

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 9 października 2012 r. w sprawie z wniosku D. J. i M. J. (1) oraz G. N. i J. N. z udziałem Gminy Miejskiej Ł., R. J., E. N., E. P., J. P., M. P., D. P. i K. S. o stwierdzenie zasiedzenia Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioski o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia na rzecz wszystkich wnioskodawców udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. w wysokości 1/4, co do którego aktualnie w księdze wieczystej ujawniona jest Gmina M. Ł., a uprzednio jej poprzednik prawny Skarb Państwa, i ustalił, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym: aktem notarialnym z dnia 24 maja 1957 r. wskutek zawarcia w 1937 r. umowy przedwstępnej bracia J. J. (1) i Z. J. nabyli w drodze umowy sprzedaży od I. F. udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 973 m². (rep. hip. nr 85-b), w równych między nimi częściach, przy czym J. J. (1) do majątku wspólnego z małżonką, a Z. J. do majątku osobistego. Aktem notarialnym z dnia 27 czerwca 1958 r. Z. Z. nabył w drodze umowy sprzedaży od I. F. pozostały udział w wysokości 1/2 części w prawie własności opisanej wyżej nieruchomości. W dniu 16 grudnia 1975 r. Z. Z. zbył na rzecz P. i Z. małżonków S. w połowie oraz K. S. w połowie niepodzielnie udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, zaś postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z 8 maja 1985 r. o podziale majątku wspólnego byłych małżonków Z. S. i P. S. oraz dziale spadku po P. S. i częściowego zniesienia współwłasności udział 1/2 w przedmiotowej nieruchomości przeszedł na K. S. w całości. Część nieruchomości była użytkowana przez braci J. i Z. J., a druga część odgrodzona płotem przez osoby, którym przysługiwał pozostały udział 1/2 w nieruchomości, od 1975 r. przez rodzinę S.. Każda z części miała własne ogrodzenie i odrębny numer policyjny posesji - posesja braci J. nr 2a, zaś sąsiednia nr 2. Na posesji przy ul. (...) po zawarciu umowy przedwstępnej w 1937 r. bracia J. J. (1) i Z. J. wzniesli od strony ulicy budynek mieszkalny piętrowy drewniany, w którym zamieszkałi wraz z rodzinami. Do budynku prowadziły dwa odrębne wejścia, każdy z braci korzystał z innego wejścia. Budynek podzielili do korzystania w ten sposób, że każdy z braci wraz ze swoją rodziną użytkował inną część budynku. Wspólnie obie rodziny korzystały z podwórza, do którego prowadziła jedna brama wjazdowa. Po II wojnie światowej J. J. (1) i Z. J. dobudowali do budynku drewnianego, od strony podwórza, murowaną część mieszkalną, łącząc ją z częścią drewnianą. Nadal rodziny każdego z braci korzystały z odrębnych części domu, przy czym ze strychu korzystali wspólnie. W podwórzu bracia wzniesli dwa budynki gospodarcze, każdy z braci użytkował budynek wybudowany przez siebie. Do budynku użytkowanego przez Z. J. przylegał garaż drewniany.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 grudnia 1963 r., sygn. akt IV K dor. 79/63 Sąd Wojewódzki w Łodzi uznał Z. J. za winnego przestępstwa z art. 1 § 3 lit. B dekretu z dnia 4 marca 1953 r. i za to skazał Z. J. na karę 3 lat więzienia i 50.000 zł grzywny z zamianą w razie jej nie uiszczenia w terminie na 2 lata więzienia oraz orzekł w stosunku do niego przepadek jego majątku w całości. W dniu 9 marca 1964 r. przedstawiciele Skarbu Państwa - pracownicy Wydziału Finansowego i Skarbowego (...) Komorniczego wraz z biegłymi do spraw wyceny nieruchomości stawili się na nieruchomości przy ul. (...), gdzie dokonali oględzin nieruchomości, a następnie jej wyceny. Oględziny odbyły się w obecności J. J. (4) i J. J. (5) synowych Z. J.. Ostatecznie w czasie oględzin stwierdzili, że nieruchomość pozostawiają w posiadaniu dotychczasowych właścicieli, gdyż przepadek dotyczy tylko udziału we współwłasności nieruchomości, nieruchomość jest niepodzielna, zaś prace które musieliby wykonać na nieruchomości celem jej zasiedlenia przez lokatorów i poboru czynszu są nieporównywalnie w stosunku do wysokości czynszu, w konsekwencji jest to nieopłacalne. W dniu 21 października 1964 r. Skarb Państwa złożył wniosek o ujawnienie Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości rep. hip. Folwark M. Nr III, rep. hip. 85 b w miejsce Z. J., na podstawie wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt IV K dor. 79/63. Wniosek został uwzględniony i Skarb Państwa ujawniono w księdze wieczystej do udziału w wysokości 1/4 części, należącego uprzednio do Z. J..

