

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 czerwca 2017 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 221/12 z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. z udziałem Miasta Ł., G. K., B. R., J. O., K. O., B. S., M. S. (1), M. R., A. A. (1), W. H., H. K., T. Z., J. C., K. K. (1), T. K. (1), A. Z. (1), B. M., T. K. (2), K. K. (2), J. Z., M. K., Z. Ś., J. B. o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. stwierdził, że Skarb Państwa - Prezydent Miasta Ł. nabył przez zasiedzenie z dniem 1 sierpnia 2003 roku należące, zgodnie z wpisem z daty zasiedzenia w Dziale II księgi wieczystej (...), do A. Z. (2) w 1/3 oraz do H. P. w 1/3 udziały w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 0,1164 ha, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze (...) obrębu B-47, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...);
2. ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Przed II wojną światową nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), stanowiła własność H. Z.. Nieruchomość ta od 1909 r. była zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym.

W dniu 9 lutego 1955 r. zmarła H. Z., a spadek po niej nabyły trzy córki: A. S., A. Z. (2) i H. P. po 1/3 części każda z nich. Postanowieniem z 17 października 1964 r. Sąd Powiatowy w Ł. dokonał wpisu prawa własności lewej połowy nieruchomości położonej w Ł. B. (...) o powierzchni 12 arów 09,91 m² w miejsce H. Z. jej spadkobierczyni, a nadto Sąd postanowił urządzić dla nieruchomości tej księgę wieczystą jako ciąg dalszy księgi Rep. H.. (...) i w dziale II wpisać A. S., H. P. i A. Z. (2) –wszystkie córki H. Z. jako współwłaścicielki po 1/3 części.

W dniu 10 maja 1973 r. zmarła córka H. H. P.. Spadek po H. P. nabyli mąż A. P. i syn B. P.. A. P. zmarł 25 października 1974 r., a spadek po nim nabył w całości jego syn B. P.. B. P. zmarł 1 października 1987 r., spadek po nim nabyła jego żona B. P., która ponownie wyszła za mąż za G. D. i przyjęła nazwisko D..

W dniu 3 marca 1982 r. zmarła druga córka H. A. Z.. Spadek po niej w całości nabył M. S. (2).

Od 1945 r. Skarb Państwa administrował nieruchomością położoną w Ł. przy ul. (...) i do 2011 r. nieruchomość nigdy nie była zarządzana przez prywatnych właścicieli. Skarb Państwa, działając przez swoje jednostki organizacyjne oceniał potrzeby techniczne budynku i konieczność przeprowadzania remontów budynku, rozpatrywał m.in. wnioski i podania mieszkańców oraz osób korzystających z nieruchomości, wydawał decyzje w zakresie urządzania np. piaskownicy na terenie nieruchomości, od lat 60-tych XX wieku Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł. wynajmował lokale zarówno mieszkalne jak i użytkowe mieszczące się w budynku przy ul. (...) w Ł., podpisywał umowy najmu, udostępniał i przydzielał lokale znajdujące się na spornej nieruchomości. Pismem z 26 maja 1969 r. skierowanym do Sądu Powiatowego dla m. Łodzi w Ł., Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł. poinformował, że nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) znajduje się w administracji Zarządu od 1945 r. i od tego czasu do chwili obecnej pobierany jest czynsz.

Sąd Powiatowy w Ł. 10 czerwca 1969 r. nie uwzględnił wniosku A. S. o zwolnienie spod zajęcia i dozoru nieruchomości położonej przy ul. (...). Postanowieniem z 22 października 1970 r. na wniosek Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi, Sąd Powiatowy orzekł, że 1/3 część nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 12 arów i 09,91 m², stanowiąca własność A. S., przechodzi w drodze przepadku na własność Skarbu Państwa. W dniu 7 maja 1971 r. Wydział Finansowy Prezydium Rady Narodowej złożył do Państwowego Biura Notarialnego w Ł. wniosek o ujawnienie w dziale II KW oznaczonej Rep. H.. (...) Skarbu Państwa jako właściciela 1/3 części przedmiotowej nieruchomości

w miejsce A. S., załączając do wniosku prawomocne postanowienie Sądu orzekające przepadek na własność Skarbu Państwa 1/3 części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...).

W lipcu 1973 r. na podstawie protokołu ustalenia władania dawna działka nr (...) z obrębu 188 Ł. oznaczona została jako działka ewidencyjna nr (...) i wpisana do jednostki rejestrowej, gdzie jako właściciela wpisano Skarb Państwa, a jako władającego Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Skarb Państwa, działając przez swoje jednostki organizacyjne, nadal zawierał z lokatorami umowy najmu lokali mieszczących się na spornej nieruchomości, władał sporną nieruchomością.

W dniu 22 marca 1993 r. Wojewoda (...), na wniosek Urzędu Miasta Ł., wydał decyzję stwierdzającą nabycie z mocy prawa, nieodpłatnie przez Gminę M. Ł. prawa własności 1/3 nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczoną jako działka nr (...) obrębu B-47 o pow. 1.164 m². W dniu 15 czerwca 1993 r. Gmina M. Ł. złożyła do Sądu wniosek o wpisanie w dziale II KW (...) jej, jako właściciela do udziału 1/3 spornej nieruchomości.

Pierwsze odrębne lokale na tej nieruchomości były sprzedawane w latach 1994-1995. Gmina M. Ł. w dniu 18 marca 1994 r. sprzedała G. i M. małżonkom S. odrębną własność lokalu oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę 29.430.100 starych złotych, a nadto oddała w użytkowanie wieczyste udział 34/100 tego gruntu.

Aktem notarialnym z dnia 27 października 1994 r. Gmina Miejska Ł. działająca przez zastępcę Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Ł., sprzedała Z. i B. S. odrębną własność lokalu oznaczonego nr (...) o powierzchni użytkowej 31,60m², mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w Ł. wraz z udziałem (...) części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę 25.361.000 starych złotych. Przedmiotowym aktem notarialnym Gmina M. Ł. oddała w użytkowanie wieczyste małżonkom B. i Z. S. 31/100 części gruntu, stanowiącego ich udział.

