

Sygn. akt VIA Ca 1361/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Marzena Miąskiewicz

Sędzia SA– Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA– Agata Zając

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K., H. P., M. K., M. M. (2), S. R. i T. R.

przeciwko I. M.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 grudnia 2010 r., sygn. akt XXV C 640/09

I oddala apelację;

II zasądza od I. M. na rzecz J. K., H. P., M. K., M. M. (2), S. R. i T. R. solidarnie kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 1361/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 grudnia 2003 r. powódki M. R., J. K., H. P. wniosły o nakazanie pozwanej I. M., aby wydała im działkę gruntu o powierzchni 953 m⁽²⁾, położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obr. (...), pochodzącą z tabeli likwidacyjnej nr (...) wsi M.. W uzasadnieniu powódki wskazały, że wraz z innymi jeszcze osobami są współwłaścicielami wyżej wymienionej nieruchomości, znajdującej się w posiadaniu pozwanej I. M..

Pozwana I. M. wnosila o oddalenie powództwa podnosząc, iż powodowie utracili prawo własności przedmiotowej działki z dniem 1 stycznia 1947 r. z uwagi na treść art. XXXVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r., nr 57, poz. 231) i art. XXXVII ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U 1964 r., nr 16, poz. 94). W związku z powyższym własność przedmiotowej nieruchomości z dniem 1 stycznia 1947 r. nabyli W. S. i E. C. (S.), bowiem w 1937 r. zawarli z M. B. (1) umowę wieczystodzierżawną, której przedmiotem była wyżej opisana nieruchomość. Zdaniem pozwanej była to umowa dotycząca praw rzeczowych a nie umowa obligacyjna, co skutkowało tym , że

pomiędzy stronami nawiązał się stosunek prawny tzw. własności podzielonej - gdzie W. S. i E. C. (S.) byli właścicielami użytkowymi, a M. B. (1) był właścicielem zwierzchnim.

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie sygn. akt XXV C 1740/ 05 nakazał pozwanej, aby wydała powódkom przedmiotową nieruchomość, ustalił iż I. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego i zasądził od niej na rzecz powódek kwotę 1320 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Od powyższego wyroku apelację złożyła pozwana.

W toku postępowania apelacyjnego tj. w dniu 31 sierpnia 2008 r. zmarła powódka M. R., w tej sytuacji Sąd Apelacyjny w Warszawie zawiesił postępowanie w sprawie.

Postanowieniem z dnia 2 lutego 2009 r. Sąd Apelacyjny postanowił podjąć postępowanie z udziałem M. K., M. M. (2), S. R. i T. R. w miejsce zmarłej powódki M. R..

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 31 marca 2009 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. Zdaniem Sądu drugiej instancji dla rozstrzygnięcia sporu konieczne było dokonanie analizy, czy pozwana mogła powodom przeciwstawić skuteczne prawo do przedmiotowej nieruchomości, tj. czy rzeczywiście stała się ostatecznie właścicielem gruntu na mocy spadkobrania oraz na skutek działania przepisu art. XXXVI dekretu Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, co powinno być ustalone przesłankowo w ramach sprawy niniejszej. Sąd Apelacyjny wskazał, iż wymagać to będzie w pierwszej kolejności poczynienia starań w celu ustalenia normatywnej treści prawa, z którego pozwana wywodziła korzystne dla siebie skutki. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd drugiej instancji polecił Sądowi Okręgowemu ustalenie co należy rozumieć pod pojęciem grunty emfiteutyczne, wieczysto – czynszowe lub wieczysto – dzierżawne. Dopiero bowiem rozeznanie się w treści tych praw umożliwić może ich porównanie do umowy dzierżawy z 1937 r., na którą powołuje się pozwana. Ponadto Sąd pierwszej instancji miał rozważyć, jakie zasady należy stosować przy ustalaniu rzeczywistej woli stron spornej umowy dzierżawy. Umowa ta zawarta została bowiem w roku 1937. Będzie miał także na uwadze, że nawiązanie takich stosunków, o jakich mowa w art. XXXVI dekretu Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych było w tym okresie dopuszczalne, choć już wówczas były to stosunki archaiczne. Kodeks zobowiązań z roku 1933 nie kodyfikował tego typu umów, ale statuował zasadę swobody umów. Z materiałów zaś Komisji Kodyfikacyjnej pracującej w okresie międzywojennym nad projektem zunifikowanego prawa rzeczowego wynika, że już wówczas stosunki prawne typu wieczysto - czynszowego, czy dzierżaw wieczystych uznawano za pozostałość średniowiecznej własności podzielonej (periodyk Komisji Kodyfikacyjnej RP, Podsekcji II Prawa Cywilnego, Tom I, Zeszyt 1, Warszawa 1930). Sąd Okręgowy miał także wziąć pod uwagę zarzut dalszego trwania dzierżawy nawiązanej w roku 1937 oraz zarzut zatrzymania.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 16 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej I. M. aby wydała na rzecz powodów J. K., H. P., M. K., M. M. (2), T. R. i S. R. nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o powierzchni 953m⁽²⁾ położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...) w tabeli likwidacyjnej nr (...) wsi M.; ustalił, że pozwanej I. M. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego; zasądził od pozwanej I. M. na rzecz J. K., H. P., M. K., M. M. (2), S. R., T. R. solidarnie kwotę 7.020 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 6.300 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość, której wydania domagają się powodowie, stanowi działkę gruntu o powierzchni 0,0953 ha, położoną w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie (...), pochodzącą z tabeli likwidacyjnej nr (...) wsi M.. Jest to działka zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi.

