pod kątem spełnienia przesłanek z art. 172 k.c.

Orzeczenie to zaskarżył w całości apelacją wnioskodawca, zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, poprzez brak wszechstronnej oceny dowodów:

- uznanie dokumentów z lat 50. ubiegłego wieku oraz tzw. (...) za nieprzydatne dla postępowania, mimo że w powiązaniu z pozostałymi dowodami wskazują one na istnienie, wyodrębnienie organizacyjne i działalność OSP od 1932 r.;

- przyjęcie zaświadczenia z Urzędu Gminy w R. z dnia 2 lipca 2001 r., wydanego na potrzeby prowadzonej procedury rejestrowej OSP w K. oraz wypisu z rejestru gruntów i częściowo zeznań świadków J. S. i J. P. za podstawę ustalenia, że nieruchomość objęta wnioskiem znajduje się w posiadaniu zależnym OSP;

- dokonanie wybiórczej oceny zeznań wskazanych świadków, podczas gdy wnikliwa ich analiza dowodzi, że nieruchomość znajdowała się w posiadaniu samoistnym OSP;

- nieuwzględnienie dowodu z przesłuchania strony – L. P., bowiem z uzasadnienia postanowienia nie wynika, czy Sąd uznał dowód ten za nieprzydatny, czy też nadał lub odmówił mu przymiotu wiarygodności, czym dopuścił się naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.;

- nieuwzględnienie domniemań prawnych wynikających z art. 337 i 339 k.c., które zgodnie z art. 234 k.p.c. wiążą sąd i stanowią materiał w sprawie podlegający wszechstronnej analizie;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez:

- wadliwe wyprowadzenie wniosków, że Ochotnicza Straż Pożarna w K., jako jednostka organizacyjna nieposiadająca zdolności prawnej, nie mogła nabyć własności nieruchomości przez zasiedzenie przed datą jej zarejestrowania, a nieruchomość objęta wnioskiem jest w posiadaniu zależnym OSP;

- zaniechanie ustalenia, w którym posiadaniu samoistnym była i jest przedmiotowa nieruchomość, a zwłaszcza, czy posiada ją Gmina R., co w konsekwencji mogłoby doprowadzić do uwzględnienia wniosku na jej rzecz, przy przyjęciu innego okresu biegu zasiedzenia i przy doliczeniu okresu posiadania poprzedniego posiadacza – OSP albo Skarbu Państwa;

3. naruszenie prawa materialnego:

- rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 października 1932 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. nr 94, poz. 808 ze zm.) oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. z

2001 r. nr 79, poz. 855 ze zm.) w zw. z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jedn.: Dz. U. z 2002 r. nr 147, poz. 1229 ze zm.) i poprzednio obowiązującymi w tym zakresie przepisami o ochronie przeciwpożarowej przez ich niezastosowanie i uznanie Ochotniczej Straży Pożarnej w K. przed zarejestrowaniem za jednostkę organizacyjną nieposiadającą zdolności prawnej, w sytuacji, gdy przepisy te pozwalają uznać OSP przed jej zarejestrowaniem dokonanym w 1992 r. za stowarzyszenie zwykłe, czyli za tzw. ułomną osobę prawną w okresie sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz. U. nr 49, poz. 408), wprowadzającą art. 33¹ k.c., zdolną do nabycia składnika majątkowego, jakim jest nieruchomości objęta wnioskiem o zasiedzenie;

- niewłaściwe zastosowanie art. 336 k.c., polegające na przyjęciu, że OSP nie jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, podczas gdy całokształt zachowań OSP jednoznacznie wskazywał, iż realizowała ona swe uprawnienia właścicielskie względem nieruchomości co najmniej do 1990 r., tj. do daty utworzenia Gminy R.;

- niezastosowanie art. 337 i 339 k.c.

Wskazując na to, skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i uwzględnienie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż dopiero prawidłowo ustalony stan faktyczny może poddawać się ocenie w zakresie analizy prawnej.

Rację ma skarżący, iż Sąd pierwszej instancji skoncentrował się głównie na tym, w czym obecnie posiadaniu jest nieruchomości objęta wnioskiem, a nie na tym, kto był jej posiadaczem samoistnym w okresie biegu zasiedzenia wskazanym przez wnioskodawcę.