Aktem notarialnym podpisanym w dniu 22 czerwca 1995 r. Gmina M. Ł. sprzedała B. B. (3) odrębną własność lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali za cenę 3.371,60 zł, a nadto oddała w użytkowanie wieczyste (...) część działki wymienionego gruntu.

Wszelkie remonty w latach 90. ubiegłego stulecia przeprowadzało Przedsiębiorstwo (...).

W 1998 r. administracja zaczęła tę nieruchomość traktować jak wspólnotę, ustalono udziały H. P. i A. Z. (2) we współwłasności.

W wypisie z rejestru gruntów z dnia 6 grudnia 2006 r. jako właściciel wpisana była Gmina M. Ł., jako władający Administracja (...) Ł. (...), a nadto wskazani byli jako wierzycieli współużytkownicy: B. B. (3), H. M. oraz B. i Z. małżonkowie S.. Tego samego dnia (6 grudnia 2006 r.) Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ł. D. Ewidencji Gruntów i Budynków wydał zaświadczenie, że działka (...) w obrębie B-47 o powierzchni 0,1164 ha odpowiada działce nr (...) o powierzchni 0,1332 ha z poprzedniej ewidencji gruntów obrębu 188 Ł.. W zaświadczeniu tym podano, że w październiku 1967 r. jako władającego wpisano Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Wskazano w zaświadczeniu, że w lipcu 1973 r. na podstawie protokołu ustalenia władania dawna działka nr (...) z obrębu 188 Ł. oznaczona została, jako działka ewidencyjna nr (...) i wpisana do jednostki rejestrowej, gdzie jako właściciel został wpisany Skarb Państwa, a jako władający Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Nadal na dzień 8 stycznia 2007 r. w dziale II Księgi Wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), wpisani byli jako współwłaściciele: córki H. H. P. i A. Z. (2) po 1/3 części każda z nich oraz Gmina Miejska Ł. jako współwłaściciel do 1/3 części.

Umową sprzedaży z 22 grudnia 2010 r. G. K. nabyła od B. D. udział w 1/3 własności przedmiotowej nieruchomości za cenę 30.000 zł.

W dniu 17 grudnia 2009 r. zmarł Z. S.. Spadkobiercami Z. S. są jego żona B. S. i jego dwaj synowie M. S. (1) i K. S.. W dniu 11 maja 2011 r. B. S. i K. S. darowali M. S. (1) przysługujące im po Z. S. udziały w odrębnej własności lokalu nr (...) wraz z odpowiednią częścią udziału w częściach wspólnych i prawie w użytkowania wieczystego gruntu. Przedmiotowym aktem K. S. darował cały udział (1/6) we wskazanym prawie do nieruchomości, natomiast B. S. tylko udział przysługujący jej po mężu tj. 1/6 udziału w odrębnej własności lokalu nieruchomości wraz z odpowiednią częścią udziału w częściach wspólnych i prawie w użytkowania wieczystego gruntu. B. S. nadal przysługiwał udział 1/2 w odrębnej własności lokalu nieruchomości wraz z odpowiednią częścią udziału w częściach wspólnych i prawie w użytkowania wieczystego gruntu.

W 2011 r. G. K. zgłosiła się do Administracji (...) jako prywatny współwłaściciel spornej nieruchomości. Przedstawiła umowę sprzedaży jej udziału 1/3 w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Nikt wcześniej nie zgłaszał się jako współwłaściciel, choć Gmina M. Ł. poszukiwała następców prawnych właścicieli nieruchomości. W latach 90-tych kierowana była korespondencja do A. Z. (2) i H. P.. Nikt z prywatnych współwłaścicieli nie interesował się nieruchomością.

Lokatorzy postrzegali Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości, uważając, że to „państwo” zajmowało się nieruchomością. Od 1945 r. to „państwo” przeprowadzało remonty.

Według stanu na marzec 2013 r. w dziale II KW (...), prowadzonej dla spornej nieruchomości, wpisani byli jako współwłaściciele: Gmina M. Ł., G. K. i A. Z. (2) po 1/3 części każde z nich. Administratorem była wówczas Administracja (...) Ł. (...), natomiast użytkownikami wieczystymi byli: B. B. (3), małżeństwo K. i J. O. oraz B. S. i M. S. (1).

Umową sprzedaży z 2 lipca 2013 r. M. R. nabyła od M. S. (2) przysługujący mu udział 1/3 we współwłasności nieruchomości za cenę 35.000 zł.

W 2013 r. umowy najmu lokali zarówno mieszkalnych jak i użytkowych, mieszczących się na spornej nieruchomości zawierała Administracja (...) Ł. B. S. I” w imieniu współwłaścicieli. O istnieniu prywatnych współwłaścicieli lokatorzy nieruchomości dowiedzieli się w kwietniu - maju 2013 r. W kwietniu 2013 r. lokatorzy otrzymali wezwanie do podpisania nowych umów najmu, w których po raz pierwszy wystąpiło określenie „współwłaściciele”. Lokatorzy nigdy wcześniej przed 2013 r. nie słyszeli o prywatnych współwłaścicielach nieruchomości. W dniu 28 maja 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi ustanowił zarządcę przymusowego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w osobie J. B..

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał, że doszło do zasiedzenia spornych udziałów we własności nieruchomości przy zastosowaniu obowiązujących po 1 października 1990 r. przepisów.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie ma podstaw do przyjęcia, że Skarb Państwa objął udziały w nieruchomości we władanie w ramach funkcji władczych. W zebranym materiale dowodowym w zakresie udziałów należących do H. P. i A. Z. (2) Sąd ten nie znalazł żadnego potwierdzenia, aby w tym wypadku doszło do wydania jakiegokolwiek aktu władzy państwowej, który wskazywałby na działanie Skarbu Państwa w ramach sprawowania władztwa publicznego (imperium). Zarówno H. P. jak i A. Z. (2) oraz ich następcy prawni nie interesowali się przedmiotową nieruchomością po II wojnie światowej. Nie ma żadnych dowodów na to, że podejmowali oni jakichkolwiek próby dochodzenia zwrotu nieruchomości.