W dniu 1 kwietnia 1896 r. w drodze licytacji publicznej K. B. (1) nabył grunty stanowiące osadę włościańską nr (...) we wsi M., w skład której wchodziła również przedmiotowa działka. Licytacja ta została zatwierdzona. W dniu 20 lipca

1920 r. K. B. (1) sprzedał swojemu synowi M. B. (1) połowę gruntów należących do tabeli likwidacyjnej nr (...) wsi M., a pozostałą część gruntów sprzedał swojej synowej A. B. (1).

W dniu 4 maja 1937 r. M. B. (1) zawarł z W. i E. małżonkami S. umowę dzierżawy, mocą której wydzierżawił on bezterminowo 1/4 należącej do niego działki małżonkom S., zezwalając na wybudowanie na niej domu mieszkalnego i budynków gospodarczych w zamian za opłatę wynoszącą 50 zł rocznie. W umowie tej M. B. (1) wyraził również zgodę na odstąpienie dzierżawy w razie sprzedaży przez małżonków S. budynków wybudowanych na przedmiotowej działce osobie trzeciej.

Zgodnie z powyższą umową na przedmiotowej działce wydzierżawiający wybudowali budynek mieszkalny. Po śmierci W. S. działkę dalej dzierżawiła E. S. (z drugiego małżeństwa C.), która opłatę z tytułu dzierżawy uiszczała corocznie aż do roku 1968. Opłacała również podatek za grunt. Poza E. S., która wyszła po raz drugi za mąż i przyjęła nazwisko męża C., na nieruchomości tej zamieszkiwali jej drugi mąż i syn Z. S., który w latach 1962 – 1992 r. rozbudował dom, wybudował warsztat, doprowadził prąd, gaz, wodę, wykopał szambo i ogrodził działkę. Z. S. wyprowadził się z nieruchomości po 1992 r. Pozostała tam jego córka - pozwana I. M., która od 1994 r. nie mieszka na tej nieruchomości, lecz wynajmuje dom mieszkalny swojej znajomej.

Spadek po A. B. (1) nabyli: A. B. (2), K. B. (2), M. B. (2) (R.), J. P., H. T. po 1/5 części spadku każde z nich oraz M. B. (1) w 1/6 części spadku tytułem dożywocia. Spadek po K. B. (2) nabyła żona M. B. (2) w 1/4 części spadku oraz dzieci K. B. (3), B. B., D. B. i J. B. w 3/16 częściach spadku każde z nich. Spadek po A. B. (3) nabyli: mąż A. B. (2), syn R. B. oraz córki H. P. i J. K. po 1/4 części każde z nich. Spadek po A. B. (2) nabyli: syn R. B. oraz córki H. P. i J. K. po 1/3 części spadku każdy z nich. Spadek po J. B. nabyli: matka M. B. (2) w 5/24 częściach, siostra K. B. (3), brat B. B. w 5/24 częściach i siostra D. P. w 5/24 częściach.

Sporna działka nie miała urządzonej księgi wieczystej. Powodowie zostali ujawnieni w rejestrze gruntów jako właściciele przedmiotowej nieruchomości, a pozwana jako władająca.