W dniu 9 lipca 1971 r. Z. J. jako dzierżawca zawarł z Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych Ł. – Administracją (...) jako wydzierżawiającym umowę dzierżawy udziału w wysokości 1/4 części w prawie własności nieruchomości przy ul. (...), na okres jednego roku, od dnia 1 stycznia 1971 r. do dnia 31 grudnia 1971 r. W § 3 umowy strony ustaliły,

że czynsz dzierżawny pozostawia się dzierżawcy na pokrycie wszystkich świadczeń obciążających nieruchomość oraz na prowadzenie właściwej konserwacji budynków. W § 10 strony nałożyły na dzierżawcę obowiązek ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od ognia w (...) wraz z opłatą składek ubezpieczeniowych. Zgodnie z § 12 umowy dzierżawca winien własnym kosztem i staraniem umieścić na froncie przedmiotu dzierżawy tabliczkę z napisem „Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych Ł., dzierżawca Z. J., zam. (...) ul. (...)”.

Po wydaniu wyroku, którym orzeczono przepadek mienia należącego do Z. J., na nieruchomości przy ul. (...) nadal zamieszkiwał Z. J. z rodziną, w dalszym ciągu zajmowali tę samą część domu, zaś w drugiej części domu zamieszkiwała rodzina J. J. (1), zmarłego w 1964 r., w tym jego żona G. J. (1). Obie rodziny nadal wspólnie korzystały z podwórka, w tym ze znajdujących się na podwórzu studni i ubikacji. W części domu zajmowanej przez rodzinę Z. J., na parterze mieszkał Z. J., jego syn M. J. (2) z żoną J. J. (4) i córką G. J. (2) (obecnie N.). Taki stan istniał również po śmierci M. J. (2), który zmarł w 1967 r. Na piętrze w tej części domu mieszkała J. J. (5) - żona B. J. zmarłego w 1960 r. drugiego syna Z. J., wraz ze swoim synem Z. J..

W pewnym okresie budynki gospodarcze znajdujące się w podwórzu zostały zaadaptowane na cele mieszkalne. W budynku J. J. (1) zamieszkała najpierw H. J. - córka J. J. (1), a następnie prawnuk J. A. P.. W budynku Z. J. zamieszkał w końcu sam Z. J., a po jego śmierci jego synowa J. J. (4) (zmarła w 2005 r.). Z garażu przylegającego do budynku gospodarczego korzystał Z. J., a po jego śmierci J. J. (4) z córką. W pewnym okresie, w mieszkaniu na piętrze budynku w części po Z. J., wraz z synową Z. J. J. J. (5) zamieszkał jej nowy partner o nazwisku Kisiel, z którym po 1972 r. zawarła związek małżeński. Z. J. aż do śmierci dbał o zajmowaną część domu. Wykonywał na niej remonty, malowania, ubezpieczał budynki znajdujące się na nieruchomości. Dokonywane prace dokumentował pisemnymi oświadczeniami wykonawców. Z. J. zmarł w dniu 3 września 1974 r. W 1976 r. G. J. (2) (obecnie N.) zawarła związek małżeński z J. N., który również zamieszkał w domu przy ul. (...) w części po Z. J., na parterze. W 1981 r. J. J. (5) wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości, gdyż dostała przydział na mieszkanie w blokach. W tym okresie nie mieszkał już na nieruchomości jej drugi mąż Kisiel. W mieszkaniu na piętrze pozostał syn J. i B. Z. J., który w kwietniu 1981 r. zawarł związek małżeński z D. J., która zamieszkała wraz z mężem. W lutym 1985 r. na świat przyszła ich córka M. J. (1). Z. J. zmarł 21 grudnia 1985 r. Po śmierci męża D. J. wraz z córką nadal zamieszkiwały w tym samym mieszkaniu.

W latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku do posesji przy ul. (...) zostały doprowadzone przyłącza wodne, gazowe i kanalizacyjne. Była to inwestycja miejska, w kosztach wykonania przyłączy do posesji nie partycypowali mieszkańcy nieruchomości. Następnie mieszkańcy obu części domu przy ul. (...), łącznie 5 rodzin (dwie rodziny z parteru, dwie z piętra i rodzina P. mieszkająca w dawnym budynku gospodarczym J. J. (1)), składali się finansowo na wykonanie przyłączy do samego budynku, dalej każda rodzina na własny koszt wykonywała przyłącze do zajmowanych części budynku. Takie przyłącze do mieszkania na parterze w dawnej części Z. J. wykonywali małżonkowie N., zaś do mieszkania na piętrze D. J..

W latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku na nieruchomość przy ul. (...) przyszedli pracownicy Miejskiego Zakładu Budownictwa Mieszkaniowego, którzy mierzyli cały budynek mieszkalny, jak i nieruchomość, jako własność Skarbu Państwa. Na pytanie mieszkającego na nieruchomości, w części po J. J. (1), W. W. (1), w jakim celu przyszedli na nieruchomość, tłumaczyli, że chcą wymierzyć i oszacować nieruchomość, gdyż należy ona do (...). Wówczas W. W. (1) oznajmił im, iż tylko część nieruchomości należąca do Z. J. uległa przepadkowi. W roku 1983 lub 1984 pracownicy (...) zawiesili na budynku przy ul. (...) żółtą tabliczkę z adresem posesji. Takimi żółtymi tabliczkami porządkowymi oznaczane były nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa. Po kilku dniach ktoś usunął tabliczkę. Około 3-4 lat później pracownicy (...) ponownie umieścili na nieruchomości tożsamą tabliczkę z adresem posesji, która znów po kilku dniach została przez kogoś usunięta. Dwa razy zdarzyło się, że pracownicy (...) przywieźli zimą piach do posypania posesji przy ul. (...), piach wysypywali na ulicy przed posesją.

Brama wjazdowa na posesję przy ul. (...) została rozbita samochodem w latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku przez B. J. lub M. J. (2). Od tego czasu bramy nie było. Około 1985 r. bracia R. P. i A. P. (1) na własny koszt naprawili słupki od bramy i wstawili nową bramę i siatkę od frontu posesji, a po 1992 r. A. P. (1) wykonał od frontu nowy płot z metalowych prętów, w kosztach postawienia ogrodzenia partycypowali mieszkańcy nieruchomości. W latach

osiemdziesiątych ubiegłego wieku W. W. (1) i A. P. (2) na własny koszt utwardzili wjazd na posesję poprzez wylanie betonu. Po utwardzeniu wjazdu nadal obie rodziny z niego korzystały.

Mieszkańcy domu w części po Z. J. wykonywali remonty i konserwację domu tylko w tej części, którą zajmowali. Małżonkowie G. i J. N. remontowali mieszkanie na parterze, w tym malowali je, wykonali łazienkę, nowe centralne ogrzewanie, przerobili instalację wodnogazową, wymienili okna z frontu oraz drzwi, położyli płyty kartonowo-gipsowe, ocieplili elewację domu w tej części do wysokości piętra, smołowali dach w części nad zajmowanym mieszkaniem, jak i na budynku gospodarczym. Ubezpieczali zajmowaną część budynku od ognia i innych zdarzeń losowych. Remontami części domu po Z. J. na piętrze zajmowała się D. J., do chwili śmierci męża wraz z nim, malowała mieszkanie, smołowała dach, wykonywała ocieplenie elewacji budynku od piętra w górę.

Remonty domu w części po J. J. (1) wykonywali na swój koszt członkowie jego rodziny mieszkający cały czas na nieruchomości. W domu w części po J. J. (1) zamieszkuje obecnie J. P. z rodziną, R. P. – syn W. P., córki J. J. (1) i E. P. - żona A. P. (1), syna W. P..

Przed całym domem przy Robotniczej 2/2a znajdował się ogródek, przy części budynku po J. J. (1) ogródek uprawiali mieszkańcy tej części domu ostatnio J. P. - córka B. W., córki J. J. (1), zaś ogródek przy części domu po Z. J. G. N.. G. N. uprawiała też mały ogródek w podwórzu. Taki stan istnieje do dziś.

