

Sygn. akt XV Ca 567/15

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca: SSO Anna Paszyńska-Michałowska (spr.)

Sędziowie: SSO Krzysztof Godlewski

SSR del. Paweł Soliński

Protokolant: prot. sądowy Olga Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lipca 2015 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku Gminy S.

przy udziale W. Z., J. Z., M. K. (1), M. B., B. G., A. B., K. W. (1), R. A., T. A., D. B., Z. B., C. B., B. F. (1), Skarbu Państwa (...), M. K. (2), P. K. i M. K. (3)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 31 maja 2013 r.

sygn. akt V Ns 772/12

postanawia:

oddalić apelację.

/-/ K. Godlewski /-/ A. Paszyńska-Michałowska /-/ P. Soliński

UZASADNIENIE

Wnioskodawca - Gmina S. wniósł o stwierdzenie, że w dniu 29 marca 2008 r. nabył przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni 1473 m², położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu wniosku podniósł, że w księdze wieczystej spornej nieruchomości figuruje piętnastu współwłaścicieli, w tym Skarb Państwa. Przynajmniej od 1978 r. przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w zasobie Skarbu Państwa, który dysponował nią za pośrednictwem (...) Przedsiębiorstwa (...) w S., będącego przedsiębiorstwem państwowym. W dniu 29 marca 1978 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. zawarło kilka umów o najem lokali położonych w budynku posadowionym na nieruchomości będącej przedmiotem wniosku. (...) Przedsiębiorstwo (...) wykonywało bowiem na rzecz organu administracji terenowej stopnia wojewódzkiego (wojewódzkiej rady narodowej) zarząd nieruchomością oraz posadowionym na niej budynkiem. Sprawowany zarząd miał na celu wykonywanie zadań z zakresu komunalnej gospodarki mieszkaniowej, tj. dysponowanie lokalami komunalnymi, m.in. ich wynajmowanie. W roku 1990 na gruncie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, nieruchomość będąca przedmiotem wniosku została przekazana Gminie S. na cele

użyteczności publicznej. Po objęciu przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne gmina w dalszym ciągu dysponowała tą nieruchomością, jak również lokalami znajdującymi się w posadowionym na niej budynku poprzez właściwe gminne jednostki organizacyjne, ustanawiając prawo najmu tych lokali oraz w inny sposób zarządzając nieruchomością jak właściciel. Przez cały czas posiadania nieruchomości gmina dokonywała licznych nakładów oraz uiszczała należności publicznoprawne. Ponadto przeprowadzała remonty, ponosiła koszty eksploatacji budynku oraz koszty niezbędne do zapewnienia potrzebnych usług i świadczeń zajmującym mieszkania lokatorom. Dnia 1 marca 1999 r. gmina zawarła ze (...) sp. z o.o. w S. umowę o zarząd budynkami będącymi w posiadaniu gminy i na tej podstawie wskazane Towarzystwo dokonuje w imieniu gminy wszelkich czynności związanych z eksploatacją i modernizacją nieruchomości objętej wnioskiem. Zdaniem wnioskodawcy, wobec powyższego, pierwszym samoistnym posiadaczem nieruchomości był Skarb Państwa oraz w jego imieniu (...) Przedsiębiorstwo (...) w S.. Posiadanie to trwało nieprzerwanie przynajmniej od 1978 r. do dnia 27 maja 1990 roku, tj. do momentu wejścia w życie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, a więc przez ok. 12 lat. Następnie nieruchomość przeszła z mocy prawa w posiadanie samoistne Gminy S., która posiada ją nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. W ocenie wnioskodawcy, po doliczeniu czasu posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa, Gmina S. posiada przedmiotową nieruchomość nieprzerwanie od 30 lat, co uzasadnia żądanie wniosku.

Na rozprawie w dniu 4 listopada 2009 r. uczestniczka postępowania B. F. (1) oświadczyła, że nie zgadza się z wnioskiem o zasiedzenie. Również uczestnicy J. S. i A. B. wniesli o oddalenie wniosku Gminy S..