Zdaniem Sądu Okręgowego E. C. nie czuła się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, lecz jej dzierżawcą. Płaciła czynsz do 1968 r. i chciała go płacić także później. Jej syn Z. S., przed 1989 r. zwrócił się do A. B. (2) z propozycją wykupienia tej działki, lecz zaproponował za niską cenę, wobec czego A. B. (2) nie wyraził zgody na sprzedaż. Część działki przy ul. (...) była wywłaszczona na potrzeby budowy W. i linii tramwajowej. Odszkodowanie za wywłaszczenie gruntu otrzymał A. B. (2), natomiast za nasadzenia E. C..

Postanowieniem z dnia 18 października 1999 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w sprawie toczącej się pod sygnaturą III Ns 1453/92 oddalił wniosek I. S. (następczyni prawnej wnioskodawczyni E. C.) o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości, uznając iż E. C. była posiadaczem zależnym - dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości począwszy od roku 1937 r., tj. od chwili zawarcia umowy z właścicielem M. B. (1) i to posiadanie zależne nie przekształciło się w posiadanie samoistne, mimo iż E. C. przestała płacić czynsz w 1968 r. Postanowieniem z dnia 23 marca 2001 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację wnioskodawczyni I. M., zaś Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia kasacji wnioskodawczyni do rozpoznania.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powodom jako właścicielom spornego gruntu co do zasady – na podstawie art. 222 § 1 k.c. – przysługiwało roszczenie wydobywcze względem pozwanej, która zajmuje przedmiotowy grunt. Pozwana nie zaprzeczyła twierdzeniu powodów, iż włada przedmiotową nieruchomością. Wprawdzie od 1994 r. nie mieszka na tej nieruchomości, ale nadal znajdują się tam jej rzeczy. Ponadto pozwana wpisana jest do rejestru gruntów jako osoba władająca sporną nieruchomością. W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie było zatem wątpliwości co do tego, że pozwana jako faktycznie władająca rzeczą jest biernie legitymowana do występowania w niniejszej sprawie po stronie pozwanej. Sąd pierwszej instancji zwrócił jednak uwagę na fakt, że ustawodawca ograniczył prawo właściciela

do żądania wydania rzeczy w przypadku, gdy władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą. Pozwany może także bronić się kwestionując legitymację czynną powodów tzn. prawo własności powodów.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania sporną nieruchomością. W szczególności nie udowodniła, iż pomiędzy E. C. (S.) i W. S., a M. B. (1) doszło do zawarcia umowy wieczystodzierżawnej, na mocy której nawiązał się między stronami stosunek prawny określany jako tzw. własność podzielona, gdzie E. C. miałyby być właścicielem użytkowym, a M. B. (1) właścicielem zwierzchnim. Z mocy art. XXXVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r., nr 57, poz. 231) z dniem 1 stycznia 1947 r. wieczysta dzierżawa miałyby przekształcić się we własność, a co za tym idzie sporna nieruchomość miałyby stać się własnością babki pozwanej.

Sąd Okręgowy uznał, że z brzmienia umowy z dnia 4 maja 1937 r. nie wynika, aby pomiędzy stronami tej umowy doszło do zawarcia innej umowy niż zwykła umowa dzierżawy. Tekst umowy nie zawiera określenia „wieczysta dzierżawa”, a jedynie słowo „dzierżawa”. Na jej podstawie M. B. (1) zobowiązał się wydzierżawić przedmiotową działkę pod budowę domu małżonkom S. za opłatą roczną 50 zł. Zezwolił na wybudowanie na tej działce domu mieszkalnego i budynków gospodarczych, a także zezwolił dzierżawcom na odstąpienie dzierżawy wraz ze sprzedażą budynku osobie trzeciej. Powyższe nie oznacza, że małżonkowie S. otrzymali prawo do sprzedaży nieruchomości, a jedynie mogli odstąpić dzierżawę i sprzedać wybudowany przez nich dom mieszkalny, a to oznaczałoby, że umowa dzierżawy uległaby przekształceniu podmiotowemu i w miejsce dotychczasowego dzierżawcy wstąpiłaby osoba trzecia, natomiast wydzierżawiający czyli właściciel nieruchomości pozostałby ten sam (M. B. (1) bądź jego spadkobiercy). W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to, że małżonkowie S. nie uzyskali mocą umowy z dnia 4 maja 1937 r. prawa do rozporządzania nieruchomością.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że umowa dzierżawy z dnia 4 maja 1937 r. została zawarta od dnia 1 maja 1937r. najprawdopodobniej na okres sześciu lat. Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że mało wyraźna kopia umowy uniemożliwia precyzyjne określenie czasu trwania umowy, jednakże wysoce prawdopodobny jest sześcioletni okres jej trwania, gdyż dzierżawcy z góry opłacili czynsz za ten właśnie okres. Ponadto świadkowie wielokrotnie wypowiadali się na temat konieczności przedłużania tej umowy i opłacania czynszu przez E. S. do roku 1968. W ostatnim okresie życia babki pozwanej nie doszło do przedłużenia umowy, co spowodowało, że stosunek prawny dzierżawy wygasł. Można w tej sytuacji mówić tylko o uzyczeniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego postępowanie dowodowe nie wykazało, aby zamiarem stron było zawarcie umowy o charakterze wieczystej dzierżawy. E. C. (S.) nigdy nie twierdziła, że zamiarem jej i M. B. (1) było zawarcie umowy innej niż dzierżawa. Nigdy nie powoływała się na uprawnienia przysługujące jej z istoty własności. Wręcz przeciwnie - uważała się za dzierżawcę, a nie za właściciela czego dowodem jest wystąpienie do sądu z wnioskiem o stwierdzenia zasiedzenia. E. C. nie obejmowała zatem swoją świadomością istoty umowy dzierżawy wieczystej i praw wynikających z takiej umowy.