Około roku 1990 na budynku przy ul. (...) znów została zawieszona przez pracowników Urzędu Miasta żółta tabliczka z numerem policyjnym posesji, która po kilku dniach została przez kogoś zdjęta.

W latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku na nieruchomości pojawili się pracownicy Urzędu Miasta Ł.. Udali się oni do K. S., przedstawili legitymacje służbowe i zwrócili się do niego z zapytaniem, czy nie wyraziłby zgody na objęcie dozorem całej nieruchomości, w tym ściąganie należności od mieszkańców. K. S. odmówił.

Decyzją z dnia 17 czerwca 1997 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę Ł. z mocy prawa nieodpłatnie własności udziału 1/4 w nieruchomości przy ul. (...) uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Łodzi, objętej spisem inwentaryzacyjnym mienia ogólnonarodowego na karcie inwentaryzacyjnej (...). W dniu 13 sierpnia 1997 r. Miasto Ł. wystąpiło do Sądu z wnioskiem o ujawnienie Gminy Miejskiej Ł. jako współwłaściciela do 1/4 części nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nr 9640, a wniosek ten został uwzględniony.

Dawna działka nr (...) otrzymała następnie numer ewidencyjny (...), z ujawnioną w ewidencji gruntów powierzchnią 970 m². W ewidencji gruntów w 2009 r. ujawnieni byli jako właściciele tej działki Gmina M. Ł. do udziału 1/4, małżonkowie J. J. (1) i G. J. (1) do udziału 1/4 i K. S. do udziału 2/4, zaś jako władający Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. W listopadzie 1996 r. zapis w ewidencji gruntów co do tej działki był ten sam, z tą tylko różnicą, iż jako współwłaściciel do 1/4 części ujawniony był Skarbu Państwa zamiast Gminy, jako władający również ZGM.

W ewidencji podatkowej dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., jako podmiot opodatkowania figuruje K. S., który opłaca z tego tytułu zobowiązania w podatku od nieruchomości: gruntu 486,50 m², budynku mieszkalnego o pow. 116 m² i budynków pozostałych o pow. 20 m². W ewidencji podatkowej dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., jako podmiot opodatkowania do 2009 r. figurowała B. W., zaś od 2010 r. J. P., W. W. (1) i W. W. (2), przy czym do opodatkowania zgłoszono grunt o pow. 242,50 m², budynek mieszkalny o pow. 84 m², budynki pozostałe o pow. 30 m². B. W. opłacała podatek za rok 2005, 2006, 2007, 2008 i 2009, zaś J. P. za 2007, 2009, 2010, 2011 i 2012.

W rodzinach J. J. (1) i Z. J. od lat mówiło się o przypadku majątku Z. J. na rzecz Skarbu Państwa i o pobycie Z. J. w więzieniu w związku z wyrokiem sądu. Zarówno małżonkowie N., jak i D. J., mieli świadomość, że na skutek owego wyroku własność udziału w nieruchomości przysługującej Z. J. przeszła na rzecz Skarbu Państwa.

W 2005 r. K. S. złożył do tutejszego Sądu wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...). Postępowanie jest w toku.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawców nie było posiadaniem samoistnym, lecz posiadaniem zależnym. Choć wnioskodawcy przez lata władali przedmiotową nieruchomością, to jednak w zakresie odpowiadającym innemu niż własność prawu. Sąd uznał, że podpisana w 1971 r. z Z. J. umowa dzierżawy spornego udziału w nieruchomości została przedłużona na czas nieoznaczony, a po jego śmierci w 1974 r. J. J. (4), G. N., J. J. (5) i Z. J., jako osoby bliskie najemcy, a także D. J., wstąpili w stosunek najmu. Nadto, od orzeczenia przepadku majątku należącego do Z. J. Skarb Państwa, a potem Gmina Ł. podejmowali czynności mające na celu zmanifestowanie i ochronę przysługującego im na mocy wyroku sądowego prawa do nieruchomości. Wnioskodawcy nie uiszczali podatku od przedmiotowej nieruchomości i bez sprzeciwu udostępniali nieruchomość pracownikom reprezentującym Skarb Państwa. Mając powyższe na względzie Sąd I instancji oddalił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy G. N. i J. N., skarżąc je w całości i zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 i nast. k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że kopia umowy dzierżawy z 1971 roku załączona przez Gminę Miejską Ł. do odpowiedzi na wniosek może stanowić dowód z dokumentu, a z ostrożności procesowej - w przypadku ustalenia przez Sąd II instancji, że udowodniona została okoliczność, by takowa umowa dzierżawy została zawarta, zaskarżonemu postanowieniu dodatkowo zarzucili naruszenie:

- art. 659 i nast. k.c. i art. 693 i nast. k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji mylne przyjęcie, że powołana umowa dzierżawy z 1971 roku jest umową najmu,

- art. 674 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji mylne przyjęcie, że powołana umowa dzierżawy z 1971 roku uległa przekształceniu w umowę najmu na czas nieoznaczony - podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż Z. J. korzystał jedynie z budynku parterowego w podwórzu, a nie korzystał z budynku frontowego i z odpowiedniej części gruntu, nie występowały żadne wątpliwości, które uzasadniałyby stosowanie powołanego przepisu do stanu faktycznego niniejszej sprawy, nie udowodniona została okoliczność, by Z. J. po upływie okresu dzierżawy - za zgodą Skarbu Państwa korzystał dalej ze spornej nieruchomości i ewentualnie w jakim zakresie,

- art. 691 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji mylne przyjęcie, że wnioskodawcy N. i J. J. (4) z mocy ustawy wstąpili w prawo najmu, podczas gdy faktycznie w chwili śmierci Z. J. z nim wspólnie nie zamieszkiwali i nie prowadzili wspólnego gospodarstwa domowego (J. N. w ogóle nie mieszkał w tym dniu na powołanej nieruchomości, a G. N. i J. J. (4) mieszkały w tym dniu w budynku frontowym - w osobnym mieszkaniu,

- art. 172 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji mylne przyjęcie, że wnioskodawcy N. nie posiadali przedmiotowego udziału we współwłasności spornej nieruchomości w sposób samoistny, charakterystyczny dla właściciela - podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż zarówno za pomocą okoliczności faktycznych - uzewnętrzniali w sposób wystarczający swą wolę posiadania jak właściciel na zewnątrz i takową wolę posiadali.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. udział w wysokości 2/12 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, zasądzenie solidarnie od uczestnika Gminy Miejskiej Ł. i J. P. solidarnie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, w tym m.in. kosztów poniesionej opłaty stałej od wniosku i apelacji oraz kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje - na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. - powołani uczestnicy bowiem byli w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy były sprzeczne z interesami wnioskodawców, zaś ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Nadto, apelujący wnieśli:

- o rozpoznanie zasadności postanowień dowodowych Sądu I instancji wydanych: w dniu 18 października 2011 r., na mocy którego oddalono wniosek dowodowy wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety, w dniu 24 lipca 2012 r., na mocy których oddalono wniosek dowodowy wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety lub alternatywnie biegłego z zakresu budownictwa - wskutek wydania powołanych postanowień doszło bowiem do uchybienia przepisom postępowania, tj. art. 227 k.p.c. i 232 k.p.c. powołana decyzja Sądu uniemożliwiła stronie powodowej ustalenie i wykazanie okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

- o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety lub ewentualnie biegłego z zakresu budownictwa, który po dokonaniu oględzin i pomiarów spornej nieruchomości ustali powierzchnię spornej nieruchomości, powierzchnię, z której wnioskodawcy N. korzystają z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli (w tym powierzchnię lokali, budynków i gruntu) i odpowiadający jej udział w spornej nieruchomości, powierzchnię, z której wnioskodawcy N. korzystają wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami (w tym powierzchnię lokali, budynków i gruntu) i odpowiadający jej udział w spornej nieruchomości, a także wielkość udziału w spornej nieruchomości, który posiadają samoistnie wnioskodawcy N.,

- o dopuszczenie dowodu z przesłuchania wnioskodawców G. i J. N. na okoliczność, czy Z. J. po dniu 9 lipca 1972 r. korzystał z całego udziału stanowiącego własność Skarbu Państwa, czy jedynie z jego części, czy w dniu śmierci Z. J. ktoś z nim wspólnie zamieszkiwał; apelujący podnieśli, że powołanie tego dowodu na etapie postępowania przed Sądem I instancji było niemożliwe przez wnioskodawców, gdyż nie byli oni w stanie przewidzieć konieczności wykazywania nieistnienia przesłanek z art. 674 i 691 k.c., gdyż o tej konieczności dowiedzieli się dopiero z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