W piśmie z dnia 10 listopada 2009 r. uczestnicy postępowania J. Z. i A. B. ponownie wniesli o oddalenie wniosku o zasiedzenie, nadto o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli, że zgadzają się jedynie ze stanowiskiem wnioskodawcy, iż jego ewentualne posiadanie było posiadaniem w złej wierze. Uczestnicy wskazali, iż jeszcze w roku 1978 w budynku na spornej nieruchomości mieszkała K. D. z d. B., która w rzeczywistości opiekowała się tą nieruchomością i nią zarządzała. Ewentualne sprawowanie zarządu po jej śmierci od roku 1978 odbywało się w złej wierze. Zdaniem uczestników dotychczasowe posiadanie nieruchomości przez podmioty nieuprawnione nie było posiadaniem samoistnym. O takim posiadaniu nie świadczy bowiem przedstawienie kilku umów o najem lokali. Zresztą nawet gdyby przedsiębiorstwo państwowe wykonywało posiadanie samoistne, to wynikało ono z imperium Państwa, a takie władztwo nie może prowadzić do zasiedzenia. Uczestnicy podnieśli również, że współwłaściciele interesowali się nieruchomością, której dotyczy wniosek o zasiedzenie, a od 2002 roku J. Z. podejmował działania zmierzające do aktywizacji spadkobierców udziałów w nieruchomości w celu sprzedaży. Zdaniem uczestników, wobec powyższych okoliczności, nie doszło do zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

1. wniosek oddalił,
2. kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez uczestników, obciążył wnioskodawcę, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Właścicielami nieruchomości o powierzchni 1473 m², położonej w S. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), według zapisów księgi wieczystej są:

- Skarb Państwa w udziale (...) części;
- R. A. w udziale (...) części;
- T. A. w udziale (...) części;
- A. B. w udziale (...) części;

- C. B. w udziale (...) części;
- H. B. w udziale (...) części;
- M. B. w udziale (...) części;
- Z. B. w udziale (...) części;
- D. B. w udziale (...) części;
- B. G. w udziale (...) części;
- M. K. (1) w udziale (...) części;
- J. K. w udziale (...) części;
- K. W. (1) w udziale (...) części;
- W. Z. w udziale (...) części;
- J. Z. w udziale (...) części.

W 1978 r. (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. sporządziło potwierdzenia zawarcia umów najmu lokali przy ul. (...) w S. z: B. F. (2), R. F., L. M..

W dniu 1 marca 1999 r. została zawarta umowa zarządu gminnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi pomiędzy Gminą S. jako oddającym w zarząd a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. (dalej jako: (...)) jako zarządcą. Przedmiotem umowy był m.in. lokale mieszkalne i użytkowe przy ul. (...) w S.. W budynku znajdującym się na terenie przedmiotowej nieruchomości (...) wykonał w 2002 r. remont kominów, w 2004 r. naprawę przyłącza elektrycznego, wymianę drzwi wejściowych i jednego okna w budynku, a w 2009 r. dokonał rozbiórki będącego w złym stanie technicznym budynku gospodarczego. (...) przeprowadzał bieżące naprawy pieców i instalacji wod.-kan. oraz wykonywał przeglądy techniczne budynku.

W dniu 10 marca 2007 r. B. G., M. K. (1) i M. B. w piśmie skierowanym do Urzędu Miasta i Gminy S. zwrócili się z prośbą o wydanie przedmiotowej nieruchomości pod ich zarząd.

Postanowieniem Sądu Rejonowego (...) w (...) z dnia 26 lutego 2009 r. stwierdzono nabycie spadku po H. B., zmarłej w dniu 3 maja 2008 r., przez A. B. w 1/2 części i B. F. (1) w 1/2 części

Uczestnicy postępowania nie zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości i nie ponosili kosztów jej utrzymania, przy czym w dniu 28 czerwca 2007 r. B. G. dokonała zapłaty podatku od nieruchomości za lata 2003-2006 (zaległego) oraz podatku za rok 2007 wraz z odsetkami.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów oraz zeznań świadków i stron. Dokumenty nie wzbudziły wątpliwości Sądu Rejonowego, a ich prawdziwość nie była kwestionowana przez strony. Kserokopie Sąd potraktował jako świadczące o istnieniu dokumentów źródłowych o tożsamej treści. Zeznania świadków B. K. (1), M. S., D. D. i B. K. (2) Sąd I instancji uznał za wiarygodne, jako spójne i logiczne. Z tych samych przyczyn przymiot wiarygodności przyznał zeznaniom przesłuchanych uczestników.

Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 172 § 1 i 2 k.c. Wskazał, że istotnym elementem stanu faktycznego, który stanowi podłoże zasiedzenia, poza upływem czasu, jest samoistne posiadanie, polegające na faktycznym władaniu rzeczą jak właściciel (art. 336 k.c.). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela, co wcale nie oznacza, że w każdej sytuacji posiadacz musi mieć

przekonanie, iż jest właścicielem. Kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie właścicielem posiadanej rzeczy, rzutuje bowiem na dobrą albo złą wiarę posiadania. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, a innej osobie. Zdaniem Sądu Rejonowego zarówno treść wniosku, jak i całokształt okoliczności sprawy (w szczególności zapisy w dziale II księgi wieczystej, gdzie wnioskodawca nie został wymieniony) jasno pokazywały złą wiarę wnioskodawcy.

Składając wniosek Gmina S. powoływała się na upływ 30-letniego okresu zasiedzenia, wskazując jednak, że do okresu zasiedzenia - jaki od dnia 10 maja 1990 r. płynął na rzecz wnioskodawcy - na podstawie przepisu art. 176 k.c. możliwe jest doliczenie posiadania przez Skarb Państwa. Takie rozumowanie nie było w ocenie Sądu Rejonowego prawidłowe. Powołując się na przepis art. 176 § 1 k.c. wnioskodawca zakładał bowiem a priori, że poprzednik prawny Gminy S. - Skarb Państwa był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Świadczyć miały o tym zawarte przez Skarb Państwa - za pośrednictwem (...) Przedsiębiorstwa (...) - umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku posadowionym na nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. W tym zakresie Sąd Rejonowy zaznaczył, że w polskim porządku prawnym różne akty prawne regulowały kwestię władania przez Skarb Państwa nieruchomością w związku z wykonywaniem zarządu państwowego, w szczególności: dekret z dnia 16 grudnia 1918 r. w przedmiocie przymusowego zarządu państwowego (Dz. Pr. RP Nr 21, poz. 87 ze zm.), dekret z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87 ze zm.), rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz.U. Nr 38, poz. 237 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz.U. Nr 37, poz. 222). We wszystkich wymienionych przypadkach w orzecznictwie sądowym nie budziło wątpliwości, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa nie stanowiło posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, a tym samym nie mogło prowadzić do zasiedzenia, było to bowiem władanie nieruchomością za właściciela lub posiadacza, a nie władanie „w charakterze właściciela”. Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawca nie wykazał i nie zgłosił wniosków dowodowych pozwalających na ustalenie, iż działania (...) Przedsiębiorstwa (...) reprezentującego Skarb Państwa, wykraczały poza ramy określone rozporządzeniem Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz.U. Nr 37, poz. 222) - jako aktu wykonawczego do ówczesnie obowiązującej ustawy Prawo Lokalowe. Na podstawie § 2 ust. 1 powołanego rozporządzenia budynki nie stanowiące własności jednostek gospodarki uspołecznionej oraz nie będące domami jednorodzinnymi, małymi domami mieszkalnymi lub domami mieszkalno-pensjonatowymi mogły być przejęte na warunkach i w trybie określonym w rozporządzeniu w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub podległych tym organom jednostek gospodarczych administrujących domami mieszkalnymi.