Analizując konstrukcję prawa dzierżawy wieczystej Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że jest to prawo rzeczowe i można je umiejscowić pomiędzy własnością, a obecnym użytkowaniem wieczystym, albo określić jako inną postać własności. Prawo rzeczowe dotyczy rzeczy i jest prawem bezwzględnym w przeciwieństwie do praw, które polegają na korzystaniu z rzeczy, ale nie należą do kategorii praw rzeczowych, bo zostały przez ustawę ukształtowane jako prawa względne np. prawo najmu i prawo dzierżawy, skuteczne tylko między stronami. W dziedzinie praw rzeczowych strony mogą powołać do życia tylko takie prawa rzeczowe, jakie ustawa przewiduje, a możliwość umownego kształtowania ich treści w sposób odmienny od przyjętego w ustawie jest bardzo ograniczona.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że umowę z dnia 4 maja 1937 r. należy oceniać zgodnie z wówczas obowiązującym prawem miejscowym. Na terenie zawarcia umowy i położenia nieruchomości obowiązywał częściowo Kodeks Cywilny Napoleona oraz Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks Zobowiązań, który wszedł w życie 1 lipca 1934 r. i regulował stosunki obligacyjne. Kodeks Cywilny Napoleona nie przewidywał instytucji własności podzielonej, ani umów wieczystodzierżawnych. W art. 543 księgi drugiej tytułu I działu III stanowił, iż

można mieć do majątku bądź prawo własności , bądź proste prawo użytkowania, bądź tylko roszczenia służebności gruntowych.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż instytucja własności podzielonej według treści, jest tworem wieków średnich. Jako odpowiednik władzy politycznej i podległych mu feudałów wytworzyła się wówczas tzw. własność podzielona. Według tej konstrukcji rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności dwóch właścicieli, z których jednemu przysługuje tzw. własność zwierzchnia, drugiemu zaś tzw. własność użytkowa. W związku z tym pierwszy właściciel był określany jako właściciel zwierzchni, drugi zaś jako właściciel użytkowy . Istota własności podzielonej polega na tym, że każdemu z dwóch właścicieli przysługują inne atrybuty tego prawa . Można powiedzieć, że do właściciela użytkowego należy atrybut bezpośredniego korzystania z rzeczy, a do właściciela zwierzchniego - poza prawem rozporządzania rzeczą – m.in. prawo pobierania od właściciela użytkowego określonych świadczeń czynszowych . Każda z tych dwóch osób jest jednak właścicielem, a nie osobą której przysługuje prawo do rzeczy cudzej. Dopiero atrybuty ich obydwu składają się na pełnię prawa własności . Dlatego własność każdego z nich bywa też nazywana własnością niezupełną. W postaci szczytkowej własność podzielona utrzymała się w różnych formach (emfiteuza, grunty wieczysto-czynszowe, wieczysta dzierżawa) do dnia wejścia w życie prawa rzeczowego z 1946 r., z tą zaś chwilą przekształciła się z mocy art. XXXVI przepisów wprowadzających to prawo w pełną własność właścicieli użytkowych , prawo zaś właścicieli zwierzchnich do pobierania czynszu uległo przekształceniu w ciężar realny.