Uczestniczka J. P. wniosła o oddalenie apelacji G. i J. N. w całości, jak również o oddalenie zgłoszonych w apelacji wniosków dowodowych, a także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 22 maja 2014 r. pełnomocnik wnioskodawców G. i J. N. poparł apelację i wnioski w niej zawarte, a wnioskodawczyni D. J. przyłączyła się do apelacji. Pełnomocnik uczestniczki J. P. wniosł o oddalenie apelacji i zawartych w niej wniosków dowodowych, a także o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe i odpowiadające prawu. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne.

Sąd odwoławczy nie zgadza się jednak ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, wedle którego zasadniczą przeszkodą do stwierdzenia na rzecz wnioskodawców zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), przypadającego Miastu Ł., jako następcy prawnego Skarbu Państwa – jest charakter posiadania wykonywanego przez wnioskodawców, a odnoszącego się do tegoż udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Celem instytucji nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia, ujętej w art. 172 i nast. k.c. jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, tak by odpowiadał on istniejącemu od dłuższego czasu stanowi faktycznemu. Stanowi to wyraz przekonania, że długotrwałe niewykonywanie prawa własności przez uprawnionego jest stanem niekorzystnym, wymagającym korekty poprzez wydanie orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, stwierdzającego zasiedzenie z mocy prawa. Wprawdzie nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch zasadniczych przesłanek, tj.: objęcia nieruchomości we faktyczne władztwo przez osobę nie będącą właścicielem (posiadacza samoistnego) oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia, to jednak nie należy zapominać, że u podstaw tej instytucji leży równoczesna bierność właściciela, który nie sprzeciwia się długotrwałemu wykonywaniu prawa własności przez posiadacza. Innymi słowy stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia

na rzecz posiadacza samoistnego jest niedopuszczalne, jeśli obecny właściciel nadal wykonuje swe uprawnienia wobec nieruchomości i podejmuje działania mające na celu zmanifestowanie jego prawa.

Poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne nie pozwalają na wywiedzenie konstatacji, że Skarb Państwa, a po wydaniu w 1997 r. decyzji komunalizacyjnej Miasto Ł. zaniechali podejmowania wobec przedmiotowej nieruchomości działań właścicielskich, otwierając tym samym drogę do jej zasiedzenia przez osoby, którym nie przysługuje tytuł własności tejże nieruchomości, a które objęły ją w posiadanie, w tym przez wnioskodawców. Należy bowiem zauważyć, że Skarb Państwa jako współwłaściciel, a następnie Miasto Ł., wykazywali swoim działaniem, że nie rezygnują z przysługującego im prawa współwłasności. Manifestowali to poprzez cykliczne dokonywanie spisu inwentarza dotyczącego nieruchomości i jej obmiaru, przywożenie piasku mającego stanowić zabezpieczenie zimowe, jak również wielokrotne zawieszanie żółtych oznaczeń z adresem nieruchomości, informując w ten sposób, że nieruchomość ta należy do zasobów Skarbu Państwa. Ostatnia ze wskazanych okoliczności została wprost przyznana przez wnioskodawczynię G. N. (k. 512 odw.), która podała, że „ta tabliczka pojawiała się na budynku”. Nadto, działania właścicielskie podejmowane przez Miasto Ł. wyrażały się w poszukiwaniu w latach 90-tych wśród współwłaścicieli zamieszkujących nieruchomość osoby, która wykonywałaby w jej imieniu zarząd częścią tej nieruchomości i pobierała opłaty od osób zajmujących część domu posadowionego na nieruchomości i budynek gospodarczy bez tytułu prawnego (zeznania uczestnika K. S. – k. 513 odw.). Dodatkowo, podkreślenia wymaga, że Skarb Państwa i Miasto Ł. odstąpili od żądania od części nieruchomości oznaczonej numerem 2a zapłaty podatku od nieruchomości. Skarb Państwa, a następnie Miasto Ł. zadbał również o ujawnienie swego prawa własności w ewidencji gruntów, w tym także po wydaniu w 1997 r. decyzji komunalizacyjnej. Powyższe okoliczności nie pozwalają na stwierdzenie, że w istocie Skarb Państwa, a później Miasto Ł. wyzbyły się władztwa nad nieruchomością w części dotyczącej udziału, który przypadł Skarbowi Państwa wskutek orzeczonego wobec Z. J. przepadku mienia.

