

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 października 2016 roku Sąd Rejonowy w Radomiu oddalił wniosek Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R. o zasiedzenie udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną (...) należących do E. i L. małżonków G., J. i F. małżonków R., M. Ł. oraz części udziału M. L. w zakresie przez nią nie objętym, zasądził od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R. na rzecz T. K. kwotę 1.200 złotych, na rzecz L. Ł. kwotę 1.200 złotych, na rzecz H. B. kwotę 1.200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazał ściągnąć od Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta R. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Radomiu tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa kwotę 3.681,01 złotych.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

Sąd Rejonowy w Radomiu postanowieniem z dnia 14 sierpnia 1951 roku przeniósł z księgi zbiorowej (...) nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) o powierzchni 608 m<sup>2</sup>, uregulowaną w dziale II do Nr 12 lit. B.A. na imię: J. – J. Z. w 2/8 części, B. G. w 2/8 części, S. Z. w 2/8 części, E. i L. małżonków G. wspólnie do 1/8 części oraz J. i F. małżonków R. wspólnie do pozostałej 1/8 części niepodzielnie. Dla nieruchomości tej urządzono nową oddzielną księgę wieczystą o numerze Kw (...). W dziale II tej księgi wieczystej wpisano w miejsce B. G. i J. – J. Z. – S. W. jako współwłaściciela do 4/8 części. Brak jest jakichkolwiek danych dotyczących losów małżonków G. lub ich spadkobierców w czasie II wojny światowej oraz po jej zakończeniu. Nie objęli oni posiadania nieruchomości po zakończeniu wojny. Postanowieniem z dnia 16 listopada 1960 roku Sąd Powiatowy w R. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie prawo własności 2/8 części nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której prowadzono księgę wieczystą nr Kw (...), które to części stanowiły mienie opuszczone po S. Z.. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 sierpnia 1951 roku M. W. (1) oraz M. Ł. nabyły w częściach po 2/8 od S. W. udział do 4/8 należącej do niego nieruchomości. Mimo podejmowanych starań nie mogły mieszkać na terenie nieruchomości z uwagi na lokatorów zakwaterowanych w kamienicy znajdującej się na nieruchomości po wojnie. W dniu 12 maja 1955 roku sporządzono odpis pisma Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych do Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej Wydział Finansowy w K.. Zawiadomiono nim, że protokół wydania nieruchomości w posiadanie M. W. (1) i M. Ł. nie został sporządzony, ponieważ nie zgłosiły się do Przedsiębiorstwa celem wprowadzenia w posiadanie. Mimo to M. W. (1) uzyskała możliwość zamieszkania w zaadoptowanych przez nią na cele mieszkalne zabudowaniach stażennych (oficyna). M. W. (1) była przekonana, że zajęte przez nią zabudowania znajdują się na działce numer ew. 23/1, gdy tymczasem w rzeczywistości położone były na nieruchomości sąsiedniej, składającej się z działki numer ew. 23/2, przed wojną stanowiącej własność M. Z.. Na działce nr (...) M. W. (1) urządziła ogródek, który prowadziła do chwili sprzedaży przysługującego jej udziału we współwłasności nieruchomości. M. W. (1) umową sprzedaży z dnia 22 listopada 1979 roku sprzedała udział 2/8 we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) W. M. oraz M. M. (2) (obecnie L.). M. M. (2) (obecnie L.) z rodziną zamieszkała w oficynie wydanej jej przez M. W. (1). Ogrodziła użytkowaną przez siebie część posesji. Uprawiała ogródek urządzony jeszcze przez M. W. (2) na działce nr ew. 23/1. Dbała o podwórko na działce (...), kosiła na niej trawę. Współfinansowała również zakup bramy od ulicy (...). Zmarły W. M. pozostawił po sobie spadkobierców – T. M. i R. M., którzy zamieszkują przy ul. (...). M. Ł. zamieszkiwała w Z.. Wielokrotnie przyjeżdżała do R. sprawdzić, czy jest możliwość zamieszkania przy ul. (...), jednak wobec zajmowania nieruchomości przez lokatorów, nie było to możliwe. (...) odpowiedzialne za kwaterunek nie zezwoliły jej na zamieszkanie na terenie posesji. W roku 1957 udało jej się czasowo zameldować w lokalu oznaczonym numerem (...) pod adresem ul. (...). M. Ł. zmarła w dniu 29 stycznia 2011 roku. Jej spadkobiercami są L. Ł. i T. K.. Umową darowizny z dnia 8 września 2011 roku T. K. darowała swojemu bratu P. Ł. przysługujący jej udział we współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem. Po zakończeniu działań wojennych w 1945 roku sporządzono protokół wprowadzenia w posiadanie na mocy art. 31 ustawy z dnia 6 maja 1945 roku (Dz. U. R.P. Nr 17, poz. 97), którym wprowadzono J. i F. małżonków R. we wspólne i niepodzielne posiadanie 1/8 niepodzielnej części przedmiotowej nieruchomości. Stwierdzono wówczas, że wyżej wymienieni objęli nieruchomość w posiadanie z dniem 7 września 1945 roku. J. R. w latach powojennych pobierał czynsze od lokatorów, prowadził ksiązkę z rozliczeniami finansowymi. J. R. i jego żona F. R. zmarli w latach 1960 –

