

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2020 roku, wydanym w sprawie z wniosku M. S. (1) przy udziale H. L. (1), R. L. (1), A. L., D. L., Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł., Prokuratury Okręgowej w Łodzi o zasiedzenie, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi:

1. oddalił wniosek,
2. zasądził od M. S. (1) na rzecz H. L. (1) kwotę 1367 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
3. zasądził od M. S. (1) na rzecz R. L. (1) kwotę 1367 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
4. zasądził od M. S. (1) na rzecz A. L. kwotę 1367 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
5. zasądził od M. S. (1) na rzecz D. L. kwotę 1367 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
6. zasądził od M. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. kwotę 5400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

„Aktem notarialnym z dnia 8 czerwca 1938 roku A. L. nabył prawo własności nieruchomości (aktualny adres ul. (...) r. nr.48A) i został wpisany jako właściciel tej nieruchomości do działu II rep.hip. (...)407a.

Z kart meldunkowych spisu ludności wynika, że A. L. miał żonę Łaję L. z (...) oraz czworo dzieci : H., M., B. i J.. (dokumenty meldunkowe k.829)

B. L. zmieniła imię i nazwisko na I. H. (1). Zmarła 12 marca 2000 r. jako córka A. L. i Ł. z (...).

Nieruchomość przy ul. (...) r. nr.48A była uregulowana w danej księdze wieczystej rep.hip. (...)407a. Z księgi tej odłączono działkę (...) i przeniesiono ją do księgi 116864 a jako właściciela wpisano Gminę. Odłączono też działkę (...) i jako właściciela wpisano H. L. (2) wpisano H. L. (2) jako spadkobiercę A. L.. Ł. L. nigdy nie była wpisana w księdze wieczystej. W dniu 20 maja 2011 roku odłączono nieruchomość z dawnej księgi i założono dla niej nową księgę, w której jako właściciele nieruchomości wpisano następców prawnych H. L. (2) : A. L., R. L. (2), H. L. (3) i D. L.. W księdze wieczystej nie była nigdy ujawniona I. H. (1).

Zarówno H. L. (2) jak i I. H. (1) przeżyli wojnę.

W księdze wieczystej nieruchomości ul. (...) r. nr.48A jako właściciel całej nieruchomości wpisany był H. L. (2).

I. H. (1) wystąpiła w 1961 roku o przyznanie jej odszkodowania za nieruchomości pozostawione w Polsce. Wskazała we wniosku, że jej ojciec A. L. był właścicielem nieruchomości położonych w Ł. min. przy ul. (...) r. nr.48. (wniosek k.853-857)

Na mocy polsko-amerykańskiego układu indemnizacyjnego z dnia 16 lipca 1960 roku o uregulowaniu roszczeń finansowych I. H. (1) otrzymała jako obywatelka amerykańska odszkodowanie z tytułu utraty nieruchomości po drugiej wojnie światowej wskutek przejścia ich przez Państwo Polskie. Odszkodowanie było współmierne do połowy jej udziałów w nieruchomościach, w tym nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A. Otrzymała odszkodowanie w wysokości 63 437,50 USD.

W dniu 5 listopad 2010 roku Minister Finansów wszczął postępowanie administracyjne w sprawie ujawnienia w księdze wieczystej praw Skarbu Państwa do 1/2 nieruchomości po I. H. (1).

W 1955 roku wszczęto postępowanie, w toku którego ustanowiono kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu H. L. (2) celem reprezentowania go i ochrony jego praw własności do nieruchomości w Ł.. Od 28 grudnia 1978 roku kuratorem tym, wyznaczonym przez sąd był M. S. (1).