Od 1945 r. do czasu wydania decyzji przez Wojewodę (...) o nabyciu przez Gminę M. Ł. prawa własności udziału 1/3 spornej nieruchomości tj. do 1993 r., Skarb Państwa władał całą nieruchomością, natomiast od 1993 r. nadal władał udziałami 2/3 należącymi do A. Z. (2) i H. P.. W tej dacie nie wydarzyło się nic, co by pozbawiło Skarb Państwa tego władztwa w zakresie udziałów 2/3, wnioskodawca stracił jedynie władztwo co do pozostałej części 1/3, której własność

z mocy prawa nabyła Gmina M. Ł.. Skarb Państwa zatem w całym okresie od 1945 r. do 2010 r. władał udziałem 1/3 należącym do A. Z. (2) jak i udziałem 1/3 należącym do H. P. w sposób określany jako corpus. Po nabyciu przez Gminę udziału, wprowadziła nieruchomość zaczęła zarządzać Gmina, ale nie ma podstaw do przyjęcia, że skarb Państwa utracił swoje posiadanie w zakresie pozostałych udziałów 2/3.

Jak wynika z ustalanego stanu faktycznego, Skarbowi Państwa przez pierwsze lata po 1945 r. zabrakło jednak władztwa o charakterze właściciela (animus). Jeszcze z końcem lat 60. Skarb Państwa podejmował działania wskazujące, że posiada udziały H. P. i A. Z. (2), ale nie jak właściciel. Jednostki władające tą nieruchomością jak Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł., w 1969 r. informowały Sąd, że nieruchomość znajduje się w administracji Zarządu od 1945 r., a zatem potwierdzały, że są tylko i wyłącznie administratorem całej nieruchomości. Także wniosek Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi z 16 września 1970 r. skierowany do Sądu o wydanie orzeczenia, że 1/3 nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiąca własność A. S., przechodzi w drodze przepadku na własność Skarbu Państwa, potwierdza jedynie, że Skarb Państwa w tamtym czasie nie postrzegał siebie jako właściciela w zakresie całej nieruchomości, a jedynie co do udziału 1/3 we współwłasności tej nieruchomości. W dniu 7 maja 1971 r. Wydział Finansowy Prezydium Rady Narodowej złożył do Państwowego Biura Notarialnego w Ł. wniosek o ujawnienie w dziale II KW oznaczonej Rep. H.. (...) Skarbu Państwa jako właściciela 1/3 części przedmiotowej nieruchomości w miejsce A. S., załączając do wniosku prawomocne postanowienie Sądu orzekające przepadek na własność Skarbu Państwa 1/3 części nieruchomości. Dokumenty te nie pozwalają uznać, że istniał w tamtym czasie po stronie wnioskodawcy tzw. animus, a tym bardziej że Skarb Państwa sam siebie postrzegał jako właściciela w zakresie całej nieruchomości. Nie ma natomiast wątpliwości, iż przejaw takiego animus po stronie Skarbu Państwa odnaleźć można w dokumentach administracyjnych z 1973 r., kiedy to w jednostce rejestrowej jako właściciela całej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wpisano Skarb Państwa, a władającego Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Pozwala to na przyjęcie, że w dacie wpisu w tej jednostce rejestrowej Skarb Państwa postrzegał siebie jako właściciela tej nieruchomości, władał nią jak właściciel i z całą pewnością już w tej dacie posiadanie przez niego udziałów należących do H. P. i A. Z. (2) miało charakter samoistny.

Sąd Rejonowy uznał, iż od 1973 r. władanie przez Skarb Państwa udziałami w nieruchomości należącymi do H. P. i A. Z. (2) było posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Jako datę początkową, od której biegło zasiedzenie Sąd I instancji przyjął dzień 1 sierpnia 1973 roku, kiedy to w jednostce rejestrowej jako właściciela całej nieruchomości, a zatem także w zakresie udziałów należących do A. Z. (2) i H. P. został wpisany Skarb Państwa, a władającym Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Ustalając datę początkową biegu zasiedzenia Sąd Rejonowy miał na uwadze, iż wpisu w jednostce rejestrowej dokonano w lipcu 1973 r., a zatem z uwagi na trudności w ustaleniu konkretnego dnia lipca, Sąd ten przyjął, iż z całą pewnością w dniu 1 sierpnia 1973 r. wpis był dokonany i taką datę należy liczyć jako początkową. W tym przypadku doszło do zasiedzenia udziałów należących do A. Z. (2) i H. P., przy współwłasności z Gminą M. Ł., a przed 1993 r. ze Skarbem Państwa.

Nikt z byłych właścicieli wskazanych udziałów 2/3, ani ich następcy prawni, do 2010 r. nie zgłosili się, nie interesowali się nieruchomością, nie podejmowali żadnych działań, aby odzyskać władztwo nad swoimi udziałami we współwłasności. Stan taki trwał do 2010 r. O złej wierze wnioskodawcy świadczy, iż wiedział on o tym, że nie przysługuje mu prawo własności do całej nieruchomości, miał świadomość istnienia innych współwłaścicieli, co potwierdza również traktowanie tej nieruchomości jako wspólnoty od końca XX wieku. Liczony od dnia 1 sierpnia 1973 r. termin zasiedzenia upłynąłby w roku 1993, jednakże w sytuacji zmiany przepisów, wprowadzonych art. 9 ustawy nowelizującej kodeks cywilny z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. Nr 55, poz. 321), do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie noweli należy stosować przepisy w nowym brzmieniu. Powyższe oznacza, że analizowany termin zasiedzenia liczony od 1 sierpnia 1973 r. winien być trzydziestoletni, a wobec tego upłynął w roku 2003. Przed tą datą zarówno A. Z. (2) jak i H. P., ani ich następcy prawni nie wystąpili z żadnym wnioskiem, który pozwalałby na przyjęcie, iż doszło do przerwania biegu zasiedzenia. Mając na względzie treść art. 23 i art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., Sąd Rejonowy wskazał, że poczynione w sprawie ustalenia faktyczne dają podstawy do uwzględnienia wniosku w zakresie dotyczącym żądania stwierdzenia nabycia przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia udziałów przysługujących A. Z. (2) i H. P. po 1/3 każdej z nich, a po

ich śmierci ich następcom prawnym, wobec spełnienia przesłanek z art. 172 k.c. Wniosek o stwierdzenie zasiedzenia rozpoznawany w niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji uznał za zasadny w całości, o kosztach postępowania orzekając na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelacje od powyższego postanowienia wywiedli uczestnicy: Miasto Ł., G. K. i M. R..