W przedstawionej powyżej sytuacji zawieranie umów najmu z lokatorami zajmującymi lokale w budynku, znajdującym się na nieruchomości, której dotyczy wniosek niewątpliwie stanowiło wykonanie zwykłych uprawnień zarządcy i nie stanowi samo w sobie dowodu samoistności posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa. W braku innych okoliczności, które mogłyby przemawiać za istnieniem posiadania (i to posiadania samoistnego) po stronie Skarbu Państwa, Sąd nie miał podstaw, by uznać za wykazane, iż Skarb Państwa faktycznie posiadał samoistnie przedmiotową nieruchomość w okresie wskazanym we wniosku, to jest w latach 1978-1990. Odnosząc się zatem do art. 176 zd. 2 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, iż wobec braku podstaw do przyjęcia posiadania (abstrahując nawet od kwestii jego samoistności, która również nie została w żaden sposób wykazana) niemożliwe było doliczenie jego czasu posiadania do czasu posiadania wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przyglądając się sposobowi postępowania przez wnioskodawcę z nieruchomością objętą wnioskiem, analiza prawnych przesłanek posiadania samoistnego prowadziła do wniosku, iż takowe po stronie wnioskodawcy wystąpiło. Od 10 maja 1990 r., kiedy to Gmina S. rozpoczęła wykonywanie władztwa nad nieruchomością z mocy przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach

samorządowych, rozpoczęła intensywne działania związane z przejęciem objętej wnioskiem nieruchomości. Wnioskodawca udzielił początkowo Zakładowi (...), a następnie S. Towarzystwu Budownictwa (...) upoważnienia do wykonywania zarządu nad przedmiotową nieruchomością. Równocześnie istotne decyzje, jak np. przydział mieszkań, czy też remonty podejmowane były przez organy wnioskodawcy, przy czym bieżące administrowanie powierzone zostało (...). Wnioskodawca dokonywał także rozbiórki budynków znajdujących się na nieruchomości, nie pytając o akceptację tabularnych właścicieli. Gmina S. od momentu kiedy uzyskała władztwo nad nieruchomością wyrażając wolę za pośrednictwem swoich organów, miała zamiar władać nieruchomością na swoją rzecz, traktując ją jako składnik majątku gminnego - przynoszący dochody (z czynszu najmu), ale i generujący koszty o charakterze nakładów remontowych. Tym samym uznać wg Sądu należało, iż posiadanie samoistne nieruchomości zostało wykazane w sprawie jedynie w stosunku do wnioskodawcy - Gminy S. od dnia 10 maja 1990 r.

W ocenie Sądu I instancji w okolicznościach sprawy, gdzie w dacie objęcia nieruchomości w posiadanie wnioskodawca, z uwagi na treść księgi wieczystej, pozostawał w złej wierze, bieg terminu zasiedzenia z uwagi na brak „działania zaczepnego” ze strony właścicieli (stosownie do treści przepisów art. 175 k.c. w związku z art. 123 k.c.), uznać należy za nieprzerwany. W takiej sytuacji uwzględniając stan faktyczny istniejący w dacie zamknięcia rozprawy, nieprzerwane samoistne posiadanie po stronie wnioskodawcy wynosiło co najwyżej 23 lata. Mając zatem na uwadze brak upływu 30-letniego terminu nieprzerwanego samoistnego posiadania po stronie wnioskodawcy, Sąd oddalił wniosek.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

