

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 22 lutego 2016 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił wniosek uczestników G. H., M. H., G. D., J. S., D. H. – o zasiedzenie udziału (...) należącego do Gminy Miejskiej we własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że nieruchomość położona w P. przy ul. (...), uregulowana w księdze wieczystej Kw Nr (...) była pierwotnie współwłasnością W. M. i S. małżonków H. oraz L. H. (1) i H. małżonków H. – w częściach równych. Udział W. H. w 226/1000 części został przejęty na własność Skarbu Państwa w zamian za długi - na podstawie orzeczenia Sądu Powiatowego w P. z dnia 21 lipca 1966 r.

Nieruchomość jest zabudowana trzema budynkami murowanymi dwukondygnacyjnymi mieszkalnymi, dwoma budynkami gospodarczymi oraz czterema pawilonami handlowymi; w budynkach mieszkalnych znajduje się 9 lokali mieszkalnych oraz lokale użytkowe.

Na mocy decyzji z dnia 6 października 1967 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej orzekło o przejęciu w administrację Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych (...) części przedmiotowej nieruchomości.

Skarb Państwa dokonał w 1972r i 1973r. remontów budynków znajdujących się na nieruchomości oraz zabezpieczył koszty tych remontów poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości w oparciu o decyzję Naczelnika Miasta P. z dnia 30 marca 1974 r.

W latach 1981- 1989 Skarb Państwa zawierał umowy najmu lokali użytkowych i mieszkalnych w budynkach znajdujących się na ww. nieruchomości.

Od lat 50 tych. administracją nieruchomości zajmowała się S. H. (matka M. H.) - zatrudniała dozorcę, pobierała czynsz od lokatorów, którzy dostali przydział lokali w budynkach na terenie nieruchomości, wykonywała remonty. Pierwotnie na nieruchomości nie było pawilonów handlowych.

W 1981 roku S. H. do Państwowego Biura Notarialnego w P. wniosek o wykreślenie ciężącej na nieruchomości hipoteki, podnosząc, iż została ona spłacona przez współwłaścicieli.

S. H. zawierała umowy o wynajem lokali w budynku kamienicy oraz zawarła w dniu 05 czerwca 1984 r. umowę dzierżawy części ww. nieruchomości o pow. 104 m2, na której zostały wzniesione naniesienia w postaci pawilonów handlowych. W pracach budowlanych uczestniczył M. H. oraz dzierżawcy. Pawilony wznoszone były na podstawie pozwoleń na budowę wydanych na wniosek osób fizycznych.

W latach 80-tych XX wieku S. H. przestała zajmować się przedmiotową nieruchomością, wtedy nieruchomością zajęło się (...) Przedsiębiorstwo (...). Uczestnicy do początku lat 90 tych. nie interesowali się stanem nieruchomości, nie pobierali też czynszu od lokatorów zamieszkujących w kamienicy.

Udział w nieruchomości przysługujący Skarbowi Państwa przeszedł na własność Gminy Miejskiej P. na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 01 kwietnia 1992 r.

Z dniem 01 lutego 1991 r. zarząd nad budynkami usadowionymi na nieruchomości przywrócono współwłaścicielom, w imieniu których sprawował go M. H. – m. in. zawierał umowy najmu lokali mieszkalnych w budynkach znajdujących się na ww. nieruchomości.

Przywrócenie zarządu nastąpiło na podstawie § 5 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 05 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek

gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz.U.1974.37.222).

Obecnie ww. nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,1381 ha, ujawniona w księdze wieczystej nr (...) stanowi współwłasność Gminy Miejskiej P. - w 1356/6000 części oraz osób fizycznych: G. H. - w 3600/6000 części, M. H. - w 470/6000 części, G. D. - w 274/6000 części, J. H. - w 150/6000 części i D. H. - w 150/6000 części.

W dniu 22 kwietnia 2003 r. powstała (...) Wspólnota Mieszkaniowa ww. nieruchomości, której reprezentantem ustanowiono M. H., jest on upoważniony do zarządzania nieruchomością i podejmowania decyzji finansowych dotyczących administrowania i remontów posesji. W budynkach na nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne zajmowane w większości przez lokatorów oraz lokale użytkowe wynajmowane na cele prowadzenia działalności gospodarczej m. in. był tam bar bistro, punkt usługowy wyrobu pieczętek, zakład fotograficzny, kosmetyczny.