Miasto Ł., zaskarżając orzeczenie w całości, zarzuciło:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania tj. art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 oraz art. 231 k.p.c. – polegające na:

- sprzecznym z zebrany w sprawie materiałem dowodowym ustaleniu, że Skarb Państwa zasiedział udziały 2/3 w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) o powierzchni 0,1164 ha, oznaczonej w rejestrze gruntów jako działka o numerze (...) obrębu B-47, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) na dzień 1 sierpnia 2003 r.;

- błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że Skarb Państwa, nie przejawiał woli władania opisaną nieruchomością jak właściciel przed 1 sierpnia 1973 r.;

- braku dostatecznego wyjaśnienia w treści uzasadnienia, czym kierował się Sąd I instancji przyjmując, że Skarb Państwa nie władał nieruchomością jak właściciel przed i dlaczego nie uznał dowodów wskazujących na takie władanie przed tą datą;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 § 1 k.c., art. 33¹, 336 i 348 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że Skarb Państwa był posiadaczem udziałów po dniu 27 maja 1990 r., a więc po wejściu w życie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, na mocy której składniki mienia Skarbu Państwa (w tym jednostek organizacyjnych) przeszły na własność gmin oraz błędnym przyjęciu, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym udziałów przed dniem 1 sierpnia 1973 r.

Wobec podniesionych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że Skarb Państwa w dacie sprzed 27 maja 1990 r. nabył przez zasiedzenie udziały w prawie własności nieruchomości pobożnej w Ł., przy ul. (...), należące do A. Z. (2) w 1/3 (jednej trzeciej) oraz H. P. w 1/3 (jednej trzeciej), bądź ich następców prawnych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych.

Uczestniczki M. R. i G. K., zaskarżając postanowienie w całości, zarzuciły:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezpodstawnym przyjęciu, że

wnioskodawca - Skarb Państwa w okresie od dnia 22 marca 1993 r. do dnia 1 sierpnia 2003 r., a nawet do roku 2010 posiadał udziały A. Z. (2) i H. P. we współwłasności przedmiotowej nieruchomości;

2. naruszenie prawa formalnego przez ustalenie faktu, że Skarb Państwa w

okresie od dnia 22 marca 1993 r. do dnia 1 sierpnia 2003 r., a nawet do roku 2010 posiadał udziały A. Z. (2) i H. P. we współwłasności przedmiotowej nieruchomości - na podstawie domniemania faktycznego określonego przepisem art. 231 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w sytuacji, gdy takiego ustalenia w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy poczynić się nie da;

3. naruszenie przepisu art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez brak

wyjaśnienia w uzasadnieniu skarżonego postanowienia podstawy faktycznej i dowodowej przyjęcia ustalenia, że Skarb Państwa w okresie od dnia 22 marca 1993 r. do dnia 1 sierpnia 2003 r. , a nawet do roku 2010 posiadał udziały A. Z. (2) i H. P. we współwłasność przedmiotowej nieruchomości;

4. naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 336 k.c. przez błędną jego

wykładnię i zastosowanie przez przyjęcie, że Skarb Państwa po roku 1993 nadal był posiadaczem spornej nieruchomości w zakresie udziałów 2/3 części;

5. naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie przepisu art. 348 k.c.,

w świetle którego w roku 1993 doszło do przeniesienia posiadania całej nieruchomości przez Skarb Państwa na rzecz Miasta Ł.;

6. naruszenie przepisu art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § k.p.c. poprzez wybiórczą i

nierzetelną ocenę materiału dowodowego prowadzącą do przyjęcia, że Skarb Państwa przez uczestników postępowań postrzegany był jako właściciel przedmiotowej nieruchomości na podstaw jedynie części dowodów, przy braku odniesienia się do dowodów, z których wynika, że uczestnikom jako właściciel nieruchomości jawiło się Miasto Ł.;

7. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię przepisu art. 336 k.c.

zw. z przepisem art. 2 ust 1 i 2 dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków, przez przyjęcie, że wpisanie Skarbu Państwa do ewidencji gruntów i budynków jako właściciela nieruchomości tworzy po stronie Skarbu Państwa uprawnienie do władania nieruchomością, względnie stanowi wyraz woli Skarbu Państwa władania nieruchomością jak właściciel i jednocześnie naruszenie prawa formalnego - art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez wybiórczą ocenę dowodów w tej kwestii a to poprzez pominięcie dowodu z wypisu z rejestru gruntów z dnia 19 października 1992 r., z którego wynika, iż w tej dacie w ewidencji gruntów i budynków jako współwłaściciele nieruchomości wpisani byli: Skarb Państwa, H. P. i A. Z. (2) po 1/3 części a nie Skarb Państwa wyłącznie;

8. naruszenie prawa materialnego - tj. art. 172 k.c. przez jego zastosowanie w

sytuacji, gdy nie zostały spełnione jego przesłanki;

9. naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez swobodną i dowolną

ocenę dowodów w postaci wniosków o wpis hipotek i w rezultacie tego błędne przyjęcie, iż nie ma podstaw do ustalenia, iż przedmiotowa nieruchomość obciążana była przez Skarb Państwa hipotekami zabezpieczającymi roszczenia Skarbu Państwa z tytułu poniesionych na nieruchomość nakładów;

10. naruszenie art. 299 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez oparcie ustaleń

faktycznych m.in. na zeznaniach świadków: A. A. (1), J. C., K. K. (2) i B. M., które to osoby stały się następnie uczestnikami postępowania i w takim charakterze powtórnie zostały przesłuchane;

11. naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez niekompletność

uzasadnienia skarżonego postanowienia (strona 7 ostatni akapit);

12. naruszenie art. 609 w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. przez dopuszczenie do udziału

w sprawie w charakterze uczestników postępowania: Miasta Ł. - współwłaściciela nieruchomości, A. A. (1), W. H., H. K., T. Z., J. C., K. K. (1), T. K. (1), A. Z. (1), B. M., T. K. (2), K. K. (2), J. Z., M. K., Z. Ś. - najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz J. B. - zarządcy.