M. S. (1) zarządzał nieruchomością przy ul. (...) r. nr.48A. jako kurator H. L. (2) od 28 grudnia 1978 roku do 1 maja 2009 roku. Od kiedy wnioskodawca objął kuratelę zamieszkał na terenie nieruchomości przystosowując do mieszkania najpierw mały budynek mieszkalny a potem zamieszkał w budynku wyremontowanym. Znajomi wiedzieli że tam mieszka. Remont budynku zaczął się w 1994 roku. Na nieruchomości stał budynek metalowy ze częścią szklanych ścian. Ściany te wnioskodawca zamienił na murowane, założył okna, dach, drzwi, zrobił ocieplenie. Zamieszkał w tym budynku.

H. L. (2) był ujawniony jako jedyny właściciel nieruchomości w księdze wieczystej. Początkowo M. S. (1) składał sprawozdania z zarządu do sądu, później jednak sąd przestał go wzywać do tych sprawozdań.

Pierwsze sprawozdanie złożył za rok 1979. Wskazał, że jest to sprawozdanie z działalności finansowej kuratora nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A. W sprawozdaniu wskazuje przychody z czynszu, wynagrodzenie administratora w wysokości 12 000 zł, inne opłaty. Legitymuje się pieczętką „kurator sądowy dla nieruchomości w Ł. przy ul. (...) r. nr.48A”.

Pismem z dnia 2 września 1980 roku M. S. (1) składa wniosek do Sądu o zgodę na pobranie przez niego wynagrodzenia za pełnienie obowiązków kuratora i administratora posesji. W dniu 11 lutego 1981 roku składa sprawozdanie za rok 1980. Sprawozdanie dotyczy całej nieruchomości i zatytułowane jest „sprawozdanie z działalności finansowej kuratora nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A”. Podpisane kurator sądowy dla nieruchomości w Ł. przy ul. (...) r. nr.48A M. S. (1).

Pismem z dnia 8 kwietnia 1981 roku M. S. (1) jako kurator nieruchomości zwraca się do sądu o podwyższenie wynagrodzenia za pełnienie obowiązków kuratora i administratora nieruchomości. Wskazuje, że dzięki jego zarządowi nieruchomość przynosi zyska zarówno Państwu jak i właścicielowi.

W dniu 29 stycznia 1982 roku M. S. (1) składa do sądu sprawozdanie za rok 1981. Sprawozdanie dotyczy całej nieruchomości i zatytułowane jest „sprawozdanie z działalności finansowej kuratora nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A”. Podpisane kurator sądowy dla nieruchomości w Ł. przy ul. (...) r. nr.48A M. S. (1). W sprawozdaniu jest wyodrębniona pozycja wynagrodzenie za administrowanie nieruchomością.

Podobnej treści sprawozdanie jest składane za 1982 rok. Nadto wskazano w nim, że niedobory zostały pokryte z zablokowanego konta właściciela nieruchomości. A nadwyżki wpłacono na zablokowane konto właściciela nieruchomości. M. S. (1) napisał w sprawozdaniu „kwota 266 427,36 zł do dyspozycji O.. L. H. H. (2) po jego ewentualnym powrocie do kraju.”. Podobną adnotację umieścił M. S. (1) na sprawozdaniu z zarządu za 1983 rok, które złożył do Sądu w dniu 10 lutego 1984 roku. Identycznej treści sprawozdanie tylko odmienne rachunkowo M. S. (1) złożył do sądu w dniu 1 marca 1985 roku.

W marcu 1986 roku M. S. (1) występuje do sądu z wnioskiem o podwyższenie wynagrodzenia za administrowanie nieruchomością.

Sprawozdania tej treści składa do 23 sierpnia 1990 roku. W każdym wskazuje na fakt że zarządza całą nieruchomością jako kurator i w każdym wskazuje na kwotę pozostał do dyspozycji (...) vel H. L. (2).

Decyzją z dnia 14.04.1986 r. ustalono podatek od nieruchomości za 1986 roku. Nie wskazano w decyzji za jaką nieruchomość jest naliczony podatek. Decyzję tę skierowano do M. S. (1) (adres wskazany jako adres zamieszkania M. S. (1) to ul. L.)