- 1. naruszenie art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że Skarb Państwa za pośrednictwem (...) Przedsiębiorstwa (...) w P. Oddział w S. władał nieruchomością jako posiadacz zależny, tymczasem przepis powołanego artykułu ustanawia domniemanie, na podstawie którego należało przyjąć, że Skarb Państwa władając przedmiotową nieruchomością był posiadaczem samoistnym, tym bardziej, że zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego żaden z uczestników tego domniemania nie obalił, a ponadto szereg zgromadzonych w sprawie dowodów, uznanych przez Sąd za wiarygodne, wykazuje okoliczność odmienną,***
- 2. naruszenie art. 176 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy, w szczególności wynikających z domniemania prawnego z art. 339 k.c. wynika, że poprzednik prawny wnioskodawcy był posiadaczem samoistnym nieruchomości, nadto suma czasu posiadania poprzednika i wnioskodawcy wynosi co najmniej trzydzieści lat,***
- 3. naruszenie art. 234 k.p.c. w zw. z art. 339 k.c. poprzez ich niezastosowanie i pominięcie okoliczności wynikającej z domniemania prawnego, określonego w art. 339 k.c., tj. że Skarb Państwa, władając nieruchomością, był jej posiadaczem samoistnym, w sytuacji, gdy Sąd wiążą nie obalone domniemania ustanowione przez prawo,***
- 4. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na ocenie zeznań J. Z., B. G. i M. B. w sposób niewszechstronny, sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności sprzeczny z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, co przejawiało się tym, że Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom rzeczonych uczestników w zakresie ich świadomości i świadomości rodziny, dotyczącej faktu, że nieruchomość jest własnością spadkobierców J. B., w sytuacji, gdy zeznania te nie są spójne, lakonicznie opisują sytuację prawną i faktyczną nieruchomości, jak również nie korespondują z zebrany w sprawie materiałem dowodowym,***
- 5. błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, który miał wpływ na jego treść, polegający na niesłusznym ustaleniu przez Sąd, że w świadomości***

rodziny B., przez cały czas wskazany przez wnioskodawcę jako okres biegu terminu zasiedzenia, nieruchomość była własnością spadkobierców J. B., w sytuacji, gdy ww. uczestnicy postępowania i tabularni współwłaściciele nieruchomości się nie interesowali, nie wykonywali wobec niej żadnych uprawnień właścicielskich, a nadto:

a. C. B., którego zeznania Sąd uznał za wiarygodne, wskazał wyraźnie, że nigdy się nieruchomością nie interesował i nie był świadomy, że jest jej współwłaścicielem,

b. K. W. (2), której zeznania Sąd uznał za wiarygodne, wskazała, że nigdy nieruchomością się nie interesowała, rodzina nigdy nie robiła remontów przedmiotowej nieruchomości oraz nikt z rodziny B. na niej nie mieszkał, jak również nikt z rodziny B. nie pobierał czynszu,

c. R. A., którego zeznania Sąd uznał za wiarygodne, wskazał wyraźnie, że nigdy się nieruchomością nie interesował i nie wykonywał w stosunku do niej żadnych uprawnień właścicielskich,

d. M. K. (1), której zeznania Sąd uznał za wiarygodne, wskazała, że 1973 r. nieruchomością, będącą przedmiotem wniosku o zasiedzenie, nikt z rodziny B. się nie zajmował i nie wykonywał w stosunku do niej uprawnień właścicielskich.

Z powołaniem na powyższe zarzuty wnioskodawca domagał się zmiany zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie wniosku. Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od uczestników zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, opisane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, zasługiwały na uwzględnienie. Ustalenia te były poparte przeprowadzonymi w sprawie dowodami, zasługującymi w zakresie opisanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych na przymiot wiarygodności. Ustalenia te Sąd Okręgowy w całości przyjął za własne. Dodać wypada, że eksponowana w apelacji kwestia świadomości poszczególnych uczestników oraz spadkobierców J. B., iż nieruchomość jest ich własnością – zresztą nie stanowiąca nawet elementu stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy, a jedynie wspomniana przy ocenie zeznań uczestników postępowania – nie miała w istocie rozstrzygającego znaczenia dla przedmiotowej sprawy, co będzie wynikało z dalszej części rozważań zawartych w niniejszym uzasadnieniu.

Sąd Okręgowy podziela zapatrywanie Sądu Rejonowego, że wnioskodawca nie spełnił przesłanek nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nie wszystkie jednak argumenty przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia można uznać za trafne.