1961. Po ich śmierci w zajmowanym przez nich lokalu przy ul. (...) zamieszkała ich wnuczka Z. W., a od 1966 roku wnuczka H. T., która mieszkała tam przez 7 lat. H. T. wprowadziła się do mieszkania po dziadkach bez uzyskania zgody władz kwaterunkowych, ale opłacała należności administracji. Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w R., dla którego jednostką nadrzędną było Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, powstał w dniu 1 kwietnia 1946 roku na podstawie m.in. art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku (Dz. U. R.P. Nr 13, poz. 87). W zgłoszeniu rejestracyjnym jednostek gospodarczych określonych w §1 ust. 1 pkt 1 uchwały nr 7 Rady Ministrów z dnia 5 stycznia 1959 roku w sprawie rejestracji podatkowej w gospodarce uspołecznionej według stanu na dzień 1 stycznia 1959 roku jako rodzaj działalności (...) w R. wskazano „usługi”. W latach powojennych (...) w R. przeprowadził remont kamienicy przy ul. (...). W latach osiemdziesiątych XX wieku nieruchomością przy ul. (...) administrowało Miejskie Przedsiębiorstwo (...) w R., a od 17 maja 1994 roku, na podstawie umów zawartych z Gminą M. R. z dnia 17 maja 1994 roku, 29 marca 1995 roku i 27 września 1995 roku administrowanie nieruchomością wykonywało (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R.. Od dnia 1 listopada 2005 roku do chwili obecnej administrowanie zasobami lokalowymi, w tym budynkiem przy ul. (...), na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta R. Nr (...) z dnia 15 września 2005 roku w sprawie utworzenia gospodarstwa pomocniczego pod nazwą Miejski Zarząd (...) i zatwierdzenia jego statutu, sprawuje Miejski Zarząd (...). Nieruchomość przy ul. (...) w R. traktowana była jako przedmiot współwłasności, w której Gmina M. R. posiada udziały wraz z innymi osobami. W dniu 14 grudnia 1953 roku sporządzone zostało rozliczenie z administrowania nieruchomością dla M. W. (1) i M. Ł. za okres od dnia 21 października 1951 roku do dnia 30 listopada 1953 roku. Wskazano w nim, że z tytułu rozliczenia do uregulowania w kasie pozostaje kwota 1.018,53 złote. W dniu 9 września 1957 roku w sprawie Nr Fn.IV.L.RN.98 sporządzony został protokół Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. w sprawie nieruchomości opuszczonej ustalający stan posiadania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 608 m<sup>2</sup>. Stwierdzono w nim, że nieruchomość znajduje się w posiadaniu: w 1/8 części J. i F. R., w 4/8 części M. W. (1) i M. Ł., w 3/8 części w zarządzie i administracji (...). Nadto cała nieruchomość pozostawała zarządzie i administracji (...) R.. W sporządzonym w dniu 31 lipca 1972 roku rozliczeniu z posesji Giserska 14 (...) wskazano koszt remontów kapitalnych wynoszący do 1959 roku 66.002 złote, odnotowano również marżę przedsiębiorstwa wynoszącą 3%. W rozliczeniach dochodów i kosztów utrzymania i eksploatacji budynku oraz nakładów na remonty gruntowne i modernizacje sporządzonych przez (...), (...) w R., (...) Spółkę z o.o. w R. w latach 1985, 1986, 2006 jako właścicieli budynku traktowano również E. i L. małżonków G., J. i F. R., M. W. (1) i M. Ł.. W 2003 roku (...) wzywał M. Ł. do zawarcia umowy o zarządzanie przedmiotową nieruchomością, a w 2005 roku była ona wzywana na zebranie współwłaścicieli budynku przy ul. (...). Decyzją Wojewody (...) z dnia 26 czerwca 1991 roku na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku przepisy prowadzące ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 i Nr 43, poz. 253) w związku z art. 5 tej ustawy stwierdzono nabycie przez Gminę M. R. z mocy prawa, nieodpłatnie, udziału we współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem. Obecnie dla nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr ew. 23/1 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radomiu księga wieczysta nr (...). Jako właściciele nieruchomości w księdze wieczystej wpisani są: w 2/8 Gmina M. R., w 1/8 E. i L. małżonkowie G., w 1/8 J. i F. małżonkowie R., w 2/8 L. Ł. oraz w 2/8 części W. i M. małżonkowie M.. Na nieruchomości tej od frontu znajduje się murowany budynek wielorodzinny, w głębi zaś komórki lokatorskie i ogrodzony ogródek urządzony przez M. W. (1), a obecnie użytkowany przez M. L. (dawniej M.). Adres ul. (...) dotyczy również nieruchomości stanowiącej działkę (...), której dostęp do drogi publicznej przebiega przez działkę numer (...). Na nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 23/2 znajdują się obecnie: parterowy budynek mieszkalny, dwa garaże, część pomieszczeń gospodarczych – komórek oraz ogródek. Sąd Rejonowy dokonał analizy zasadności żądania wnioskodawcy odrębnie w odniesieniu do każdego ze współwłaścicieli nieruchomości i uznał, że nie doszło do spełnienia ustawowych przesłanek niezbędnych do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. W zakresie udziału małżonków G. we współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy uznał, że Skarb Państwa nabył przysługujący małżonkom G. udział we współwłasności nieruchomości w dniu 1 stycznia 1956 roku wskutek przemilczenia, na podstawie art. 34 ust. 1 lit. A dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.). Małżonkowie G. nie ujawnili się po zakończeniu II wojny światowej, a ich los nie jest znany. Nie ujawnili się również ich spadkobiercy. Powołany przepis wymagał jedynie stwierdzenia, że majątek jest opuszczony i upłynął okres dziesięcioletni liczony od dnia 31 grudnia 1945 roku, nie wymagał natomiast w ogóle posiadania opuszczonego