Decyzją z dnia 7.05.1987 r. ustalono podatek od nieruchomości za 1987 roku. Decyzję tę skierowano do M. S. (1) (adres wskazany jako adres zamieszkania M. S. (1) to ul. L.)

Decyzją z dnia 24.05.1990 r. ustalono podatek od nieruchomości za 1990 roku. Nie wskazano w decyzji za jaką nieruchomość jest naliczony podatek. Decyzję tę skierowano do M. S. (1).

W dniu 29 marca 1993 r. została zawarta umowa najmu. Jako strony wskazano : pełnomocnika nieznanego z miejsca pobytu L. H.-właściciela nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A, reprezentowanym przez kuratora sądowego M. S. (1) a D. F.. Przedmiotem najmu był plac na nieruchomości wraz z budynkami gospodarczymi. Został wynajęty D. F. na potrzeby prowadzenia skupu surowców wtórnych. Umowa została przedłużona aneksem do 1995 roku.(umowa k.1022) Od 1995 roku do 2018 roku na nieruchomości był skup surowców wtórnych prowadzony przez H. F. (1). Umową zawarła ona z M. S. (1) jako kuratorem. Wnioskodawca podpisując umowę z firmą (...) poinformował że jest kuratorem i zarządza nieruchomością.

W dniu 14 lutego 1994 roku została zawarta umowa między M. S. (1) jako zamawiającym a W. Z. na wykonanie robót budowlanych na nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A. Przedmiotem umowy było ocieplenie ścian zewnętrznych budynku, postawienie ścianek działowych, osadzenie drzwi i okien, położenie płyt kartonowo- gipsowych. Koszty remontu oszacowano na 160 000 000 zł.

M. S. (1) dokonał opłat za powyższe roboty budowlane. (rachunki k.481-491)

W 1994 roku M. S. (1) postawił ogrodzenie wewnątrz nieruchomości oddzielając część około 400 m.kw. Na tej części był budynek, w którym mieszkał i plac na którym trzymał samochód.

W 2005 i 2007 r, oraz 2011 i 2012 roku M. S. (1) zapłacił podatki za nieruchomość przy ul. (...) r. nr.48A

W dniu 22 kwietnia 2009 roku M. S. (1) otrzymał pismo (kierowane do niego na adres ul. (...)) w którym został po raz pierwszy powiadomiony o spadkobiercach H. L. (2).

W odpowiedzi na to pismo M. S. (1) pismem z dnia 19 maja 2009 roku wskazuje, że jest gotów wydać tę nieruchomość właścicielowi i ma taki obowiązek, gdyż sam jest wprawdzie posiadaczem zależnym tej nieruchomości co daje mu prawo zatrzymania w przypadku dokonania nakładów na nieruchomość. Domaga się zwrotu nakładów dokonanych na nieruchomość, którą zaadaptował na potrzeby mieszkalne. Wskazuje też, że zarządzał wiele lat nieruchomością. Zwraca się z prośbą o rozważenie czy istnieje możliwość zawarcia umowy między właścicielem nieruchomości a obecnym zarządcą dotyczącej administrowania nieruchomością w przyszłości przez M. S. (1).

Kuratela M. S. (1) była wykonywana faktycznie do 1 maja 2009 roku. Wówczas zgłosił się do niego H. D. powołując się na prawa do nieruchomości H. L. (3).

Pismem z dnia 5 listopada 2010 roku Minister Finansów powiadomił uczestników min. M. S. (1) o prawach do nieruchomości I. H. (1) w zakresie 1/2 prawa własności, które to prawa przejął Skarb Państwa.

Wnioskiem z dnia 26 maja 2009 roku H. L. (1) wystąpił do Sądu o uchylenie kurateli dla nieznanego z miejsca pobytu H. L. (2) i odjęcie M. S. (1) prawa zarządu nieruchomością.