Zdaniem Sądu Okręgowego istotne znaczenie dla oceny niniejszej sprawy miało rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy zapadłe w sprawie z wniosku E. C. o stwierdzenie zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości sygn. akt III Ns 1453/ 92. Sąd ten oddalił wniosek o zasiedzenie , uznając iż E. C. nie była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości lecz posiadaczem zależnym. Sąd Rejonowy analizował umowę z dnia 4 maja 1937 r. i doszedł do przekonania, że jest to umowa dzierżawy, kreująca między jej stronami stosunek obligacyjny. Umowa ta wygasła, przy czym później E. C. posiadała przedmiotową działkę na zasadzie użyczenia.

W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana przede wszystkim jednak nie udowodniła, że nabyła własność spornej nieruchomości w drodze innej niż zasiedzenie. [Na marginesie Sąd ten zauważył, iż w dacie zawarcia umowy dzierżawy nie obowiązywały przepisy art. 1134 i 1107 Kodeksu Napoleona, na treść których powoływała się pozwana.] Wobec tego , że Sąd nakazał pozwanej wydanie nieruchomości, na której posadowiony jest budynek mieszkalny.

Rozstrzygając o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego Sąd Okręgowy uznał, że pozwana I. M. nie należy do żadnej z kategorii osób, w stosunku do których Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Ponadto pozwana zamieszkuje w innym lokalu, ma dom w Ł..

O kosztach Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła go w całości, zarzucając naruszenie:

- przepisu art. 222 k.c. przez błędne jego zastosowanie,
- art. XXXVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych i hipotece i art. 6 k.c. przez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,
- art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, oraz
- art. 65 k.c. przez jego zastosowanie.

Podnosząc powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu wraz z zasądzeniem kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, bowiem orzeczenie Sądu Okręgowego jest trafne i odpowiada prawu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty podniesione w apelacji, a dotyczące oceny przez Sąd pierwszej instancji treści umowy z dnia 4 maja 1937 r. zawartej pomiędzy M. B. (1), a W. i E. małżonkami S., jak również kwestii oceny zeznań świadków zeznających w sprawie mają znaczenie drugorzędne i nie podważają prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że w przedmiotowej sprawie spór dotyczył charakteru umowy zawartej w dniu 4 maja 1937 r., tj. tego czy przedmiotową umowę uznać należy za umowę dzierżawy (a więc umowę o charakterze zobowiązaniowym) czy też za umowę wieczystej dzierżawy (a więc umowę o skutku rzeczowym). Ustalenie powyższego było bowiem kluczowe dla rozstrzygnięcia czy zastosowanie do wspomnianej umowy będzie miał art. XXXVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r., nr 57, poz. 231). Zgodnie z jego treścią wszelkie grunty emfiteutyczne, wieczysto-czynszowe lub wieczysto-dzierżawne stają się z chwilą wejścia w życie prawa rzeczowego własnością dotychczasowych właścicieli użytkowych, a uprawnienia dotychczasowych właścicieli zwierzchnich stawały się od tej chwili ciężarami realnymi. Przepis ten miał zastosowanie do praw rzeczowych w nim wymienionych, tj. do prawa emfiteuzy, prawa wieczystej dzierżawy czy praw wieczysto – czynszowych, jeśli istniały one w dniu wejścia w życie powyższego dekretu. Przyjęcie zatem, że umowa z dnia 4 maja 1937 r. była umową wieczystej dzierżawy skutkowałoby uznaniem, iż na podstawie wskazanego XXXVI dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych doszło do przekształcenia tego prawa rzeczowego w prawo własności pełnej, co prowadziłoby do oddalenia powództwa, wobec legitymowania się przez pozwaną prawem własności nieruchomości będącej przedmiotem sporu. Ustaleń tych niewątpliwie należało dokonać w oparciu o ustawodawstwo obowiązujące w miejscu i dacie zawarcia przedmiotowej umowy.

W 1937 r. na terenie W. obowiązywało prawo, które uprzednio obowiązywało na terenie Królestwa Polskiego wraz z jego nowelizacjami dokonywanymi już po odzyskaniu przez Polskę niepodległości w 1918 r., tj. Kodeks Cywilny Napoleona, a także Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 października 1933 r. Kodeks Zobowiązań.