Nie ulega wątpliwości, że Ochotnicza Straż Pożarna w K. powstała jeszcze przed drugą wojną światową. Z zapisu w tzw. (...)wynika, że została ona utworzona w 1932 r. Objęte zaś wnioskiem nieruchomości znajdowały się w posiadaniu tej Straży. Na działce oznaczonej obecnie nr (...)stała wcześniej remiza strażacka, a oprócz tego wykonany był basen przeciwpożarowy. Drewniany budynek remizy został rozebrany przez Straż około 1955 r. Pozostał natomiast zbiornik wodny, który znajduje się tam do chwili obecnej. Działka cały czas pozostawała we władaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w K.. Nową remizę, za pomocą mieszkańców wsi, Straż wybudowała na działce oznaczonej obecnie nr (...)przed 1958 r., kiedy remiza została poświęcona. Działka ta znajduje się od tej pory cały czas w posiadaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w K..

Ustalenia te wynikają z zeznań świadków: J. S. (k.90-91) i J. D. (k.180-181), oględzin nieruchomości (k.121), (...) (k.174-178), zeznań Z. P. – Prezesa Zarządu OSP w K. (k.283) oraz dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę przy piśmie procesowym z dnia 7 maja 2012 r. (k.299-317).

W postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy przeprowadził dodatkowo dowód z pisma Starosty K.z dnia 3 kwietnia 2013 r., znak: (...)k.425) oraz akt postępowania scaleniowego, zakończony decyzją Wojewody K. z dnia 2 kwietnia 1982 r., znak: (...)k.452-469). Jak wynika z rejestru pomiarowo-klasyfikacyjnego z dnia 29 stycznia 1966 r., w dacie tej Ochotnicza Straż Pożarna w K.była wpisana jako posiadacz działki numer (...)o powierzchni 0,15 ha, a Wspólnota wsi K.– jako władająca m.in. działką numer (...)o powierzchni 0,12 ha. W 1975 r. dokonano aktualizacji ewidencji gruntów obrębku K., po której działka oznaczona numerem (...)o powierzchni 0,15 ha odpowiadała działce o numerze (...)o powierzchni 0,14 ha, zaś działka o dotychczasowym numerze (...)i powierzchni 0,12 ha – działce numer (...)o powierzchni 0,11 ha. Od tego roku obie działki widniały w ewidencji gruntów jako pozostające we władaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w K.. Po scaleniu gruntów, nieruchomościom tym odpowiadają działki: nr (...)o powierzchni 0,12 ha i nr (...)o powierzchni 0,14 ha. W ewidencji gruntów obie działki wpisano jako pozostające we władaniu Ochotniczej Straży Pożarnej w K..

Zdaniem Sądu odwoławczego, postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie jednoznacznie wykazało, iż Ochotnicza Straż Pożarna w K. władała jako posiadacz samoistny nieruchomości zabudowaną, położoną w K., gmina R., o powierzchni 0,26 ha, oznaczoną obecnie w ewidencji jako działka nr (...) (k.7-8), co najmniej od dnia 29 stycznia 1966 r. W tej bowiem dacie wpisana była w ewidencji gruntów jako władająca działką numer (...) o powierzchni 0,15 ha, zaś w odniesieniu do działki nr (...) o powierzchni 0,12 ha, mimo wpisu w ewidencji gruntów, z którego wynikało, że władającym jest Wspólnota wsi K., należało przyjąć także posiadanie Ochotniczej Straży Pożarnej w K., albowiem na nieruchomości tej był wzniesiony już wcześniej drewniany budynek strażnicy oraz wykonany został zbiornik przeciwpożarowy, który istniał w tej dacie i jest tam do chwili obecnej. Z zeznań przesłuchanych w sprawie osób wynika, że Ochotnicza Straż Pożarna funkcjonowała w powszechnym przekonaniu mieszkańców wsi K. jako właścicielka także tej działki.