Zgodnie z art. 172 k.c. przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest samoistne posiadanie i upływ czasu, którego długość zależy od tego, czy uzyskanie posiadania nastąpiło w dobrej, czy w złej wierze. Wnioskodawca swoje żądanie stwierdzenia zasiedzenia oparł na twierdzeniu o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości w okresie od 29 marca 1978 r. do 29 marca 2008 r. – czyli na upływie trzydziestoletniego terminu zasiedzenia – czym przyznawał fakt wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze. Zdaniem wnioskodawcy w dniu 29 marca 1978 r. Skarb Państwa objął przedmiotową nieruchomość w samoistne posiadanie, które następnie od dnia 27 maja 1990 r. było kontynuowane przez Gminę S. jako następcę poprzedniego posiadacza (art. 176 § 1 k.c.), co skutkowało nabyciem własności nieruchomości w dniu 29 marca 2008 r. W związku takim stanowiskiem skarżącego należy zaznaczyć, że w sprawie nie wykazano, iż Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w okresie od 29 marca 1978 r. do 27 maja 1990 r. Co prawda art. 340 k.c. ustanawia domniemanie samoistnego posiadania, jednakowoż jest to domniemanie obalalne. Nie może być ono przyjmowane w razie sprzeczności ze stanem faktycznym, wynikającym z zebranych w sprawie dowodów. W okolicznościach nin.

sprawy, w świetle zebranego materiału dowodowego nie można zaś było uznać, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości. Sam wnioskodawca przedłożył do akt sprawy, na dowód znajdowania się spornej nieruchomości w zasobach Skarbu Państwa i dysponowania nią przez Skarb Państwa, kserokopie trzech dokumentów datowanych na dzień 29 marca 1978 r., a zatytułowanych jako „Stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu – umowa o najem lokalu mieszkalnego (użytkowego)”, podpisanych przez przedstawicieli przedsiębiorstwa państwowego o nazwie: (...)Przedsiębiorstwo (...)w P. Oddział w S. (k. 23-25). Według twierdzeń wniosku, przedsiębiorstwo to utworzone zostało przez wojewódzką radę narodową i realizowało na jej rzecz jako organu administracji terenowej zadania z zakresu gospodarki mieszkaniowej. Kserokopie tych dokumentów świadczą jedynie o wprowadzeniu na terenie Gminy S. szczególnego trybu najmu lokali (w potocznym języku określanego jako „kwaterunek”), w ramach którego właściwe organy państwowe dysponowały lokalami w danej miejscowości objętej tym trybem poprzez ustanawianie na nich najmu w drodze decyzji administracyjnych o przydziale, którego przedmiot i warunki były wówczas dodatkowo określane przez strony na piśmie (por. art. 9 ustawy z dnia 10.04.1974 r. Prawo lokalowe – Dz.U. 1974.14.84). Do decyzji o przydziale lokalu odwołuje się bowiem § 9 każdego z trzech analizowanych dokumentów, co potwierdza, że zostały one wystawione w związku ze wspomnianym „kwaterunkiem”. Te kserokopie dokumentów korespondowały z zeznaniami niektórych uczestników. Mianowicie, uczestnicy J. S. i B. G. podawali, że nieruchomość została objęta „kwaterunkiem”, w związku z czym (...) Przedsiębiorstwo (...)zawarło ponowne umowy najmu ze wszystkimi lokatorami, a także zaczęło dokwaterowywać nowych lokatorów. Zeznania ww. uczestników, jak i złożone kserokopie dokumentów, wskazują zatem na realizację ustawowego uprawnienia do tworzenia stosunków najmu w drodze przydziałów administracyjnych, a działanie w takim tylko zakresie nie pozwala przyjąć, że Skarb Państwa faktycznie władał sporną nieruchomością jak właściciel (art. 336 in principio k.c.). Brak było zaś jakichkolwiek dowodów potwierdzających, że miały miejsce inne zachowania ze strony Skarbu Państwa (reprezentujących go jednostek), wskazujące na postępowanie z nieruchomością jak właściciel.