M. H. zawiera umowy o dostawę energii elektrycznej wody, odprowadzanie ścieków, zleca dokonanie napraw budynków (prace tynkarskie na elewacji, wymiana dachu i schodów) i modernizacji poszczególnych lokali (urządzenie ubikacji dla lokali mieszkalnych, wymiana okien, drzwi i podłóg oraz instalacji elektrycznej), wyłożył kostką brukową teren podwórza i wyremontował śmietnik, rozebrał komórki znajdujące się na posesji, posadził rośliny. On też dopełnia obowiązków podatkowych, przedstawia wspólnocie sprawozdania z prowadzonych czynności i rozliczenia finansowe. Zawiera umowy z najemcami lokali i wystawia im faktury z tego tytułu.

Gmina Miejska P. oraz współwłaściciele nieruchomości reprezentowani przez M. H. opłacali podatek od ww. nieruchomości w latach 2008- 2015, zgodnie z przysługującymi udziałami.

Gmina Miejska P. nie pobierała opłat za dzierżawę gruntu pod pawilonami oraz za najem pawilonów. M. H. od lat 90-tych XX wieku zajmuje się administrowaniem nieruchomością.

M. H. zamieszkuje od 2011 roku na terenie nieruchomości; odziedziczył swój udział po rodzicach, którzy tam nie mieszkali. Pozostali współwłaściciele – osoby fizyczne nie zamieszkują na nieruchomości. Nigdy nie zajmowali się wykonywaniem obowiązków z nią związanych, przyjmując, że są one wykonywane jedynie przez M. H.. Nie jest im znany stan prawny i techniczny nieruchomości, nie partycypowali w kosztach remontów, podatkach, czynnościach porządkowych. Wszelkie remonty dokonywane na nieruchomości pokrywane są z należności uzyskanych z tytułu najmu lokali użytkowych.

Strony podejmowały próby pozasądowego porozumienia się celem zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wykup udziału gminy przez pozostałych współwłaścicieli, które jednak nie zakończyły się wynikiem pozytywnym z uwagi na rozbieżne stanowiska współwłaścicieli na temat wzajemnych rozliczeń nakładów na nieruchomości.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał, że wniosek uczestników o zasiedzenie udziału należącego do Gminy Miejskiej P. nie może być uwzględniony.

Do dnia 30 września 1990 r. zasiedzenie udziału Skarbu Państwa było niemożliwe, z uwagi na przewidziane w art. 177 k.c. całkowite wyłączenie nieruchomości państwowych spod zasiedzenia. Możliwość nabycia własności państwowych osób prawnych przez zasiedzenie powstała dopiero z dniem 01 października 1990 r. wraz z uchyleniem art. 177 k.c.

Art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r., Nr 55poz. 321) stanowi, że jeżeli przed dniem wejścia w życie wymienionej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia jej wejścia w życie, przy czym termin ten ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej, niż o połowę. Skróceniu o połowę ulega ustawowy termin zasiedzenia, a nie czas posiadania nieruchomości w dacie, kiedy niedopuszczalne było jej zasiedzenie (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 03 kwietnia 2000 r., sygn. I KKN 613/98, opubl. Biuletyn SN 200, nr 7).

Za dopuszczalnością zasiedzenia udziału we współwłasności wypowiedział się Sąd Najwyższy zarówno przed wejściem w życie kodeksu cywilnego, jak i po nim (zob. uchwała z dnia 20 stycznia 1956 r., sygn. III CO 38/55, opubl. LexisNexis nr 366849, uchwała z dnia 19 grudnia 1968 r. sygn. III CZP 106/68, opubl. LexisNexis nr (...), OSNCP 1969 nr 6, poz. 108, uchwała z dnia 8 lipca 1969 r. sygn. III CZP 41/69, opubl. OSNCP 1970 nr 7-8, poz. 121).

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 października 1997 r. (opubl. OSNC 1998 Nr 4, poz. 61) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że „surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmiany swej woli a więc elementu subiektywnego.”