majątku przez Skarb Państwa. W ocenie Sądu Rejonowego skoro już w dniu 1 stycznia 1956 roku Skarb Państwa z mocy samego prawa był współwłaścicielem nieruchomości, nie mógł przysługującego uprzednio małżonkom G. udziału nabyć w drodze zasiedzenia biegnącego od dnia 12 maja 1955 roku. Żądanie wnioskodawcy w odniesieniu do udziału przysługującego M. L. również nie było zasadne. M. L. (dawniej M.) była posiadaczką nieruchomości od daty nabycia udziału we współwłasności tej nieruchomości, podobnie jak M. W. (1), która zbyła jej swój udział. Oceny takiej nie zmienia fakt, że M. L. dopiero w toku postępowania dowiedziała się, że dom, w którym mieszka, położony jest na nieruchomości sąsiedniej w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem. Zarówno M. W. (1) jak i M. L. przekonane były, że realizują swoje uprawnienia współwłaścicielskie korzystając z części nieruchomości, na której znajduje się zamieszkiwany przez nie budynek. Również obecnie obie nieruchomości opatrzone są wspólnym adresem Giserska 14. Współwłaścicielki faktycznie korzystały z nieruchomości objętej wnioskiem w ramach urządzonego na jej terenie ogródka. M. L. dbała o całość nieruchomości – kosiła trawę, zamiatała podwórko. Jej posiadanie miało więc charakter współposiadania samoistnego nieruchomości stanowiącej współwłasność w częściach ułamkowych, które oznacza łączne władanie całą rzeczą do niepodzielnej ręki. W tym stanie rzeczy fakt, że nie korzystała z żadnego z mieszkań w kamienicy znajdującej się na nieruchomości pozostaje bez znaczenia. W ocenie Sądu Rejonowego dla oceny roszczeń Skarbu Państwa w zakresie udziałów przysługujących małżonkom R. i M. L. istotne jest, że Skarb Państwa był współwłaścicielem nieruchomości. Ponadto wpływ na ocenę roszczenia wnioskodawcy miały występujące w okresie powojennym prawne ograniczenia w dysponowaniu przedmiotem własności przez właścicieli lokali mieszkalnych w zakresie ich najmu. Skarb Państwa był współwłaścicielem nieruchomości od dnia 1 stycznia 1956 roku. W przypadku zasiedzenia między współwłaścicielami Skarb Państwa nie mógł korzystać z domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. Aby jego posiadanie mogło prowadzić do zasiedzenia, wnioskodawca powinien zmanifestować wolę posiadania objętej wnioskiem nieruchomości jak właściciel wobec pozostałych współwłaścicieli. Postępowanie dowodowe nie wykazało, aby wnioskodawca zachowywał się jak właściciel przedmiotowej nieruchomości wobec tych osób. O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień takich jak administrowanie nieruchomością, czy ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiada współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli a nie ich obowiązek. Przyjęcie, że posiadanie wnioskodawcy rozpoczęło się, gdy współwłaściciele nie objęli nieruchomości w posiadanie (jak to miało miejsce w przypadku M. Ł.) lub utracili posiadanie (jak w przypadku następców prawnych małżonków R.) wymagało wykazania, że w tym czasie nastąpiło jakieś zdarzenie świadczące o dostrzegalnej dla innych osób zmianie charakteru działań Skarbu Państwa podejmowanych w stosunku do nieruchomości, której dotyczy wnioski. Powinno z niego wynikać, że Skarb Państwa już nie włada nieruchomością w zastępstwie nieobecnego właściciela, lecz we własnym imieniu i dla siebie. Zdaniem Sądu Rejonowego, brak jest dowodów na to, by taka zmiana nastąpiła. Z faktu nadzorowania najmu lokali w kamienicy i podejmowania decyzji o remontach nie można wysnuć wniosku, że Skarb Państwa władał nieruchomością jak właściciel. W sprawie brak jest informacji czy została wydana decyzja o przejściu nieruchomości w zarząd państwowy. Nie wystarczy to jednak do przyjęcia, że Skarb Państwa władał nieruchomością jak właściciel. Posiadaczem nieruchomości jest bowiem ten, kto nią faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie. Nie można twierdzić, że Skarb Państwa uważał się za właściciela nieruchomości, skoro w prowadzonych na własny użytek rozliczeniach doliczane były prowizje przedsiębiorstwa, a jeszcze w latach osiemdziesiątych wskazano saldo rozliczeniowe obciążające poszczególne udziały we współwłasności ze wskazaniem współwłaścicieli, na których udziały przypadają konkretne kwoty. Potwierdza to również zwracanie się do współwłaścicieli z żądaniem zawarcia umowy o zarządzanie i zawiadamianie ich o zebraniach współwłaścicieli już w XXI wieku. W ocenie Sądu, takie działania świadczyły o władaniu nieruchomością za właściciela, a nie jak właściciel. Władanie nieruchomością przez Skarb Państwa było charakterystyczne dla okresu publicznej gospodarki lokalami (wynajmowanie lokali znajdujących się na nieruchomości i pobieranie czynszów od lokatorów), było zatem faktycznym zarządem sprawowanym za właściciela. Administrowanie lokalami znajdującymi się w budynku mieszkalnym wykonywane było przez jednostki organizacyjne, którym powierzono te zadania zarówno w odniesieniu do budynków przyjętych w zarząd jak i tych posiadanych bez tytułu prawnego. Pismo z dnia 21 sierpnia 1979 roku, zawierające informację o wyłączeniu spod szczególnego trybu najmu lokali i budynków domu jednorodzinnego położonego przy ul. (...) na wniosek M. W. (1) dotyczyło jedynie oficyny, tym samym z mocy przepisów prawa lokalowego (Dz. U. z 1974 roku, Nr 14, poz. 84) kamienica na nieruchomości objętej wnioskiem w zakresie przydziału lokali i umów najmu stosownie do