Dodać w tym miejscu należy, że wbrew stanowisku Sądu I instancji, w materiale dowodowym sprawy brak było też wystarczających podstaw do przyjęcia, że Skarb Państwa (działający przez (...) Przedsiębiorstwo (...)w P. Oddział w S.) sprawował zarząd nieruchomością położoną w S. przy ul. (...) na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra (...) z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz.U. z 1974 r., Nr 37, poz. 222). W szczególności do akt sprawy nie złożono stosownej decyzji o przejściu w zarząd, a na istnienie takiej decyzji nie powoływał się ani wnioskodawca, ani uczestnicy. W tym zakresie stanowisko Sądu Rejonowego było zatem błędne, co nie zmienia jednakże wyrażonego wcześniej zapatrywania o braku jakichkolwiek przekonujących dowodów świadczących o samoistnym posiadaniu spornej nieruchomości przez Skarb Państwa w okresie od 29 marca 1978 r. do 27 maja 1990 r.

W nawiązaniu do powyższego należy podkreślić, że samoistnie posiadanie rzeczonyj nieruchomości przez Gminę S. po 27 maja 1990 r. nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego. Przejawiało się ono bowiem podejmowaniem samodzielnych decyzji przez gminę co do istotnych spraw przedmiotowej nieruchomości, wskazujących na właścicielskie władanie nieruchomością, np. decydowanie o istotnych remontach, o sposobie zagospodarowania nieruchomości (np. rozbiórce budynku na niej posadowionego), samodzielne czerpanie dochodów z nieruchomości i decydowanie o sposobie ich wydatkowania itd. Brak jest jednak podstaw do przyjęcia, że samoistnym posiadaczem był wcześniej Skarb Państwa, skoro nie ujawniono w jego przypadku takich, jak wymienione bądź innych przejawów właścicielskiego władania sporną nieruchomością, a zgromadzone dowody wskazywały wręcz na podejmowanie wobec rzeczonyj nieruchomości jedynie czynności w ramach szczególnego trybu najmu.

Zauważyć przy tym trzeba, że podstawą odmiennych od powyższych wniosków nie mogły być zeznania niektórych uczestników, którzy podali, że „dom został przejęty przez państwo” (M. B.), czy że „nieruchomość zabrało Państwo Polskie lub Gmina S.” (D. B.). Te zeznania były ogólnikowe, nieprecyzyjne (druga z wymienionych uczestniczek wręcz zamiennie wskazywała gminę oraz państwo, a należy pamiętać, że w 1978 r. gmina jako podmiot prawa w ogóle nie funkcjonowała), nie zawierały wyjaśnienia pojęcia „przejęte”, zostały nadto złożone przez osoby, które nie posiadały

w istocie dokładniejszych informacji o nieruchomości jeśli chodzi o okres sprzed objęcia nieruchomości w posiadanie przez Gminę S..

Dodatkowo wypada zwrócić uwagę na okoliczność, że od dnia 17 lipca 1981 r. Skarb Państwa stał się współwłaścicielem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, a to z tytułu dziedziczenia po J. M.. Samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest zaś objęta domniemaniem z art. 339 k.c. Wynika to z faktu, że posiadając rzecz współwłaściciel realizuje prawo, które mu przysługuje. Posiadanie całości rzeczy stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela (art. 206 k.c.). Samoistne posiadanie udziału innego współwłaściciela, mogące doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga ujawnienia woli wyjścia poza własne prawa realizowane w ramach współwłasności i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Chodzi zatem o wyraźne zaimanifestowanie (uzewnętrznienie) wobec współwłaściciela chęci władania całą nieruchomością, jak jej wyłączny właściciel, a nie współwłaściciel. Wykazanie aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania powoduje, że konieczne jest w tym przypadku przeprowadzenie pozytywnego dowodu, a nie powołanie się na domniemanie prawne, które nie obejmuje samoistności współposiadania (zob. postanowienie SN z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 251/14, LEX nr 1653769; postanowienie SN z dnia 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, LEX nr 1621344; postanowienie SN z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13, LEX nr 1504555; postanowienie SN z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12, LEX nr 1365760; postanowienie SN z dnia 22 listopada 2011 r., III CSK 26/11, LEX nr 1129184; postanowienie SN z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171; postanowienie SN z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00, LEX nr 75269; postanowienie SN z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998/4/61). Zatem stosowanie domniemania z art. 339 k.c. było wyłączone w niniejszej sprawie od momentu nabycia przez Skarb Państwa udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Samoistne posiadanie po tej dacie musiałoby zostać udowodnione przez wnioskodawcę. Jak już zostało natomiast powiedziane, brak jest dowodów na samoistne posiadanie nieruchomości przez Skarb Państwa, co odnieść należy również do okresu po 17 lipca 1981 r. Odnośnie tego okresu nie przedstawiono dowodów, że Skarb Państwa wyraźnie ujawnił wobec współwłaścicieli swoją wolę wyłączenia ich od współposiadania.