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 20 września 2012 r. (sygn. IV CSK 117/2012, opubl. LexisNexis nr (...)) Sąd Najwyższy potwierdzając ponownie możliwości nabycia udziału w nieruchomości przez zasiedzenie zawarł, iż z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie to, że korzysta on z rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem.

Sam fakt, że drugi współwłaściciel nie wykonuje prawa posiadania nieruchomości nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień.

Posiadanie właścicielskie całej rzecz prowadzące do zasiedzenia udziału drugiego współwłaściciela wymaga, aby współwłaściciel dochodzący zasiedzenia dał wyraz temu, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień, jaką daje mu art. 206 k.c. skuteczność tej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia.

W ocenie Sądu uczestnicy nie udowodnili, iż w czasie od 1975 r. do 2005 r. objęli w posiadanie przedmiotowy udział, uzewnętrznili swoją wolę wobec współwłaściciela i otoczenia oraz władali tym udziałem nieprzerwanie do 2005 r., podczas gdy Skarb Państwa a następnie Gmina Miejska P. uprawnień właścicielskich wobec nieruchomości nie wykonywali.

Uczestnicy nie wskazali, w którym momencie oni czy też ich poprzednicy prawni objęli w posiadanie udział Skarbu Państwa.

Jak wskazano wyżej w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa skróceniu o połowę podlega ustawowy termin zasiedzenia, a nie czas posiadania nieruchomości.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – głównie z zeznań uczestnika M. H. wynika, że od lat 50 tych. i w części lat 80- tych nieruchomością zajmowała się jego matka S. H.. Następnie z uwagi na stan zdrowia przestała ona wykonywać dotychczasowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości, zawieraniem umów najmu i czynnościami tymi zajął się przedstawiciel Skarbu Państwa.

Brak jest umowy, która precyzowałaby datę przekazania i charakter czynności, które S. H. miała powierzyć. Z faktu tego uczestnicy nie mogą wywodzić skutków prawnych korzystnych dla siebie twierdząc, że zawierane przez Skarb Państwa w latach 1981-1989 umowy związane były z administrowaniem nieruchomością, a nie wykonywaniem wobec niej posiadania. Wreszcie uczestnicy nie udowodnili swoich twierdzeń, iż całym okresie posiadania od 1975 r. opłacali podatek od całej nieruchomości. Wprawdzie fakt opłacania podatku jest tylko jednym z elementów posiadania nieruchomości jednakże wskazywać mógłby on na wolę uczestników i uzewnętrzniać władanie przez uczestników również udziałem Skarbu Państwa.

Ponadto w odniesieniu do przedmiotowego udziału w nieruchomości nie zostały spełnione również inne przesłanki, warunkujące jego nabycie przez zasiedzenie na rzecz M. H., G. H., D. H. i J. S..

Zgodnie z art. 172 § 1 i § 2 k.c. posiadacz nieruchomości w dobrej wierze niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, zaś po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadaczem samoistnym rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (art. 336 k.c.)

W oparciu o treść art. 176 § 1 i 2 k. c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz – również taki, który jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza, może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Przy przeniesieniu posiadania, o jakim mowa w art. 176 § 1 k.c., ciągłość posiadania jest wynikiem szczególnego następstwa w posiadaniu, co uzasadnia wniosek, że obecny posiadacz może doliczyć do czasu, który sam posiada, zarówno czas posiadania swego poprzednika, jak i wcześniejszego posiadania, jeśli takie uprawnienie przysługiwało osobie, która posiadała nieruchomość bezpośrednio przed obecnym posiadaniem (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1987 r., sygn. III CRN 96/87, opubl. OSNC 1988/11/157).

Wnioskujący o zasiedzenie udziału gminy wskazali, iż przyjęli trzydziestoletni termin posiadania nieruchomości, zaś do czasu własnego posiadania doliczyli posiadanie poprzedników – S. H. i W. H. oraz L. H. (2) i H. H. (2).

Wykazali, iż nieruchomość znajdowała się przez długi czas w posiadaniu jednej ze współwłaścielek - S. H., nie wykazali natomiast posiadania W. H. oraz L. H. (2) i H. H. (2). Nie wskazali momentu objęcia we władanie przez ich poprzedników udziału należącego do Skarbu Państwa.