Wobec podniesionych zarzutów skarżące wniosły o zmianę zaskarżonego

postanowienia przez oddalenie wniosku i zasądzenie na rzecz skarżących kosztów postępowania za obie instancje - przy zastosowaniu przepisu art. 520 § 3 k.p.c. oraz o dopuszczenie dowodu z dokumentów: pism Administracji (...) Ł. (...) z dnia 9 października 2002 r., 15 lipca 2002 r. i 20 września 2002 r. kierowanych do J. C. oraz A. K. na okoliczność, że osobom tym już w 2002 r. znana była okoliczność, że nieruchomość ma prywatnych współwłaścicieli, a zarządzający nieruchomością AN posiadał pełną wiedzę i świadomość co do tego, że współwłaścicielami nieruchomości są osoby fizyczne. Skarżący wskazali, że dowodów tych nie mogli powołać przed Sądem I instancji, ponieważ odnalezione zostały dopiero po ogłoszeniu skarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika Miasta Ł. jest zasadna, natomiast apelacje uczestniczek M. R. i G. K. nie zasługują na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutów procesowych obu apelacji, należy w pierwszej kolejności wskazać, iż nieuprawnione jest twierdzenie, jakoby uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie odpowiadało wymogom ustawy (art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.).

Wbrew wywodom skarżących, pisemne motywy kwestionowanego postanowienia pozwalają na odtworzenie rozumowania, które doprowadziło Sąd Rejonowy do wniosków ujętych w sentencji rozstrzygnięcia w przedmiocie zasiedzenia. Nie zawiera ono luk w zakresie elementów istotnych z punktu widzenia art. 328 § 2 k.p.c., co uniemożliwiłoby dokonanie kontroli orzeczenia, a tylko w takim wypadku można mówić o naruszeniu przywołanej regulacji.

Brzmienie art. 328 § 2 k.p.c. przekonuje, że punktem wyjścia dla przedstawienia w motywach pisemnych orzeczenia koncepcji prawnej rozstrzygnięcia sprawy, muszą być poczynione ustalenia faktyczne. Ustalenia te winny odpowiadać postulatowi jasności i kategoryczności. W uzasadnieniu musi też znaleźć odzwierciedlenie dokonany przez sąd wybór podstawy prawnej oceny przedmiotu postępowania, ustalenie znaczenia wybranych przepisów w drodze wykładni oraz proces subsumcji okoliczności faktycznych pod owe normy prawne.

Odwołując się do treści pisemnego uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie można przyjąć, by nie ujęto w nim któregoś z tak opisanych elementów wymaganych ustawą. Wszak Sąd Rejonowy przedstawił ustalony w toku postępowania stan faktyczny i wskazał dowody, na których się oparł. Podkreślenia wymaga, że postępowanie dowodowe skupiało się w rozpoznawanej sprawie na dokumentach uwzględnionych przez Sąd Rejonowy w całości. W niewielkim tylko zakresie podstawą ustaleń były źródła osobowe, które także zostały wykorzystane dla wyjaśnienia okoliczności faktycznych sprawy. Wreszcie prawidłowo zidentyfikowano w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia podstawę materialnoprawną żądania wnioskodawcy i w jej kontekście wyjaśniono przyczyny, dla których uznano, iż ustalone okoliczności faktyczne poddają się subsumcji pod przyjętą podstawę prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o zasiedzenie. W tych okolicznościach, nawet pewna niekompletność uzasadnienia (str. 7 ostatni akapit) nie uprawnia do odmiennej wykładni, czyniąc zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. chybionym.

Wbrew zarzutowi apelacji uczestniczek, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił krąg osób zainteresowanych w sprawie, prowadząc postępowanie z udziałem podmiotów, co do których wykazano istnienie interesu prawnego, w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c. poprzez wskazanie, w jakim zakresie wynik tego postępowania dotyczy ich praw.

Sąd Najwyższy uznał, że zawarte w art. 510 § 1 k.p.c. określenie "każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania" jest szerokie i umożliwia sądowi w zależności od stwierdzonych okoliczności konkretnej sprawy uznanie, że zgłaszający się

podmiot jest zainteresowanym w wyniku postępowania, a może stać się on uczestnikiem postępowania, nawet wtedy, gdyby to był interes pośredni (post. SN z 23.2.2012 r., V CZ 117/11, L.).

Uczestnikom postępowania B. S., M. S. (1), B. B. (3), K. i J. małż. O. , wezwanym przez Sąd Rejonowy do udziału w sprawie przysługuje odrębna własność lokali, położonych w przedmiotowej nieruchomości, które nabyli w latach 1994-1995 od zbywającego Miasta Ł.. Wynik niniejszego postępowania ma zatem dla ważności ich tytułów własności zasadnicze znaczenie, legitymizuje bowiem sprzedającego do zawarcia umowy sprzedaży odrębnej własności lokali i udziałów w częściach wspólnych nieruchomości bądź go pozbawia przymiotu właściciela. Pozostałym uczestnikom (z wyjątkiem zarządcy) przysługuje prawo najmu lokali położonych w przedmiotowej kamienicy i ich prawo uczestniczenia w sprawie zakwestionowały skarżące, zarzucając naruszenie art. 609 k.p.c. w zw. z art. 510 § 1 k.p.c. Stanowisko apelujących nie zasługuje na aprobatę.

W postanowieniu z dnia 30 stycznia 2001 r. I CKN 1359/00, Sąd Najwyższy stwierdził, że za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego można uznać stanowisko, zgodnie z którym posiadacz zależny nieruchomości, której dotyczy wniosek o stwierdzenie zasiedzenia jest osobą zainteresowaną w sprawie w rozumieniu art. 510 § 1 KPC (tak uchwały SN z 11 września 1991 r. III CZP 79/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 69 oraz z 18 grudnia 1974 r. III CZP 88/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 4). Wskazuje się jedynie, że posiadacz taki jest osobą zainteresowaną pośrednio; w odmienny sposób niż dotychczasowy właściciel, który jest zainteresowany w sposób bezpośredni (L.).