Mając na uwadze przedstawione powyżej uwagi analiza charakteru władztwa wykonywanego przez wnioskodawców wydaje się już zbędna. P. jedynie należy stwierdzić, że Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu I instancji, wedle którego wnioskodawcy nie władali nieruchomością jak właściciele, a zatem ich posiadanie nie miało przymiotu samoistnego. Nie sposób jednak zgodzić się wspierającą ten pogląd argumentacją przedstawioną w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, a dotyczącą przedłużenia umowy dzierżawy zawartej w 1971 r. z Z. J. oraz wstąpienia w ten stosunek po śmierci Z. J. osób jemu najbliższych, w tym wnioskodawców lub ich poprzedników prawnych. Podkreślenia wymaga bowiem, że przyjęta przez Sąd Instancji kwalifikacja przedmiotowej umowy jako umowy najmu jest błędna. Z tego względu pomimo brzmienia art. 694 k.c., nakazującego do dzierżawy stosować odpowiednio przepisy o najmie, nie sposób uznać, że po wygaśnięciu stosunku dzierżawy po śmierci Z. J. w stosunek dzierżawy wstąpiły osoby dla niego bliskie, wspólnie z nim zamieszkujące. Zastosowaniu takiej analogii sprzeciwia się w pierwszym rzędzie cel regulacji z art. 691 k.c. mający na celu ochronę osób współkorzystających z lokalu mieszkalnego wraz ze zmarłym najemcą. W tym stanie rzeczy tracą na aktualności zastrzeżenia apelujących co do mocy dowodowej przedmiotowej umowy dzierżawy wobec przedstawienia w toku postępowania jedynie kopii tego dokumentu nie poświadczonej za zgodność z oryginałem. Nie mogą odnieść również skutku pozostałe podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 659, 693, 674 i 691 k.c. skoro wniosek z stwierdzenie zasiedzenia podlegał oddaleniu z uwagi na wykonywanie przez współwłaściciela przeciwko któremu miało biec zasiedzenie (Skarb Państwa i Miasto Ł.) swych uprawnień właścicielskich, a nie błędna – zdaniem apelujących, ocena charakteru wykonywanego przez nich posiadania.

Na marginesie jedynie zauważenia wymaga, że Sąd odwoławczy nie podzielił również zarzutu apelujących odnośnie wadliwego w ich ocenie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety zgłoszonego na okoliczność ustalenia powierzchni spornej nieruchomości, z której wnioskodawcy korzystają z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, i odpowiadającego jej udziału w spornej nieruchomości, powierzchni, z której wnioskodawcy korzystają wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, i odpowiadającego jej udziału w spornej nieruchomości, wielkości udziału w spornej nieruchomości, który posiadają wnioskodawcy. Tożsamy wniosek uzupełniony jedynie o wskazanie innej specjalizacji biegłego został także ponowiony w postępowaniu apelacyjnym. Słusznie bowiem Sąd I instancji uznał, że rozstrzygnięcie sprawy nie wymaga przeprowadzenia wskazanego dowodu,

choć nie z powodu niekorzystnej dla wnioskodawców oceny charakteru wykonywanego przez nich posiadania, lecz z uwagi na brak zaniechania wykonywania przez Skarb Państwa i Miasto Ł. uprawnień właścicielskich. Z tego też względu Sąd odwoławczy również oddalił przedmiotowy wniosek dowodowy.

Konkludując, zdaniem Sądu odwoławczego słusznie Sąd Rejonowy odmówił stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) na rzecz wnioskodawców. W ocenie Sądu odwoławczego zarówno Skarb Państwa jak i Miasto Ł. wykonywali swe uprawnienia właścielskie, których źródłem jest udział w wysokości 1/4 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, co stoi na przeszkodzie uwzględnieniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia na rzecz wnioskodawców przeciwko temu współwłaścicielowi.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy ustalił, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, albowiem w tym samym stopniu byli zainteresowani jego wynikiem i nie było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c.