Z treści zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż w latach 80-tych XX wieku S. H. przestała zajmować się nieruchomością, a nieruchomością zajął się Skarb Państwa, zawierając umowy najmu i pobierając czynsze od lokatorów.

M. H. posiada nieruchomość oraz administruje nią od dnia 01 lutego 1991 r.

Natomiast pozostali uczestnicy wnioskujący o zasiedzenie ww. udziału w żaden sposób nie wykazali objęcia w posiadanie samoistne zarówno tego udziału jak i całej nieruchomości, oraz wykonywania tego posiadania. Należy bowiem pamiętać, iż posiadanie samoistne nieruchomości związane jest ze sposobem wykonywania władztwa nad nieruchomością. Wola posiadania jak właściciel (animus possidendi) oznacza wykonywanie faktycznego władztwa w takim zakresie, w jakim wykonuje je właściciel. Przy czym swą wolę władania daną nieruchomością jak właściciel posiadacz samoistny musi objawiać na zewnątrz. Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza, który - co jasne - właścicielem nie jest, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 października 2015 r., sygn. I ACa 529/15, LEX nr 1842196).

G. H., D. H. i J. S. nigdy nie zamieszkiwali na terenie nieruchomości i nie zajmowali się wykonywaniem obowiązków z nią związanych, przyjmując, że spoczywały one „od zawsze” i nadal spoczywają na M. H.. Nie interesowali się stanem prawnym i technicznym nieruchomości, nie partycypowali w kosztach remontów, podatkach, czynnościach porządkowych. Nie wykazali tym, że przysługuje im posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c.

W świetle powyższych ustaleń brak jest podstaw prawnych do stwierdzenia zasiedzenia przysługującego Gminie Miejskiej P. wynoszącego (...) udziału w ww. nieruchomości na rzecz uczestników – pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania M. H., G. H., J. S. oraz D. H., zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie:

- art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dokonanie ich błędnej wykładni i przyjęcie, iż to uczestnicy postępowania powinni udowodnić fakt swojego posiadania samoistnego podczas gdy wnioskodawca nie kwestionował ich faktycznego władania, które zostało udowodnione, a nawet nie podjął czynności dowodowych zmierzających w tym kierunku, w związku z czym nie obalił domniemania prawnego z art. 339 k.c. z poszanowaniem zasady ciężaru dowodu;

- art. 172 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, iż uczestnicy postępowania nie udowodnili swojego samoistnego posiadania w okresie od 1975r. do 2005 r. czym nie spełnili przesłanek zasiedzenia udziału w nieruchomości w sytuacji, gdy uczestnicy udowodnili wszystkie przesłanki potrzebne do uwzględnienia przez Sąd ich zarzutu zasiedzenia;

- art. 234 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i oddalenie przez Sąd zarzutu zasiedzenia, bez uwzględnienia domniemania prawnego z art. 339 k.c., którym Sąd jest związany, w sytuacji gdy powyższe domniemanie nie zostało obalone przez wnioskodawcę;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w sposób dostateczny w uzasadnieniu wyroku motywów, jakimi kierował się Sąd I instancji oddalając zarzut zasiedzenia, w szczególności poprzez niedokonanie analizy podstawy prawnej przekazania przedmiotowej nieruchomości w zarząd państwowy, w konsekwencji czego uzasadnienie wyroku sądu I instancji nie spełnia ustawowych wymogów i uniemożliwia jednoznaczne odtworzenie toku rozumowania Sądu meriti oraz prawidłową kontrolę zaskarżonego wyroku;

- art. 233 k.p.c., mającego istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, poprzez dokonanie dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a mianowicie uznanie, iż w niniejszej sprawie nie zostały udowodnione przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości przez uczestników, w sytuacji gdy uczestnicy udowodnili swoje faktyczne władanie udziałem należącym w pierw do Skarbu Państwa, a następnie do Gminy Miejskiej P., zarówno dokumentami załączonymi do sprawy jak również zeznaniami świadków i uczestników, podczas gdy wnioskodawca skupił się jedynie na fackie przejęcia w zarząd państwowy przedmiotowej nieruchomości i nie kwestionował innych okoliczności na które powoływali się uczestnicy w związku z wykonywaniem swojego prawa własności.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia wstępnego poprzez:

- uznanie, iż uczestnicy G. H., M. H., G. D., J. S., D. H. skutecznie podnieśli zarzut zasiedzenia udziału (...) należącego do Gminy Miejskiej P. we własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...), gdyż z dniem 2 października 2005 r. zasiedzieli ww. udział należący do wnioskodawcy i aktualnie są współwłaścicielami nieruchomości obejmującej działkę nr ewid: 539 o pow. 0,1381 ha położonej w P. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych w następującej części: M. H. (...), G. H. (...), G. D. (...), J. S. i D. H. po 969/30000,

- oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności;

- zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie apelujący wnieśli w trybie art. 378 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 k.p.c. aby Sąd Okręgowy w Łodzi III Wydział Cywilny Odwoławczy z urzędu rozpoznał sprawę także na rzecz współuczestnika G. D., która wyroku nie zaskarżyła, gdyż będące przedmiotem zaskarżenia prawa są dla uczestników wspólne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Postawione przez apelujących zarzuty sprowadzają się w istocie do kwestionowania przyjętego przez Sąd I instancji stanowiska, według którego uczestnicy nie udowodnili samoistnego posiadania przez nich w okresie od 1967 r. do 2005 r. udziału należącego do Skarbu Państwa, a następnie Gminy Miejskiej P.. Zdaniem apelujących we wskazanym wyżej okresie udziałem tym władali małżonkowie H., a następnie uczestnicy, którzy mieli rzeczywistą władzę nad nieruchomością oraz posiadali wolę władania nią, tak jakby byli jej właścicielami, ponosząc wszelkie ciężary w zakresie utrzymania nieruchomości, podejmując samodzielnie wszelkie decyzje jej dotyczące, wykonując nieodpłatnie zarząd nad tą nieruchomością, zatrzymując w całości pożytki z nieruchomości oraz ponosząc koszty remontu i utrzymania nieruchomości, w których Gmina nie partycypowała, spłacając w całości zadłużenie i doprowadzając do wykreślenia hipotek przymusowych, zawierając umowy i korespondując z instytucjami państwowymi.

Odnosząc się do zarzutu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., to zauważyć należy, iż pewne wahania orzecznictwa wywołuje kwestia, czy wady uzasadnienia mogą być przedmiotem zarzutu apelacyjnego oraz podstawą skargi kasacyjnej. Obecnie dominuje stanowisko, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być zarzucana w apelacji lub skardze kasacyjnej tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. wtedy gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli instancyjnej lub kasacyjnej (por. np. wyr. SN: z 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, niepubl.; z 14 listopada 2000 r., V CKN 1211/00, niepubl.; z 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, LexPolonica nr 1631507, MoP 2009, nr 9, s. 501). Powołany przepis określa bowiem elementy, jakie powinno zawierać uzasadnienie wyroku, a jego naruszenie może polegać na braku w uzasadnieniu któregoś z tych elementów. Zarzut jego naruszenia może stać się zasadniczo wówczas przedmiotem skutecznej apelacji, jeżeli treść uzasadnienia dotknięta jest tak kardynalnymi brakami, że nie pozwala na dokonanie weryfikacji innych zarzutów apelacji oraz zastosowania przez sąd drugiej instancji prawa materialnego. Zwykle sprowadza się to do konkluzji, że z uzasadnienia sądu nie wynika, jaki w istocie stan faktyczny został ustalony [M. M., Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz. Orzecznictwo, W. K., wyd. 3, W. 2016, komentarz do art. 368]. O tego typu wadach nie mogło być mowy w przedmiotowym przypadku. Uzasadnienie zawiera wszystkie elementy, przez co zaskarżone postanowienie poddaje się kontroli instancyjnej.

Przede wszystkim niezasadny również okazał się zarzut apelujących naruszenia art. 233 k.p.c., gdyż nie zdołali oni wykazać, że ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego została dokonana wbrew regułom wynikającym z tego przepisu. Należy w tym miejscu podkreślić, że tylko w razie pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu I instancji. Według Sądu Okręgowego, ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Rejonowy wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym.