obowiązującego wówczas prawa wyłączona była spod władzy współwłaścicieli, co stanowiło faktyczny powód, dla którego na terenie nieruchomości nie zamieszkała M. Ł.. Małżonkowie R. do końca swego życia zamieszkiwali na terenie nieruchomości i pobierali czynsze od lokatorów. Ich następcy prawni nie wykonywali tego uprawnienia, a nawet sami opłacali czynsz, a potem przestali zajmować się nieruchomością. Posiadanie jest prawem a nie obowiązkiem współwłaściciela. Fakt, że tego prawa nie wykonuje nie skutkuje bezpośrednio poszerzeniem uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Sam fakt pobierania czynszu, nawet od spadkobierców współwłaścicieli wynikał z ówczesnych regulacji prawnych w zakresie najmu lokali i nie może być traktowany jako manifest skierowany do współwłaścicieli skutkujący w zakresie zasiedzenia. Natomiast po uchyleniu regulacji dotyczących szczególnego trybu najmu lokali żaden taki manifest nie miał miejsca. W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe okoliczności prowadzą do wniosku, że Skarb Państwa nie miał woli władania nieruchomością w zakresie udziałów we współwłasności, które mu uprzednio nie przysługiwały – jak właściciel. Zarządzał cudzą własnością. Ponadto podejmowane przez wnioskodawcę działania, mieściły się w działaniach podejmowanych w ramach przysługującego mu przymiotu współwłaściciela. Objęcie w faktyczny zarząd zabudowanych nieruchomości miało związek z potrzebą podjęcia działań zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa w warunkach powojennych i wejściem w życie przepisów o publicznej gospodarce lokalami. Skoro ustawodawca nałożył na organy administracji zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a formą realizacji tego zadania było kreowanie i rozwiązywanie stosunków najmu decyzjami, które początkowo mogły dotyczyć lokali we wszystkich kategoriach budynków (państwowe, prywatne, kamienice czynszowe, domy jednorodzinne), a wydawane były niezależnie od woli właściciela, to obowiązki właściciela wynajmującego, gdy ten był nieobecny, musiała wykonywać jednostka organizacyjna powołana do zarządzania nieruchomościami.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 172 k.c.

O kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. oraz art. 83 ust. 1 w związku z art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm.).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w całości. Zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:
  - Skarb Państwa nie rozszerzył zakresu samoistnego posiadania ponad swój udział we współwłasności i nie uzewnętrznił tej zmiany wobec współwłaścicieli, podczas gdy wymóg takiego zachowania nie znajduje zastosowania w stanie faktycznym sprawy, bowiem Skarb Państwa objął całą przedmiotową nieruchomość w posiadanie samoistne po II wojnie światowej, a najpóźniej w 1955 roku i od tego momentu manifestował wolę posiadania całości nieruchomości, przy czym stan ten nie uległ zmianie po nabyciu przez Skarb Państwa udziału w jej własności w 1956 roku, jako że stało się to w czasie trwającego już i widocznie zamanifestowanego stanu posiadania całej nieruchomości;
  - Skarb Państwa nie wykazał – po nieobjęciu nieruchomości w posiadanie przez M. Ł. w latach 50-tych ubiegłego wieku oraz utracie w tym czasie posiadania przez małżonków R. – zmiany charakteru władztwa z władania w zastępstwie nieobecnego właściciela na władanie we własnym imieniu i dla siebie, a nadzorowanie najmu lokalu oraz podejmowanie decyzji o remontach nie świadczą o takiej zmianie, podczas gdy już samo niewyrażenie zgody M. Ł. na zamieszkanie na przedmiotowej nieruchomości i pobieranie czynszu od współwłaścicieli zmianę taką dobitnie manifestują;
  - nieruchomość została przejęta w faktyczny zarząd sprawowany przez Skarb Państwa, pomimo braku informacji co do istnienia decyzji o przyjęciu tej nieruchomości w zarząd państwowy;
  - Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości z uwagi na naliczanie prowizji w prowadzonych na własny użytek rozliczenia z gospodarowania nieruchomością;
  - podejmowane przez Skarb Państwa działania, również w postaci remontów, mieściły się w ramach przysługującego mu przymiotu współwłaściciela;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 172 k.c. przez jego niezastosowanie i oddalenie wniosku o zasiedzenie;