Wezwanie osób zainteresowanych do udziału w sprawie na podstawie art. 510 § 1 k.p.c. może nastąpić w każdym stadium postępowania sądowego, zatem przesłuchanie uczestników w charakterze strony, nawet jeśli wcześniej złożyli zeznania jako świadkowie, ma swoje uzasadnienie procesowe i nie stanowi naruszenia prawa, o jakim mówią skarżące uczestniczki.

Zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. w. z art. 13 § 2 k.p.c. polegający na wadliwym, zdaniem skarżących uczestniczek, oparciu ustaleń faktycznych na zeznaniach m.in. świadków A. A., J. C., K. kot i B. M., które to osoby zostały następnie wezwane od udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania i tak przesłuchane należy zatem uznać za niezasadny.

Pozostałe zarzuty procesowe skarżących uczestniczek M. R. i G. K. odnoszą się do wadliwych, ich zdaniem ustaleń faktycznych bądź błędnej oceny, z tym, że ustalenia te dotyczą w przeważającej mierze stanu faktycznego z lat 1993-2003, kiedy to Skarb Państwa, w ocenie Sądu Okręgowego był już właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem. Zatem wywody apelujących nie mogą odnieść zamierzonego skutku i jako bezprzedmiotowe w przyjętym przez Sąd II instancji terminie zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa nie wymagają oceny Sądu odwoławczego.

Natomiast zarzut wadliwego ustalenia, że przedmiotowa nieruchomość nie była obciążona wpisami hipotecznymi z wniosku Skarbu Państwa, zabezpieczającymi jego roszczenia z tytułu poniesionych na nieruchomość nakładów nie zasługuje na aprobatę. Skarżące dążą do wykazania, że dokumenty obrazujące wskazane wpisy hipoteczne obciążone są błędem w adresie nieruchomości, bowiem określają adres jako Ł., ul. (...), mimo, że odnoszą się do własności H. Z.. Tymczasem, nie zostało udowodnione, aby taki błąd miał miejsce. Dawna księga wieczysta rep. hip. (...) była prowadzona dla nieruchomości pod adresami B. (...) i B. (...). Z wypisu z rejestru gruntów z 15.10 1992 r. wynika wprost, że nieruchomość położona przy ul. (...) (działka nr (...)) objęta jest księgą wieczystą Kw (...) (powstała z rep. hip. (...)), zaś nieruchomość położona przy ul. (...) (działka nr (...)) objęta jest rep. hip. (...). Istnienie dwóch nieruchomości pod wskazanymi adresami nie wyjaśnia i nie uzasadnia stanowiska skarżących. Natomiast w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (Rynek B. 6) w dziale IV Kw (...) nie ma wpisów.

W zakresie zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 231 k.p.c., wywiedzionych przez Miasto Ł., trzeba powiedzieć, że w istocie skarżący nie tyle kwestionuje przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych dowodów i poczynione w następstwie ustalenia faktyczne, lecz nie akceptuje przyjętej interpretacji ujawnionych faktów w świetle norm prawa materialnego. Ostrze apelacji jest przede wszystkim zwrócone przeciwko zapatrywaniu Sądu Rejonowego, które stało się podstawą przyjęcia terminu zasiedzenia i podmiotu, na rzecz którego nastąpiło zasiedzenie nieruchomości, iż w ustalonych okolicznościach faktycznych nie może być mowy o spełnieniu przesłanek

z art. 172 k.c. na rzecz Skarbu Państwa z datą 1 sierpnia 2003 r. Innymi słowy, **w**brew literalnemu brzemieniu zarzutów proceduralnych apelacji, ich uzasadnienie wskazuje, iż skarżący nie zgadza się z oceną w świetle norm materialnoprawnych, prowadzącą do uwzględnienia wniosku w kształcie wskazanym w zaskarżonym postanowieniu. W tym kontekście więc, a nie w płaszczyźnie prawidłowości poczynionych ustaleń i ich oceny, należy odnieść się do argumentacji przywiedzionej dla poparcia wniosków apelacji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy przyjął za własną podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia uznając, iż obejmuje ona wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w przedmiocie postępowania, odpowiednio do regulacji art. 227 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Przechodząc do analizy zarzutów o charakterze materialno prawnym (art. 172 k.c.) odnotowania wymaga, że w realiach niniejszej sprawy zasadniczy problem, wokół którego skupia się również argumentacja apelującej Gminy M. Ł., sprowadza się do oceny charakteru władztwa sprawowanego przez wnioskodawcę od 1945 r., kiedy to po zakończeniu II wojny światowej Skarb Państwa przejął we władanie przedmiotową zabudowaną wielomieszkańciami nieruchomością. Okoliczność faktyczna w postaci władania nieruchomością zaś nie jest kwestionowana przez żadnego uczestników.

Nieodzownym jest w tym miejscu przypomnienie kilku powszechnie znanych uwag ogólnych dotyczących posiadania, jako stanu faktycznego prawnie relewantnego, a to z tej przyczyny, iż odnoszą się one do kwestii istotnych dla rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie.

Na posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c. składają się dwa elementy: fizyczny (*corpus possessionis*) oraz psychiczny (*animus rem sibi habendi, animus possidendi*). Element *corpus* oznacza, że osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak mają to prawo czynić dysponujący określonym uprawnieniem do rzeczy, przy czym dla przyjęcia posiadania wystarcza sama możliwość takiego postępowania, a nie jest konieczne efektywne wykonywanie władztwa. *A.* oznacza wolę wykonywania tak rozumianego faktycznego władztwa dla siebie, we własnym imieniu. Inaczej mówiąc, posiadaczem rzeczy jest ten, kto włada rzeczą i postępuje z nią, jak osoba której służy do niej prawo własności lub inne prawo rzeczowe bądź obligacyjne. Jednocześnie od kierunku woli posiadacza zależy zakres posiadania, który stanowi kryterium rozróżnienia posiadania samoistnego i posiadania zależnego. Kto włada rzeczą jak właściciel jest posiadaczem samoistnym, władający w zakresie innego prawa aniżeli prawo własności jest posiadaczem zależnym. Posiadanie właścicielskie jest wykonywane tak, jakby rzecz była własnością posiadacza, posiadanie zależne, jakby posiadaczowi przysługiwało określone prawo do korzystania z rzeczy cudzej.