Z materiału tego wynika bowiem, że w latach 1981-1989 czynności związane z utrzymaniem nieruchomości, zawieraniem umów najmu i pobieraniem czynszu były wykonywane przez przedstawiciela Skarbu Państwa. Co świadczy o tym, że Skarb Państwa wykonywał właścicielskie uprawnienia względem udziału (...) w nieruchomości co do którego był właścicielem na skutek przejęcia na własność Skarbu Państwa w zamian za długi - na podstawie orzeczenia Sądu Powiatowego w P. z dnia 21 lipca 1966 r. Nie można więc tracić z pola widzenia, że Skarb Państwa był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości i na mocy decyzji z dnia 6 października 1967 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej orzekło o przejęciu w administrację Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych (...) części przedmiotowej nieruchomości. Co oznacza, że Skarb Państwa od tego momentu zaczął względem udziału w nieruchomości wykonywać faktyczne uprawnienia właścicielskie, co wiązało się z późniejszym zawieraniem umów najmu z lokatorami i remontami przeprowadzonymi przez Skarb Państwa. Należy podnieść, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że w tym samym czasie tj w latach osiemdziesiątych, zarówno S. H. zawierała umowy dzierżawy części ww. nieruchomości o pow. 104 m², na której zostały wzniesione naniesienia w postaci pawilonów handlowych,

jaki i Skarb Państwa w tym samym czasie zawierał umowy najmu lokali, co oznacza, że zarówno Skarb Państwa jak i S. H. wykonywali uprawnienia właścicielskie względem nieruchomości.

W tym miejscu należy wskazać, że nie każde władztwo nad nieruchomością sprowadza się do jej samoistnego posiadania. Na potwierdzenie powyższego stanowiska powołać należy postanowienie Sądu Najwyższego w dniu z dnia 4 lutego 2011 r. (sygn. akt III CSK 124/ 10), z którym to Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku badania władania rzeczą przez Skarb Państwa powstaje kwestia metody ustalenia elementu woli władania rzeczą przez ten podmiot dla siebie jako właściciela. Zamiar posiadania rzeczy przez posiadacza można wykazać jedynie pośrednio przez analizę zewnętrznych zachowań posiadacza wobec znajdującej się w faktycznym władaniu rzeczy. W przypadku Skarbu Państwa metoda ta może zawodzić, albowiem niekiedy władanie cudzą rzeczą przez Skarb Państwa w rzeczywistości nie ma - choć jego zachowania odpowiadają treści we władanie przez właściciela - charakteru posiadania w rozumieniu prawa cywilnego. O charakterze władania nieruchomością przez Skarb Państwa - czy jest to posiadanie czy dzierżenie - może nie przesądzać ocena zewnętrznych form władania nieruchomością, lecz analiza podstawy prawnej tego władania, która wskazuje, że Skarb Państwa włada nieruchomością w imieniu właściciela lub posiadacza a zarazem bez zamiaru posiadania nieruchomości dla siebie. Podkreślić należy, że w uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy jako przykład władania rzeczą, z którym nie łączy się w posiadanie samoistne wskazał władanie oparte na decyzji wydanej w wykonaniu rozporządzenia Minister Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z 5 października 1974 r.

Sąd Okręgowy podkreśla, że we wskazanym wyżej przypadku przyjmuje się, że władanie nieruchomością przez Skarb Państwa jest władaniem za właściciela lub posiadacza, a nie władaniem "w charakterze właściciela", nie stanowi więc posiadania samoistnego w rozumieniu prawa cywilnego, prowadzącego do zasiedzenia (por. uchwała SN z dnia 8 grudnia 1987 r., OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91, uchwała SN z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7, poz. 153, postanowienie SN z dnia 9 maja 1993 r., V CK 24/03, niepubl., postanowienie SN z dnia 9 marca 2006 r., I CSK 17/05, niepubl.).