- art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym udziałów należących do pozostałych współwłaścicieli, a jedynie dzierżycielem realizującym swoje uprawnienie do posiadania oraz zarządzania jako współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości;

- art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że akty właścicielskie Skarbu Państwa takie jak: remont, pobieranie czynszów, dysponowanie lokalami, nie stanowią o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj.

- art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu postanowienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a zwłaszcza niewykazanie takich okoliczności świadczących o zmianie zakresu posiadania samoistnego Skarbu Państwa, które dla Sądu byłyby wystarczające do uznania samoistności posiadania całej nieruchomości przez wnioskodawcę, skoro te już dotychczas wskazane czynności nie znalazły aprobaty Sądu;

- nieuwzględnienie przy orzekaniu o kosztach postępowania rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Radomiu, który postanowieniem z dnia 14 marca 2013 roku w sprawie IV Ca 533/12 przekazującym sprawę niniejszą do ponownego rozpoznania pozostawił Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą. Kosztów tych Sąd I instancji nie uwzględnił zasądzając zwrot kosztów postępowania na rzecz uczestników bez dokonania stosownej kompensaty o koszty należne Skarbowi Państwa za instancję odwoławczą.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez stwierdzenie, iż Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie własność nienależącego do niego udziału do  $\frac{3}{4}$  części w nieruchomości o nr ewidencyjnym 23/1 położonej przy ul. (...) w R., ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawcy kosztów według norm przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest bezzasadna.

Sprawa była już przedmiotem oceny Sądu Okręgowego w Radomiu w związku z apelacją wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomiu z dnia 13 kwietnia 2012 roku sygn. akt VII Ns 160/12 oddalającego wnioski. Sąd Okręgowy uchylając zaskarżone postanowienie i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji polecił dokonanie oceny dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości celem stwierdzenia, na której nieruchomości znajduje się budynek zajmowany przez M. L. i jej rodzinę, która część nieruchomości użytkowana była przez nią jako ogródek. Ponadto polecił ustalenie czy wszyscy współwłaściciele nieruchomości byli jej posiadaczami, czy też niektórzy wyzbyli się posiadania, czy posiadanie ich udziałów zostało przejęte przez pozostałych współwłaścicieli oraz jaki charakter miało władztwo Skarbu Państwa – Miejskiego Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w R.. Wytyczne Sąd Okręgowy zawarte w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 marca 2013 roku w sprawie IV Ca 533/12 zostały przez Sąd Rejonowy zrealizowane.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegają zawarte w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, zmierzające do podważenia ustaleń faktycznych Sądu I instancji, ponieważ ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego postanowienia dokonane zostały zgodnie z przepisami prawa procesowego. Zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. nie są zasadne.

Sąd Rejonowy w uzasadnieniu orzeczenia wskazał podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia z podaniem przepisów prawa. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyjaśnił, na których dowodach się oparł ustalając fakty i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił

wiarygodności. Z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika, że Sąd dokonał wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przepis art. 328 § 2 k.p.c. określa wymagania konstrukcyjne uzasadnienia orzeczenia. Nie stanowi on więc właściwej płaszczyzny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych, ani ich oceny prawnej. Kwestionowanie zaskarżonego rozstrzygnięcia przez pryzmat naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie może zatem wyrzucić zamierzonego skutku. Uzasadnienie sporządzane jest po wydaniu zaskarżonego postanowienia, a zatem z reguły nie ma wpływu na wynik sprawy. Jedynie w przypadku takich uchybień w sporządzeniu uzasadnienia, które uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo zastosowane, zarzut art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2012 r. I CSK 632/11 LEX nr 1228532). W sprawie niniejszej sytuacja taka nie zachodzi.

Ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest zgodna z zasadą swobodnej oceny dowodów. Została przeprowadzona zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, które w przekonaniu skarżącego nie odpowiadają rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wykazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów, nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej oceny, nawet jeśli jej ocena jest przekonująca. Nie wystarczą stwierdzenia, że ustalenia faktyczne są wadliwe ani też wskazanie stanu faktycznego, który zdaniem skarżącego odpowiada rzeczywistości. Taki sposób podważania sędziowskiej oceny stanowi polemikę z oceną dokonaną przez Sąd I instancji i nie może odnieść skutku. Zatem dopóki skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, nie można uznać, że Sąd naruszył wskazany przepis.