W dacie zawierania przedmiotowej umowy – w dniu 4 maja 1937 r. pozostawało nadal w mocy ustawa sejmowa prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII księgi III kodeksu cywilnego z 1818 r. wydane przez cara Aleksandra I. Prawo to zostało uchylone dopiero na podstawie dekretu z dnia 11 października 1946 r. przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946 r., nr 57, poz. 321). Zgodnie z powyższym prawem wieczystą dzierżawę traktowało się jako jeden ze sposobów ścieśnienia własności dóbr nieruchomości. Art. 43 prawa z 1818 r. stanowił bowiem, że: „ pod wyrazem ścieśnienie własności dóbr nieruchomości, rozumieją się wszelkie ograniczenia, którym ulega właściciel w zarządzeniu dobrami, jako to: dzierżawa wieczysta, warunek odkupienia dóbr, prawo pierwszeństwa do kupna, dożywocia, zastawy (...)”.

Dzierżawa wieczysta była gospodarczą podstawą ustroju feudalnego i dzieliła prawo własności według poszczególnych uprawnień. Dotyczyła nieruchomości, które miały dwóch współwłaścicieli: zwierzchniego i użytkowego. Obydwóm współwłaścicielom przysługiwała część atrybutów prawa własności (mieli tzw. własność niezupełną). Właściciel użytkowy miał prawo do korzystania z nieruchomości oraz zbierania pożytków, zaś właściciel zwierzchni do pobierania części pożytków (w praktyce oznaczało to pobieranie od właściciela użytkowego określonych świadczeń lub czynszu).

Art. 1 prawa z 1818 r. wprowadzał na terenie Królestwa Polskiego obowiązek zawierania wszelkich umów dotyczących przenoszenia prawa własności, jak też obciążania prawa własności majątku nieruchomości w formie aktu notarialnego. Zgodnie z jego treścią : „ wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomości (art. 5), ściśnienie (art. 6.), obciążenie (art. 7.), uwolnienie od obciążeń (art. 9), téżże własności; wszelkie podobne czynności które się ściągaia do praw hipotekowanych (art. 8. 9) zawieraniem będą w kancelaryi właściwy dobrom nieruchomości przez strony osobiście, lub przez pełnomocników do tego szczególnie i urzędownie umocowanych”. Z kolei art. 5 i 6 powyższego prawa nakazywał zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości. Art. 5 stanowił, że: „ Prawo rozporządzenia własnością dóbr nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych” a art. 6, że: „ Scieśnienie własności dóbr nieruchomości (art. 43.), szczególne ciężary wieczyste (art. 44), służebności gruntowe (art. 45), powinny być iawnymi przez wciągnięcie tytułu do ksiąg hipotecznych”. Aby doszło do powstania ograniczonego prawa rzeczowego w postaci wieczystej dzierżawy na podstawie powyższego prawa z 1818 r. musiało więc dojść do ustanowienia takiego prawa rzeczowego w formie aktu notarialnego. Dodatkowo dla powstania prawa wieczystej dzierżawy konieczny był wpis do księgi wieczystej. Art. 11 prawa z 1818 r. określał zaś skutki braku wpisu prawa do księgi wieczystej: „ Wszelkie tytuły (art. 1, 2, 4.), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (jus reale), dopóki nie zostały wciągnięte są tylko prawami osobistymi (jus personale)”.

Z prawa z 1818 r. wynika zatem jednoznacznie, że dopóki akt notarialny mający za przedmiot zbycie lub obciążenie nieruchomości nie został wpisany do księgi wieczystej powstawały jedynie skutki obligacyjne pomiędzy stronami umowy, natomiast nie następowały skutki rzeczowe.

Pamiętać jednak należy że wspomniany akt prawny dotyczył jedynie gruntów hipotekowanych. W przedmiotowej sprawie zaś nie mamy do czynienia z takimi gruntami lecz z gruntami wchodzącymi w skład osady włościańskiej.

Osady włościańskie powstały na mocy ukazu cara Aleksandra II o urządzeniu włościan w Królestwie Polskim z dnia 2 marca (19 lutego) 1864 r. (Dziennik Praw nr 187, tom 62, Warszawa 1864 r.). Ukaz ten został wydany po wybuchu Powstania Styczniowego, a więc miał swoje uwarunkowania polityczne - chodziło w nim m.in. o skłócenie chłopów z walczącą w powstaniu szlachtą. Powyższy ukaz przewidywał rozwiązania bardzo korzystne dla chłopów. Wyzwalał chłopów (włościan) spod panowania panów, dawał im na własność użytkowaną ziemię (osady), a także pozwalał na obciążanie uzyskanych gruntów oraz znosił wszelkie powinności na rzecz dworu.