Apelujący, mimo prezentowanego stanowiska, że przedmiotowa nieruchomość została przekazana w zarząd państwowy na podstawie art. 25 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (t.j. Dz. U. z 1987 r.. Nr 30, poz. 165 ze zm., dalej: „Prawo lokalowe z 1974 r.”) i rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków niestanowiących własności jednostek gospodarki społecznej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222), nie wykazali tej okoliczności. Uprawnienie przysługujące Skarbowi Państwa związane z zarządem sporną nieruchomością nie wynikało zatem z ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (Dz. U. z 17 kwietnia 1974 roku; Nr. 14 poz. 84). Przejęcie w administrację przedmiotowej części nieruchomości nastąpiło zaś na podstawie decyzji z dnia 6 października 1967 r. w oparciu o art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. Nr 32 poz. 159), zgodnie z którym gospodarka terenami państwowymi należy do rad narodowych i ich prezydiów i jest ona wykonywana przez właściwe do spraw gospodarki komunalnej i mieszkaniowej organy prezydium miejskiej rady narodowej. Wydanie tejże decyzji nastąpiło w ramach uprawnień właścicielskich po przejęciu na własność przez Skarb Państwa udziału (...) w przedmiotowej nieruchomości w zamian za długi - na podstawie orzeczenia Sądu Powiatowego w P. z dnia 21 lipca 1966 r.

Skoro tak, to należało przyjąć, że czynności te były wykonywane w ramach uprawnień właścicielskich, w związku z czym nie można mówić, że uczestnicy byli samoistnymi posiadaczami udziału stanowiącego własność Skarbu Państwa w rozumieniu 336 k.c. To z kolei przerwało posiadanie przedmiotowego udziału przez uczestników.

Przywrócenie M. H. zarządu nad budynkami nastąpiło dopiero w 1991 r. w oparciu o art. 25 ust. 2 Prawa lokalowego. M. H. zeznał zaś, że poczuł się właścicielem nieruchomości po śmierci ojca, po sprawie spadkowej. Nigdy M. H. nie zmanifestował woli posiadania jako posiadacz samoistny udziału stanowiącego własność pierwotnie Skarbu Państwa, a później Gminy temuż współwłaścicielowi. Nawet jak sprawował zarząd na całą nieruchomość to uważał za stosowne informowanie Gminy o podjętych uchwałach w sprawie zarządu nad nieruchomością i tak np. informował, że pożytki pobrane z nieruchomości zostaną przeznaczone na remonty nieruchomości. Ta okoliczność oznacza, że M.

H. nie czuł się właścicielem udziału Gminy. Natomiast pozostali uczestnicy wnoszący o zasiedzenie ww. udziału w żaden sposób nie wykazali objęcia w posiadanie samoistne tego udziału oraz wykonywania tego posiadania. G. H., D. H. i J. S. nigdy nie zamieszkiwali na terenie nieruchomości i nie zajmowali się wykonywaniem obowiązków z nią związanych przyjmując, że spoczywały one na M. H.. Nie wykazali zatem, że przysługuje im posiadanie samoistne w rozumieniu art. 336 k.c. Co więcej Gmina wbrew twierdzeniom apelującego obaliła domniemanie prawne z art. 339 k.c. i sprostowała ciężarowi dowodu, bowiem udowodniła, że Skarb Państwa w ramach uprawnień właścicielskich przeprowadzał remonty w latach siedemdziesiątych oraz zawierał umowy najmu lokali mieszkalnych z lokatorami w 1981r. 1985r. 1988r. i 1989r.

Ponadto Sąd Okręgowy prezentuje pogląd, że to na uczestnikach spoczywał obowiązek udowodnienia, że w okresie przewidzianym przez ustawę skutkującym zasiedzeniem nieruchomości byli samoistnymi posiadaczami udziału stanowiącego własność Gminy i uzewnętrzнили tę wolę władania dla siebie. Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w postanowieniu I CSK 55/15 Sądu Najwyższego-Izby Cywilnej z dnia 10-02-2016 zgodnie z którym niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 KC i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 KC wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę.

W świetle powyższego należy uznać, że uczestnicy nie udowodnili, że zmienili (rozszerzyli) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrzнили tę zmianę wobec współwłaściciela – Gminy i tym samym brak było podstaw prawnych do stwierdzenia zasiedzenia przysługującego Gminie Miejskiej P. wynoszącego (...) udziału w ww. nieruchomości na rzecz uczestników – pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Tym samym zarzuty apelacyjne naruszenia art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c., 336 k.c. i 172 k.c. należało uznać za niezasadne.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy uznał rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego za prawidłowe i na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.