Zarzuty skarżącego w zakresie dotyczącym naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów w istocie stanowią polemikę ze stanowiskiem przyjętym przez Sąd pierwszej instancji. Treść zarzutów i ich rozwinięcie w uzasadnieniu apelacji świadczą jedynie o przekonaniu wnioskodawcy o innej – niż przyjął Sąd – doniosłości dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. W przypadku, gdy zeznania świadków i uczestników są przeciwstawne Sąd obowiązany jest do dokonania ich krytycznej oceny pod kątem wiarygodności przekazywanych informacji. Sąd pierwszej instancji podał oraz w wyczerpujący sposób uzasadnił, jakim dowodom dał wiarę, a którym odmówił wiarygodności. W ocenie Sądu Okręgowego, wnioski, które wyprowadził Sąd Rejonowy z zebranego materiału dowodowego są logiczne i prawidłowe. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobuje.

Sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym jest twierdzenie skarżącego, iż po II wojnie światowej objął w posiadanie całą nieruchomość zabudowaną położoną w R. przy ul. (...) stanowiącą działkę nr ew. 23/1, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Radomiu księga wieczysta Kw nr (...). Przede wszystkim twierdzeniu temu przeczy bezsporny fakt wprowadzenia J. i F. małżonków R. we wspólne i niepodzielne posiadanie 1/8 niepodzielnej części przedmiotowej nieruchomości stwierdzone protokołem sporządzonym przez Pełnomocnika Tymczasowego Zarządu Państwowego Majątków Opuszczonych i Poniemieckich w dniu 6 maja 1945 roku na podstawie art. 31 ustawy z dnia 6 maja 1945 roku (Dz.U. z 1945 r., nr 17, poz. 97, k. 185). Małżonkowie R. niewątpliwie byli posiadaczami nieruchomości w 1957 roku, o czym świadczy treść protokołu sporządzonego przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. w dniu 9 września 1957 roku w sprawie Nr FN. IV.L.RN.98 (k.4 akt Ns 534/60). Małżonkowie R. zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości aż do śmierci. Pobierali czynsz od lokatorów. Na rozprawie w dniu 11 listopada 1960 roku w sprawie Ns 534/60 Sądu Powiatowego w R. w imieniu F. R. stawił się pełnomocnik- syn B. R.. Po śmierci małżonków R. zajmowany przez nich lokal zajęły wnuczki Z. W. i H. T.. H. T. mieszkała w nim od 1966 roku przez 7 lat i nie miała zgody władz kwaterunkowych na zamieszkiwanie (k.198-197). Ponadto z akt i dokumentów księgi wieczystej nr (...) wynika, że udział wynoszący 4/8 części z udziałów J. Z. i B. G. nabył S. W. w 1951 roku w oparciu o postanowienie spadkowe Sądu Powiatowego w K., które było podstawą wpisu jego prawa w

księdze wieczystej w dniu 14 sierpnia 1951 roku. S. W. zawarł umowę sprzedaży swoich udziałów w dniu 17 sierpnia 1951 roku na rzecz M. W. (1) w 2/8 części i na rzecz M. Ł. w 2/8 części. W dniu 14 grudnia 1953 roku sporządzono dla M. W. (1) i M. Ł. rozliczenie dotyczące dochodów i rozchodów z nieruchomości (k. 193). Wprawdzie w dniu 12 maja 1955 roku sporządzono odpis pisma informującego, że M. W. (1) i M. Ł. nie wydano nieruchomości, bo nie zgłosiły się do przedsiębiorstwa celem ostatecznego załatwienia sprawy (k.155, k.192), jednak bezspornym jest, iż M. W. (1) zamieszkała w dawnym budynku stajni na działce sąsiedniej o nr ew. 23/2 będąc przekonaną, że jest to nieruchomość stanowiąca przedmiot jej współwłasności i jednocześnie objęła w posiadanie działkę nr ew. 23/1 przez urządzenie na niej ogródka, przejeżdżanie i przechodzenie przez tę nieruchomość oraz jej porządkowanie. Powołany wyżej protokół sporządzony przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. z dnia 9 września 1957 roku wskazuje, iż zarówno M. W. (1) jak i M. Ł. objęły nieruchomości we współposiadanie (k.4 akt Ns 534/60). Umową sprzedaży z dnia 22 listopada 1979 r. M. W. (1) rozporządziła swoim udziałem we współwłasności nieruchomości sprzedając go W. i M. małżonkom M.. Zaznaczyć należy, że początkowo – w dniu 10 października 1979 roku sporządzono umowę warunkową sprzedaży z uwagi na przysługujące Skarbowi Państwa parowo pierwokupu. Skarb Państwa – Prezydent Miasta R. nie skorzystał z prawa pierwokupu dlatego doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność (informacja o braku skorzystania z prawa pierwokupu k.190). Rodzina M. zamieszkała w oficynie na działce (...) wydanej jej przez M. W. (1) i ogrodziła użytkowaną posesję, dbała o działkę nr ew. 23/1 kosząc ją i porządkując. Płaciła podatki również od działki nr (...) (okoliczność przyznana przez wnioskodawcę, k. 52, wyjaśnienia M. Ł., k. 41 akt I Ns 1445/13, decyzja z dnia 5 października 1992 roku dotycząca wymiaru podatku, k. 156). Na własny koszt usuwała awarie. Korzystała z ogródka na działce nr ew. 23/1 i przejazdu przez tę działkę. W. M. zmarł w 1983 roku a M. M. (2) wyszła ponownie za mąż za J. L. w 1986 roku i razem z nim zamieszkuje na nieruchomości stanowiącej działkę nr ew. 23/2 zaś użytkuje również działkę nr ew. 23/1. Fakt użytkowania przez rodzinę M. przedmiotowej nieruchomości został przyznany przez wnioskodawcę. M. Ł. była traktowana przez władze państwowe jak współwłaściciel i współposiadacz przedmiotowej nieruchomości, o czym świadczy treść protokołu z dnia 9 września 1957 roku sporządzonego przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R., jak również dokumentów w postaci rozliczeń dochodów i kosztów utrzymania nieruchomości sporządzanych przez zarządców nieruchomości (w latach 1946-1985, k. 112-114, w 2003 roku, k. 213) oraz zaproszenie na zebranie współwłaścicieli budynku z dnia 15 marca 2004 roku (k.214). Wnioskodawca nie podważył również w żaden sposób ustaleń Sądu Rejonowego, z których wynika, że M. Ł. często przyjeżdżała na przedmiotową nieruchomość i starała się na niej zamieszkać. W dniu 23 lipca 1957 roku M. Ł. została czasowo zameldowana w lokalu nr (...) położonym przy ul. (...) (zaświadczenie zamieszkania, k. 211). Ponadto korespondowała z zarządcą nieruchomości żądając rozliczeń finansowych i wyjaśnień dotyczących zarządu (korespondencja, k. 212 – 224). Zatem zawarte w apelacji twierdzenie wnioskodawcy, iż Skarb Państwa po II wojnie światowej objął całą nieruchomość w posiadanie samoistne jest pozbawione podstaw faktycznych.