M. S. (1) przyłączył się do wniosku wskazując, że wobec stwierdzenia praw do spadku po H. L. ustały podstawy do kurateli. (pismo k.10) Wskazał również, że odmówił wydania budynku, który zajmował stosując tym samym prawo zatrzymania celem rozliczenia nakładów jakie poczynił na nieruchomość.

W toku postępowania o uchylenie kurateli, na rozprawie w dniu 13 lipca 2010 roku, M. S. (1) wskazał, że był kuratorem od 1978 roku i pisał sprawozdania do Sądu Powiatowego. Później zaprzestał pisania sprawozdań bo sąd go nie wzywał. Wskazał, że całość przychodów z posesji była ulokowana w budynkach, które remontował. Dział tak, że wszystkie budynki pozostały na nieruchomości do czasu ujawnienia się spadkobierców. Wskazał, że pobierał pieniądze od

spółdzielni, która tam wynajmowała budynki i odprowadzał podatek od nieruchomości. Z reszty pobierał sobie pensję bo pracował tam jako administrator, stróż, dozorca i pracownik gospodarczy.

Wskazał też, że zarówno on sam jak i rodzina L. reprezentują jedną opcję mającą na celu ochronę prawa i stanu posiadania właścicieli tej posesji i że może dołączyć do tego grona Skarb Państwa po ostatecznej decyzji Ministra Finansów. Wskazał też w piśmie, że po ujawnieniu się spadkobierców – właścicieli, spodziewał się z ich strony uznania za to że z gołego placu pozostawionego przez właściciela uczynił dochodową posesję, mającą najemcę, zabudowaną budynkiem i obronił ją przed zakusami na jej istnienie. Wskazał też, że przez 30 lat od śmierci właściciela spadkobiercy nie ujawnili się, co rodzi szereg wątpliwości.

W 2010 roku wpisano ostrzeżenie do księgi wieczystej nieruchomości o prawach Skarbu Państwa i toczącym się postępowaniu o wpisanie Skarbu Państwa jako współwłaściciela nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2011 roku Sąd uchylił postanowienie wydane w sprawie Ns III 18/55 o ustanowieniu kuratorem M. S. (1) dla nieznanego z miejsca pobytu H. L. (2).

Od 2015 roku podatnikiem podatku od nieruchomości jest H. L. (3), w imieniu którego działa H. D. jako jego pełnomocnik.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2012 roku w sprawie I C 1138/11 z powództwa H. L. (3) orzeczono eksmisję M. S. (1) z części działki (...) przy ul. (...) r. nr.48A. Zgodnie z wyrokiem M. S. (1) zajmował bez podstawy prawnej obszar nieruchomości obejmujący powierzchnię 440 m.kw., na której znajdował się budynek mieszkalny, część budynku gospodarczego i dodatkowe pomieszczenie gospodarcze. W dniu 24 lipca 2013 roku M. S. (1) został wezwany przez Komornika do dobrowolnego opuszczenia nieruchomości. Nieruchomość dobrowolnie opuścił.

W decyzji o wymiarze podatku za nieruchomość z dnia 7 stycznia 2012 roku skierowanej do M. S. (1) i H. L. (2) wpisano M. S. (1) jako samoistnego posiadacza nieruchomości.

Decyzją z dnia 2 marca 2015 roku Minister Finansów stwierdził przejście na Skarb Państwa 1/2 części w prawie własności nieruchomości należących uprzednio do I. H. (1) w tym do nieruchomości przy ul. (...) r. nr.48A.

Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej Skarb Państwa został wpisany do księgi wieczystej nieruchomości.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych na podstawie zeznań świadków, oraz na podstawie dokumentów załączonych do akt.