Ochotnicza Straż Pożarna w K. przed zarejestrowaniem w dniu 2 sierpnia 2001 r. była stowarzyszeniem zwykłym, a zatem należy ją traktować jako tzw. ułomną osobę prawną, czyli podmiot zdolny do nabycia składnika majątkowego, jakim są nieruchomości. Jak wskazał bowiem Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 listopada 2004 r., III CK 581/03, LEX nr 607265, funkcjonowanie ochotniczej straży pożarnej na podstawie Prawa o stowarzyszeniach pozwala przyjąć, że przed rejestracją jest ona stowarzyszeniem zwykłym. Jednocześnie wynikające z przepisów prawa pewne wyodrębnienie tych jednostek organizacyjnych i dopuszczenie do działania, mimo nieposiadania przez nie osobowości prawnej, przemawia za uznaniem ich w okresie sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. za tzw. ułomne osoby prawne. Jakkolwiek bowiem w aktach prawnych regulujących funkcjonowanie ochotniczej straży pożarnej nie ma przepisu, który przyznawałby jej osobowość prawną, to są w nich jednak przepisy stanowiące, że do ochotniczej straży pożarnej znajduje zastosowanie ustawa z dnia 7 kwietnia 1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r., Nr 79, poz. 855 ze zm.). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy dokonał szerokiej analizy, także w przekroju historycznym, przepisów prawnych dotyczących ochotniczych straży pożarnych. Wskazał również, iż w praktyce sądowej i notarialnej ochotnicza straż pożarna była traktowana jako podmiot praw i obowiązków, co oznacza, że można mówić o ukształtowanym w ciągu wielu lat jednolitym w tym względzie stanowisku organów stosujących prawo. Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2003 r., IV CK 46/03 (niepubl.) wynika, że w 1960 r. ochotnicza straż pożarna uzyskała stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie i została wpisana w księdze wieczystej jako właściciel. Również postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2000 r., III CKN 887/98 (niepubl.) dowodzi, że nabycie przez ochotniczą straż pożarną własności nieruchomości przez zasiedzenie nie wzbudzało zastrzeżeń.

Ochotniczą Straż Pożarną w K. przed zarejestrowaniem w 1992 r. i nabyciem osobowości prawnej należy zatem traktować jako tzw. ułomną osobę prawną, która w obrocie miała taki status prawny, jak obecnie jednostki organizacyjne w rozumieniu art. 33¹ k.c. W konsekwencji nieuprawnione jest stanowisko Sądu Rejonowego, iż zasadność wniosku w rozpoznawanej sprawie należałoby badać pod kątem przesłanek z art. 172 k.c. dopiero od chwili uzyskania przez Ochotniczą Straż Pożarną w K. osobowości prawnej.

Przepis art. 172 § 1 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Wskazane terminy zostały wprowadzone ustawą z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 55, poz. 321), z mocą obowiązującą od 1 października 1990 r. Przed tą datą terminy zasiedzenia były krótsze i wynosiły odpowiednio: dziesięć i dwadzieścia lat. Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem 1 października 1990 r. stosuje się nowe terminy. Jednakże do zasiedzenia nieruchomości, którego termin dwudziestoletni upłynął przed tą datą nie ma zastosowania nowy termin trzydziestoletni (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 1991 r., III CZP 73/90, OSNC 1991/7/83).

Tym samym, uznając, że spełnione zostały przesłanki nabycia własności objętych wnioskiem nieruchomości przez zasiedzenie na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej w K., to licząc bieg zasiedzenia od daty, w której po raz pierwszy nieruchomości te zostały ujawnione w ewidencji gruntów, tj. 29 stycznia 1966 r. i przyjmując posiadanie w złej wierze,

należało stwierdzić, że Ochotnicza Straż Pożarna w K. nabyła przez zasiedzenie, z dniem 29 stycznia 1986 r. (art. 172 § 2 k.c. w brzmieniu sprzed 1 października 1990 r. w zw. z art. 112 k.c.), własność nieruchomości położonych w miejscowości K., gmina R., stanowiących działki gruntu: o powierzchni 0,14 ha, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) i o powierzchni 0,12 ha, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), na wypisie i wyrysie z mapy ewidencyjnej, wpisanej do ewidencji wyrysów Starostwa Powiatowego w K. za numerem (...) w dniu 18 marca 2009 r., które to nieruchomości nie mają urządzonej księgi wieczystej ani zbioru dokumentów, co skutkuje zmianą zaskarżonego postanowienia w punkcie I na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. nr 90, poz. 594 z późn. zm.) w zw. z art. 520 § 1 k.p.c. nakazano pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 182,50 zł tytułem kosztów sądowych – wydatków poniesionych na rzecz Powiatu K. tytułem wynagrodzenia za wykonanie kopii dokumentów z zasobu geodezyjnego (k.472).

SSO M. Boniecki SSO S. Buras SSO C. Klepacz