Bezasadne są zarzuty dotyczące ustaleń Sądu pierwszej instancji odnośnie zarządzania i administrowania nieruchomością początkowo przez Skarb Państwa a następnie przez Gminę M. R.. Okoliczność, iż nieruchomość znalazła się w zarządzie i administrowaniu Miejskiego Zarządu Budynkami Mieszkalnymi w R. znajduje potwierdzenie w powołanym protokole sporządzonym przez Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w R. w dniu 9 września 1957 roku (k.4 akt Ns 534/60). Protokół ten ma charakter dokumentu urzędowego dlatego brak jest podstaw do podważania ustaleń w nim poczynionych. Był on podstawą do wydania przez Sąd Powiatowy w R. postanowienia z dnia 16 listopada 1960 roku w sprawie Ns 534/60, mocą którego stwierdzono, że Skarb Państwa w oparciu o art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. nr 13 poz. 87) nabył udział wynoszący 2/8 niepodzielnych części przedmiotowej nieruchomości stanowiący mienie opuszczone pozostałe po S. Z.. Okoliczność, iż Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w R. administrował przedmiotową nieruchomością położoną przy ul. (...) znajduje również potwierdzenie w zgłoszeniu rejestracyjnym sporządzonym według stanu na 1 stycznia 1959 roku (k.215). Z dokumentu tego wynika, że podstawą prawną działalności (...) był art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku (Dz.U. z 1946r., nr 13 poz. 87) oraz art. 18 dekretu z dnia 26 października 1950 roku (Dz.U. nr 49, poz. 439). Przepisy te dotyczyły administrowania majątkami opuszczonymi i poniemieckimi. Zatem podstawą prawną zarządu przedmiotową nieruchomością był art. 12 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. z 1946r., nr 13, poz. 87) oraz fakt, iż nieruchomość została uznana w udziale przypadającym S. Z. za majątek opuszczony. Znajdowała się zatem w zarządzie państwowym. Wnioskodawca w piśmie z dnia 3 marca

2009 roku (k. 52) przyznał fakt administrowania nieruchomością przez Miejskie Przedsiębiorstwo (...), następnie (...) Spółkę z o.o. w R. i Miejski Zarząd (...). Ponadto wskazać należy, iż jedynie domek jednorodzinny zajmowany przez M. W. (1) znajdujący się w głębi podwórza (na działce nr ew. 23/2) został wyłączony spod szczególnego trybu najmu lokali i budynków, o czym świadczy treść pisma sporządzonego w dniu 21 sierpnia 1979 roku (k. 191). Fakt administrowania nieruchomością został również potwierdzony powołanymi wcześniej dokumentami stanowiącymi sprawozdania finansowe sporządzone przez zarządców na potrzeby współwłaścicieli. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż posiadanie, które jest wykonywane nie z wolą władania dla siebie lecz za nieobecnego właściciela nie wyczerpuje hipotezy unormowania zawartego w art. 336 k.c. dlatego też wykonywanie zarządu przez podmiot publiczny na podstawie dekretu o majątkach opuszczonych i poniemieckich jest władaniem za kogo innego (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 roku, III CSK 204/12 i powołane tam orzecznictwo).