Ocena charakteru posiadania spornej nieruchomości, w świetle art. 336 k.c., należy do podstawowych okoliczności dowodowych w rozpatrywanej sprawie, zwłaszcza, że obejmowanie nieruchomości przez Skarb Państwa zwykle należało do czynności z zakresu funkcji publicznych państwa, czyli *imperium*, co oczywiście odbiegając od władztwa z zakresu prywatnoprawnego (*dominium*), wywoływać musiało odmienne skutki prawne.

W tym miejscu odnotować należy, że nie ma w istocie znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, czy objęcie przez Skarb Państwa nieruchomości w posiadanie odbyło się w ramach działań władczych państwa czyli *imperium*, czy też *dominium*. W tym zakresie, Sąd Okręgowy podziela bowiem pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 r., I CK 162/05 (L.), że okoliczność uzyskania władania rzeczą nie ma znaczenia dla oceny władania jako posiadania samoistnego.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2012 r., I CSK 343/12 (L.), wypowiedziany został pogląd, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może być posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. Dlatego nie można uznać za zasadne twierdzenia, że tylko z tej przyczyny brak było po stronie wnioskodawcy samoistnego posiadania spornej nieruchomości i przez to naruszenie przez zaskarżone postanowienie art. 172 § 1 w związku z art. 336 k.c.

Z kolei w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 roku wydanej w sprawie o sygn. akt III CZP 30/07 (publ. OSNC 2008/5/43), poprzedzonej szczegółową analizą stanu prawnego,

poglądów doktryny oraz judykatury Sąd Najwyższy zajął jednoznaczne stanowisko, że władanie cudzą nieruchomością przez Skarb Państwa, uzyskane w ramach sprawowania władztwa publicznego może mieć przymiot posiadania samoistnego i prowadzić do zasiedzenia. Zgodnie bowiem z art. 336 k.c. o postaci posiadania decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą, a rodzaj zdarzenia prawnego, w wyniku którego doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie nie ma znaczenia. (tak też SN w postanowieniu z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 658/13, L.).

Skarb Państwa podobnie jak każdy inny podmiot obrotu cywilno-prawnego może swoją wolę ujawnić przez każde zachowanie, które ją pozwala dostatecznie wyraźnie odczytać. Ocenie podlega jednak w takim przypadku zachowanie podmiotu, który jest upoważniony do występowania w imieniu właściwego organu Skarbu Państwa. W definicji ustawowej posiadania samoistnego pominięto bowiem sposób oraz okoliczności, w jakich doszło do objęcia nieruchomości we władanie, albowiem mają one znaczenie jedynie dla oceny dobrej lub złej wiary wpływającej na długość okresu zasiedzenia (postanowienie SN z 30 września 2010r. I CSK 586/09, uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 26 października 2007r., III CZP 30/07, L.).

Istotne jest zatem, że Skarb Państwa objął w posiadanie przedmiotową nieruchomość niezależnie od dobrej czy złej wiary w 1945 r. W ocenie Sądu Okręgowego, władanie Skarbu Państwa przedmiotową nieruchomością nie miało charakteru władztwa publicznego sprawowanego pro publico bono (postanowienie SN z 17 maja 2012r. I CSK 408/11 - L.), lecz charakter posiadania rzeczy dla siebie (animus rem sibi habendi). Skarb Państwa działający przez swoje jednostki prowadził na objętej w posiadanie nieruchomości działania gospodarcze dotyczące gospodarki mieszkaniowej, wydawał decyzje lokalowe, udostępniał i przydzielał lokale znajdujące się na spornej nieruchomości, wynajmował lokale zarówno mieszkalne jak i użytkowe, wykonywał remonty i naprawy techniczne, rozpatrywał m.in. wnioski i podania mieszkańców oraz osób korzystających z nieruchomości, wydawał decyzje w zakresie urządzania np. piaskownicy na terenie nieruchomości. Skarb Państwa był postrzegany przez mieszkańców jako właściciel, co więcej, mieszkańcy kamienicy nie wiedzieli, że stanowi ona własność osób fizycznych, skoro nikt przez wiele lat, aż do 2010 r. nie ubiegał się o swoje prawa do nieruchomości. Przejawem zachowań właścicielskich jest także okoliczność, że w jednostce rejestrowej ewidencji gruntów jako właściciela całej nieruchomości, a zatem także w zakresie udziałów należących do A. Z. (2) i H. P. został wpisany Skarb Państwa, a władającym Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł.. Wprawdzie, jak słusznie podnoszą skarżące uczestniczki wpis do ewidencji gruntów ma charakter techniczny i nie dowodzi praw właścicielskich, to niewątpliwie taki zapis stanowi o woli władania dla siebie (animus), stanowiąc akt zewnętrznego ujawnienia prawa rzeczowego. Tezy tej nie zmienia okoliczność późniejszych odmiennych zapisów w ewidencji gruntów z 1992 r., o jakich mówią skarżące.

Zaakcentowania wymaga również to, że art. 339 k.c. stwarza domniemanie, że ten, kto rzeczą fizycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Domniemanie to jest oczywiście wzruszalne. Lektura akt nie prowadzi jednak do wniosku, że jakkolwiek dowód przeprowadzony przez Sąd to podważył. W opozycji do rozumowania Sądu Rejonowego, stwierdzić bowiem należy, że ani wniosek Prezydium Rady Narodowej m. Łodzi z 16 września 1970 r. skierowany do Sądu o wydanie orzeczenia, że 1/3 nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) stanowiąca własność A. S., przechodzi w drodze przepadku na własność Skarbu Państwa, ani skierowanie w dniu 7 maja 1971 r. przez Wydział Finansowy Prezydium Rady Narodowej do Państwowego Biura Notarialnego w Ł. wniosku o ujawnienie w dziale II Kw oznaczonej Rep. H.. (...) Skarbu Państwa jako właściciela 1/3 części przedmiotowej nieruchomości w miejsce A. S., na skutek prawomocnego postanowienia Sądu orzekającego przepadek na własność Skarbu Państwa 1/3 części nieruchomości nie potwierdza, że Skarb Państwa w tamtym czasie nie postrzegał siebie jako właściciela w zakresie całej nieruchomości, a jedynie co do udziału 1/3 we współwłasności tej nieruchomości. Wskazane dokumenty mają całkowicie inny walor, będąc konsekwencją postępowania z wniosku A. S. o zwolnienie majątku (należącego do niej udziału 1/3) spod zajęcia, dokonanego na podstawie dekretu z 28 czerwca 1946 r. o odpowiedzialności karnej za odstępstwo od narodowości w czasie wojny (Dz. U. Nr 41, poz. 237). Skutkiem prawnym tego postępowania było nabycie przez Skarb Państwa z mocy prawa własności zajętego i niezwolnionego spod zajęcia majątku. Oczywiście zaś, w świetle dostępnych dowodów rzeczą jest, że w tamtym czasie co do pozostałych udziałów 2/3 w przedmiotowej nieruchomości nie było podstawy prawnej umożliwiającej Skarbowi Państwa uzyskanie prawa własności, co w żaden sposób nie pozbawiało wnioskodawcy samoistnego posiadania.

Charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości nie zmienił w warstwie zewnętrznej, faktycznej, fakt ujawnienia Skarbu Państwa w księdze wieczystej jako współwłaściciela udziału wynoszącego 1/3, w miejsce A. S., które to zdarzenie prawne odnotowane zostało jedynie w płaszczyźnie formalnoprawnej. Natomiast w rzeczywistości Skarb Państwa nadal władał całą nieruchomością, wykonując opisane wyżej czynności związane z właścicielskim posiadaniem nieruchomości.

Zarzut apelujących uczestniczek o braku zmanifestowania rozszerzenia zakresu posiadania przez Skarb Państwa ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. trzeba uznać za chybiony w przedstawionej sytuacji, skoro Skarb Państwa posiadał więcej przed uzyskaniem prawa własności opisanego udziału, zatem owa manifestacja nie mogła mieć miejsca. Na marginesie zauważyć wypada, że przywołane przez skarżące w uzasadnieniu apelacji orzecznictwo Sądu Najwyższego, dotyczy całkowicie odmiennych stanów faktycznych.

W świetle powyższych rozważań, zarzut apelującej Gminy M. Ł. o wadliwość przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym opisywanych udziałów (2/3) przed dniem 1 sierpnia 1973 r. należy uznać za zasadny.

W sytuacji, gdy dla nieruchomości istniała księga wieczysta, w której ujawniony był właściciel, nie może budzić wątpliwości, że posiadanie Skarbu Państwa cechowało się złą wiarą. W związku z tym dla zasiedzenia nieruchomości konieczne było nieprzerwane posiadanie przez lat 30, co wynikało z art. 50 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319). Wprawdzie powołany przepis został uchylony z dniem 1 stycznia 1965 r. przez art. III pkt 3 ustawy Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 Nr 16, poz. 94), która w § 1 art. XLI stwierdzała, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu, zaś w § 2, że jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jednak jeżeli zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Termin liczony od dnia wejścia w życie dekretu Prawo rzeczowe – 1 stycznia 1947 r. upłynąłby 1 stycznia 1977 r. Posiadanie samoistne Skarbu Państwa datuje się jednak od 1945r., ale w sytuacji, gdy nie jest możliwe ustalenie konkretnego miesiąca, za datą pewną należy wskazać 1 stycznia 1946 r. W tym stanie rzeczy zastosowanie ma regulacja z art. XLII przepisów wprowadzających kodeks cywilny, zgodnie z którą termin zasiedzenia wskazany powyżej ulega skróceniu o czas, w ciągu którego stan wiodący do zasiedzenia istniał, jednakże najwyżej o połowę. Reasumując, 30.letni termin zasiedzenia, przy uwzględnieniu przywołanych regulacji prawnych upłynął 1 stycznia 1976 r. i z tą datą zostało stwierdzone zasiedzenie 2/3 udziałów w przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

Zasiedzeniu nie sprzeciwia się również stan siły wyższej, o której Sąd Najwyższy szeroko wypowiedział się w przywoływanej uchwale z 26 października 2007 r. III CZP 30/07. Stan siły wyższej to niezależny od właściciela wywołany uwarunkowaniami politycznymi, obiektywny, o powszechnym zasięgu oddziaływania stan niemożności efektywnego dochodzenia na drodze prawnej zwrotu rzeczy.

Niemożność dochodzenia wydania nieruchomości przed 1989 r. nie została jednak wykazana (art. 6 k.c.), co więcej, w badanej sprawie nie ujawniono żadnych okoliczności, z których wynikałoby, że właściciele kiedykolwiek dochodzili prawa do korzystania z nieruchomości. Przeciwnie, z materiału dowodowego jasno wynika, że takich działań nie podejmowali. Twierdzenie skarżących uczestniczek o nieopłacalności dochodzenia praw przez współwłaścicieli nieruchomości w sytuacji obowiązywania w latach powojennych tzw. publicznej gospodarki lokalami traci na znaczeniu w sytuacji zmiany ustrojowej w 1989 r. i dalszego biernego zachowania się współwłaścicieli aż do 2010 r.

Reasumując powyższy wywód, wolno powiedzieć, że wobec trafności zarzutów naruszenia prawa materialnego (art. 172 k.c.), kwestionowane postanowienie w części dotyczącej daty zasiedzenia przez Skarb Państwa nie mogło się ostać.

Mimo braku sprecyzowania przez skarżącą Gminę M. Ł. daty zasiedzenia i poprzestaniu na ogólnikowym sformułowaniu „przed 27 maja 1990 r.”, Sąd Okręgowy był uprawniony przyjąć inną datę nabycia nieruchomości przez

zasiedzenie, ponieważ jest związany jedynie oznaczeniem osoby, na rzecz której ma nastąpić stwierdzenie zasiedzenia (uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r. III CZP 112/14, L.).

Stosownie do opisanego wyniku przeprowadzonej kontroli instancyjnej, Sąd Okręgowy uwzględniając apelację Miasta Ł., zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przyjmując, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie własność opisanej w sentencji postanowienia nieruchomości.

Apelacje uczestniczek postępowania M. R. i G. K. podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., stosując wyrażoną w nim zasadę, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.