Osady włościańskie wpisywano do tabel likwidacyjnych. Tabele likwidacyjne stanowiły odpowiednik ksiąg wieczystych przewidzianych dla gruntów hipotekowanych i stanowiły jedyną podstawę do określenia praw, jakie włościanie nabyli mocą ukazu z dnia 3 marca (19 lutego) 1864 r.

Art. 1 przepisów o organizacji ziemskiej włościan w Królestwie Polskim, zawartych w Ustawach organizacji ziemskiej włościan (Zbiór praw cesarstwa rosyjskiego, Tom IX, kontynuacja roku 1913. Osobne dodatki, Księga dziewiąta) stanowił, że moc zawartych w księdze dziewiątej przepisów organizacji ziemskiej włościan rozciąga się m. in. na gubernię warszawską. Z kolejnych artykułów ustaw organizacji ziemskiej włościan dowiadujemy się, że na mocy ukazów carskich z 19 lutego 1864 r. na własność włościan przeszły wszystkie znajdujące się w ich posiadaniu osady bez żadnego ograniczenia co do ich rozległości – z wyjątkami o których mowa w art. 4 (art. 2). Razem z gruntem przez każdego włościanina nabytym przeszła na jego własność także wszelkie budowle znajdujące się na nim.

Powyższe ustawy przewidywały możliwość alienacji gruntów wchodzących w skład osad włościańskich, tj. możliwość ich zbywania, obciążania poprzez ustanawianie praw rzeczowych czy też praw obligacyjnych. Kwestię alienacji i oddawania w dzierżawę, najem lub posiadanie, tytułem zastawu osad włościańskich regulował art. 87 w/w ustawy. Zgodnie z jego treścią rozporządzanie osadami i gruntami włościańskimi, wniesionymi do aktów organizacji ziemskiej (tabel likwidacyjnych), podlegało ograniczeniom wskazanym w art. 88 – 103 ustawy. Zgodnie z treścią art. 89 za wyjątkiem wypadków wskazanych w art. 100 (spadkobranie - przyp.) nabywać osady i grunty włościańskie na własność, jako też brać je w posiadanie tytułem zastawu lub w dzierżawę dozwala się tylko: włościanom i mieszczanom – rolnikom guberni Królestwa Polskiego wymienionym w tabelach likwidacyjnych i aktach nadawczych i zstępnym ich

potomkom, pozostałym mieszkańcom tychże guberni, uznawany, za włościan lub mieszczan – rolników, mieszkańcom innych miejscowości C. należącym do stanu wiejskiego.

Przepis art. 92 w/w ustawy wymieniał listę dokumentów niezbędnych do okazania notariuszowi w wypadku zawierania notarialnej umowy w przedmiocie dzierżawy osad i gruntów włościańskich. Art. 96 stanowił zaś, że umowy w przedmiocie alienacji lub oddania w posiadanie tytułem zastawu powinny być sporządzone w formie notarialnej. Art. 98 określał zaś, że w aktach notarialnych w przedmiocie alienacji lub oddania w posiadanie tytułem zastawu, bądź w dzierżawę osad i gruntów włościańskich powinny być wyszczególnione dokumenty okazane notariuszowi.

Art. 103 w/w ustawy stanowił, że: „akty i umowy, dotyczące się osad i gruntów włościańskich, zawarte z pogwałceniem postanowień poprzednich artykułów 87 – 102, poczytują się za niebyłe. W wypadkach tych osada lub grunt nieprawidłowo alienowany, powrócony zostaje poprzedniemu właścicielowi, majątek zaś nielegalnie oddany w dzierżawę, najem lub posiadanie tytułem zastawu, powraca znowu do rąk właściciela. Osoba której na zasadach pomienionych zwrócono majątek obowiązana jest zwrócić drugiej stronie otrzymaną od niej sumę. Gdy zwrócenie majątku jest z jakich bądź powodów niemożliwe, to takowy ulega sprzedaży publicznej z zachowaniem trybu wskazanego w art. 99”¹.