Podnieść należy, iż z chwilą gdy Skarb Państwa nabył udział wynoszący 2/3 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia (stwierdzonego postanowieniem Sądu Powiatowego w R. z dnia 18 listopada 1960 roku w sprawie Ns 534/60) władanie nieruchomością było atrybutem przysługującego mu prawa na podstawie art. 90 prawa rzeczowego, a następnie na podstawie art. 206 k.c. Zatem trafnie Sąd pierwszej instancji uznał, iż uwzględnienie wniosku o zasiedzenie wymagałoby udowodnienia zmiany charakteru władztwa i zmanifestowania woli władania całą nieruchomością wobec pozostałych współwłaścicieli i otoczenia. Okoliczność ta nie została w sprawie niniejszej wykazana. Przede wszystkim wbrew twierdzeniom wnioskodawcy we wspólne i niepodzielne posiadanie 1/8 niepodzielnej części przedmiotowej nieruchomości zostali wprowadzeni J. i F. małżonkowie R. (protokołem sporządzonym przez Pełnomocnika Tymczasowego Zarządu Państwowego Majątków Opuszczonych i Poniemieckich w dniu 6 maja 1945 roku na podstawie art. 31 ustawy z dnia 6 maja 1945 roku). Ponadto nieruchomość znajdowała się od 1951 roku we współposiadaniu M. W. (1), a po sprzedaży przez nią udziałów w nieruchomości od 1979 roku we współposiadaniu W. i M. małżonków M.. Do chwili obecnej M. L. (dawniej M.) pozostaje współposiadaczem tej nieruchomości. Wnioskodawca nie wykazał, aby zmienił się charakter jego posiadania. Przez współposiadanie nieruchomości w częściach ułamkowych należy rozumieć faktyczne korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak czynią to współwłaściciele. Oznacza to z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli (corpus), z drugiej zaś wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 roku, III CSK 204/12). Fakt, iż wnioskodawca nie miał woli posiadania nieruchomości w zakresie udziałów małżonków R., małżonków G., M. Ł., M. L. znajduje odzwierciedlenie w dokumentach stanowiących rozliczenia finansowe nieruchomości za lata 1946-1985 (k.112), za 1986 rok, (k. 114), korespondencję prowadzoną z M. Ł. (k. 212-220), projekt umowy o zarządzanie nieruchomością (k. 221-223). Sam fakt nieudzielenia M. Ł. zgody na zamieszkiwanie w kamienicy położonej na przedmiotowej nieruchomości z uwagi na zajęcie lokali mieszkalnych przez lokatorów w ramach gospodarki komunalnej lokalami mieszkalnymi nie świadczy jeszcze o woli posiadania przez wnioskodawcę jej udziału dla siebie. Czynność ta miała bowiem charakter czynności wykonywanej w ramach władztwa publicznego a nie w ramach stosunku cywilnoprawnego. Podobnie traktować należy pobieranie należności czynszowych od syna M. L..

Wobec okoliczności faktycznych ustalonych prawidłowo przez Sąd pierwszej instancji nie można mówić o naruszeniu prawa materialnego poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenie nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości przez zasiedzenie. Zarzut naruszenia art. 172 k.c. przez jego niezastosowanie nie jest zatem zasadny, podobnie jak zarzut naruszenia art. 336 k.c.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. 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 zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 .c. i uzewnętrzniał tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania

przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. W sprawie niniejszej wnioskodawca okoliczności tej nie wykazał.

Mając powyższe na uwadze należało stwierdzić, iż zarzuty apelacji nie zawierają uzasadnionych podstaw faktycznych ani prawnych. Dlatego apelacja podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Na podstawie art. 350§3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował oczywiste omyłki pisarskie w zaskarżonym orzeczeniu.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. W sprawie niniejszej interesy wnioskodawcy i uczestników były sprzeczne. Wniosek Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta R. o zasiedzenie oraz apelacja zostały oddalone. Odnosząc się do zarzutów dotyczących kosztów postępowania wskazać należy, iż zawarte w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji rozstrzygnięcie o kosztach, tj. rozstrzygnięcie, kto i w jakiej wysokości ponosi koszty procesu, powinno obejmować wszystkie koszty poniesione w sprawie, także koszty postępowania mediacyjnego, zażaleniowego i zabezpieczającego, jak również koszty postępowania apelacyjnego i kasacyjnego, jeśli sprawa przeszła już przez te szczeble instancji, a zaskarżone orzeczenie uchylono i przekazano sprawę do ponownego rozpoznania (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1971 r., I CZ 57/71, OSPiKA 1972, z. 6, poz. 105 z aprobowaną glosą W. Broniewicza; wyrok SN z dnia 30 kwietnia 1973 r., II CR 159/73, OSNCP 1974, nr 5, poz. 90). Jednakże zasada orzekania o kosztach określona w art. 520§3 k.p.c. wynikająca z ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy ma zastosowanie również do kosztów postępowania apelacyjnego, wskutek którego orzeczenie sądu zostało uchylone a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. Wobec zakazu orzekania na niekorzyść skarżącego (art. 384 k.p.c.) zarzuty w tym zakresie należy zatem uznać za nieuzasadnione.

A. G. G. (...)K. – K.