W tym stanie rzeczy nie było w sprawie podstaw do doliczenia czasu rzekomego posiadania samoistnego Skarbu Państwa do czasu posiadania samoistnego rzeczywiście wykonywanego przez Gminę S. po 27 maja 1990 r. Sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 176 § 1 k.c. był zatem chybiony. Również mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać za nieuzasadniony zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 234 k.p.c.

Ubocznie należy zauważyć, że wnioskodawca domagał się stwierdzenia, iż nabył przez zasiedzenie prawo własność nieruchomości objętej wnioskiem, a więc całość tego prawa, czyli również udział Skarbu Państwa w tymże prawie własności. W tej sytuacji doliczenie czasu posiadania przez Skarb Państwa jego własnego udziału do czasu posiadania wnioskodawcy, w celu stwierdzenia zasiedzenia tego udziału przez wnioskodawcę, byłoby niedopuszczalne, gdyż Skarbowi Państwa nie biegł termin zasiedzenia przysługującego mu udziału w nieruchomości. Art. 176 § 1 k.c., zgodnie z jego treścią, dotyczy zaś wyłącznie przeniesienia posiadania podczas biegu zasiedzenia, które w tym przypadku nie biegło.

Wypada jeszcze dodatkowo wskazać, że gmina – powołując się we wniosku na „otrzymanie” nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym i ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym, nie przedstawiła dowodu nabycia udziału Skarbu Państwa w przedmiotowej nieruchomości – jedynym dowodem byłaby decyzja wojewody stwierdzająca przejście prawa z mocy ustawy, której jednak nie złożono do akt (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.02.2004 r., II CK 404/02, LEX 157282). Wobec tego można było rozważać zasiedzenie przez gminę udziałów wszystkich współwłaścicieli, w tym i Skarbu Państwa.

Reasumując, trzeba stwierdzić, że samoistne posiadanie spornej nieruchomości przez Gminę S. rozpoczęło się 27 maja 1990 r. Było to posiadanie uzyskane w złej wierze, już choćby wobec treści wpisów w prowadzonej dla tej nieruchomości księdze wieczystej, która ujawniała jej właścicieli innych aniżeli Gmina S. oraz wobec

braku jakichkolwiek zdarzeń mogących skutkować usprawiedliwionym błędnym przekonaniem wnioskodawcy, że przysługuje mu prawo własności. W tym stanie rzeczy stwierdzenie zasiedzenia nie mogło nastąpić, skoro od objęcia przez wnioskodawcę nieruchomości w posiadanie samoistne nie upłynęło lat trzydzieści (art. 172 § 2 k.c.).

W świetle przywołanych rozważań, pozbawiony znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy był więc zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w ramach którego formułowano twierdzenie o niezasadnym daniu wiary zeznaniom uczestników na temat ich świadomości, że nieruchomość jest własnością spadkobierców J. B.. Zresztą z zeznań uczestników wynikało w istocie, że niektórzy spośród nich taką świadomość mieli (por. zeznania J. S., B. G.), inni zaś nie (por. zeznania C. B.) i brak jest powodów, by te zeznania uczestników kwestionować. Zauważyć przy tym trzeba, że świadomość przysługiwania prawa własności (współwłasności) nie musiała pokrywać się z podejmowaniem przez poszczególnych współwłaścicieli obowiązków i realizacją uprawnień właścicielskich.

Wobec powyższego rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zasługiwało na aprobatę. Apelacja zaś, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Krzysztof Godlewski SSO Anna Paszyńska-Michałowska SSR del. Paweł Soliński