W sprawie niniejszej mamy do czynienia właśnie z taką osadą włościańską nr (...) we wsi M. i już z umowy zawartej w dniu 20 lipca 1920 r. mocą której K. B. (1) sprzedał swojemu synowi M. B. (1) połowę gruntów należących do tabeli likwidacyjnej nr (...) wsi M., a pozostałą część gruntów swojej synowej A. B. (1), wynika, że aby doszło do przeniesienia prawa własności takiej osady wymagana była forma aktu notarialnego. Dla ważności tak zawartej umowy konieczne było jeszcze przedstawienie jej sędziemu pokoju do zatwierdzenia. Jeżeli sędzia pokoju daną umowę zatwierdził, wówczas podlegała ona ujawnienia w tabeli likwidacyjnej. To samo dotyczyło także alienacji do których zaliczana była m. in. wieczysta dzierżawa, na istnienie której powołuje się pozwana. Powyższe wynikało z ustawodawstwa włościańskiego obowiązującego w Królestwie Polskim, a następnie w niepodległej Polsce, które obejmowało trzy zasadnicze ustawy z 1864 r.: o ustroju samorządowym, o organizacji władz włościańskich i o organizacji ziemskiej włościan. Wymaganie zachowania formy aktu notarialnego i zatwierdzenia tego aktu przez sędziego pokoju uregulowane było w przepisach Ustawy o Notaryacie z dnia 14 kwietnia 1866 r. (t.XVI, cz. 1 Zводу Praw), moc której została rozciągnięta na obszar okręgu sądu warszawskiego od 1876 r., tj. w art. 241, 256 i 257 tej Ustawy.

Obowiązek zachowania formy aktu notarialnego w stosunku do rozporządzeń majątkiem nieruchomości, bądź obciążeń majątku nieruchomości wynikał także z ustawy z dnia 27 października 1933 r. prawo o notariacie (Dz. U. z 1933 r., nr 84, poz. 609 ze zm.) obowiązującym w chwili zawarcia przedmiotowej umowy z 1937 r. Art. 82 § 1 ustawy prawo o notariacie stanowił bowiem, że: „umowy o przejście, ograniczenie lub obciążenie prawa własności do nieruchomości powinny być pod nieważnością samej umowy sporządzone w formie aktu notarialnego”. Przepis art. 82 § 1 ustawy prawo o notariacie utracił moc dopiero z dniem 1 stycznia 1947 r., tj. w dacie wejścia w życie prawa rzeczowego (od tego momentu to prawo rzeczowe regulowało kwestie przesłanek materialnoprawnych powstania praw rzeczowych).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że przedłożona w sprawie umowa z dnia 4 maja 1937 r., z której pozwana wywodzi swoje prawo do nieruchomości objętej przedmiotem sporu, nie została zawarta w formie aktu notarialnego, lecz w zwykłej formie pisemnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego skoro nie została zachowana właściwa forma umowy będąca podstawową przesłanką niezbędną dla ustanowienia prawa rzeczowego w postaci wieczystej dzierżawy, to umowa z dnia 4 maja 1937 r. mogła wywoływać jedynie skutki obligacyjne między jej stronami. Nie mogła natomiast wywołać skutku rzeczowego, tj. ustanowienia prawa wieczystej dzierżawy, albowiem nawet jeśli wolą stron było zawarcie umowy wieczystej dzierżawy, to brak zachowania formy aktu notarialnego czynił tę umowę nieważną. Wbrew zarzutom apelacji bezprzedmiotowe było zatem badanie woli stron umowy, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami, jak również ustalenia dotyczące charakterystyki gruntów emfiteutycznych, wieczysto – czynszowych i wieczysto – dzierżawnych. Brak zachowania formy aktu notarialnego przy zawarciu umowy z dnia 4 maja 1937 r. prowadził bowiem do wniosku,

że niezależnie od jej zakwalifikowania jako odpowiadającej treścią któremukolwiek prawu rzeczowemu (dzierżawy wieczystej, emfiteuzy), nie doszło do skutecznego zawarcia żadnej tych z umów wywołujących skutek prawnorzeczowy. Nie powstało zatem prawo rzeczowe, które podlegałoby z mocy art. XXXVI przepisów wprowadzających prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych przekształceniu w prawo pełnej własności. Prawdłowe zatem było zakwalifikowanie przez Sąd Okręgowy umowy z dnia 4 maja 1937 r. jako umowy dzierżawy wywołującej jedynie skutki obligacyjne i uznanie, że pozwanej nie przysługuje prawo, które mogłaby skutecznie przeciwstawić prawu właścicieli przedmiotowej nieruchomości. Oznacza to, że zostały spełnione przesłanki z art. 222 § 1 k.c. i powodowie byli uprawnieni do żądania wydania nieruchomości od osoby, która rzeczą faktycznie włada.

W oparciu o powyższe, zgodnie z art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił zatem apelację pozwanej.

Konsekwencją oddalenia apelacji było rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Ponieważ stroną przegrywającą proces w II instancji jest pozwana, należało obciążyć ją obowiązkiem zwrotu na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość obliczono zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.).

Z uwagi na powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.