Sąd nie dał wiary wnioskodawcy w zakresie w jakim zeznał, że od chwili objęcia zarządu nad nieruchomością, czyli od 1978 roku, wiedział o udziale I. H. (1), który to udział nie był ujawniony w księdze wieczystej. Twierdzenia wnioskodawcy w tym zakresie, zdaniem Sądu, zostały przygotowane na potrzeby niniejszego postępowania. Z dokumentów zebranych w sprawie, szczególnie ze sprawozdań M. S. (1) składanych w latach 1979-1982, gdy działał jako kurator, ewidentnie wynika że M. S. (1) był przekonany, że jest jeden właściciel nieruchomości i jest nim H. L. (2). Świadczą o tym wpisy w sprawozdaniach wskazujące, że na koncie właściciela (jednego) są zgromadzone środki przez kuratora i gdy właściciel -H. L. (2)- wróci do kraju to może je odzyskać. Ze sprawozdań tych wynika również jasno, że M. S. (1) od 1978 roku do 2009 roku zarządzał całą nieruchomością jako kurator i to w imieniu jedyne go znanego wówczas (...). Pierwsza informacja o drugim, ewentualnym, właścicielu nieruchomości (I. H. (1)) pojawia się w pismach dopiero w 2010 roku. W sprawie niniejszej Skarb Państwa wykazał, że pierwsze pismo informujące o prawach I. H. (1) (decyzja Ministra Finansów) trafiło do M. S. (1) w 2010 roku. Wnioskodawca natomiast nie potrafił poprzeć żadnymi dowodami swoich twierdzeń o tym, że już od 1978 roku wiedział, że I. H. (1) była lub jest współwłaścicielem nieruchomości. Twierdzenia wnioskodawcy, że wiedzę taką miał od poprzedniego kuratora, nie są w żaden sposób poparte dowodami. Z żadnego dokumentu, ani też z zeznań świadków nie wynika by po 1961 roku (a przed 2010 rokiem) pojawił się wątek praw do nieruchomości I. H. (1). Przeciwnie, w dokumentach księgi wieczystej jako jedyny właściciel figurował H. L. (2). M. S. (1), zdaniem sądu, również był przekonany aż do 2010 roku że zarządza

całą nieruchomością jako kurator jedyne go właściciela nieruchomości. Stąd też twierdzenia wnioskodawcy, że od początku wiedział on iż w zakresie udziału I. H. (1) jest posiadaczem samoistnym Sąd uznał za niewiarygodne.

Sąd Rejonowy zważył, że: M. S. (1) wskazał we wniosku, iż był kuratorem dla nieznanego z miejsca pobytu H. L. (2) i zgodnie z postanowieniem sądu zlecono mu opiekę nad nieruchomością H. L. (2) położoną w Ł. przy ul. (...) r. nr.48A. W toku postępowania wywodził, iż w zakresie praw własności H. L. (2) był kuratorem, w zakresie natomiast praw I. H. (1) był posiadaczem samoistnym, który zasiedział udział w prawu własności należącej do I. H. (1).

Twierdzenie wnioskodawcy o jego prawie własności udziału 1/2 po I. H. (1) nabytym na skutek zasiedzenia powinno być udowodnione by mogło wywoływać skutki prawne. Wnioskodawca powinien zatem w sprawie wykazać przesłanki swojego zasiedzenia 1/2 udziału.

Dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości jest niezbędne wystąpienie dwóch elementów: posiadanie rzeczy wyczerpujące definicję posiadania samoistnego oraz nieprzerwane posiadanie nieruchomości przez wskazany w ustawie okres. Żadna z tych okoliczności zdaniem Sądu nie została w niniejszej sprawie udowodniona.

Podstawowe znaczenie w niniejszej sprawie miało wykazanie przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości, lub jej części, przez M. S. (1). Wyjątkowo trudno, zarówno prawnie jak i dowodowo wykazać, podtrzymywaną przez wnioskodawcę w niniejszym postępowaniu tezę, że w zakresie 1/2 udziału działał jako kurator a w zakresie 1/2 udziału jako posiadacz samoistny.

I. Kwestia zasiedzenia udziału.

Zarówno doktryna jak i orzecznictwo dopuszczają możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości, jeżeli samoistny posiadacz będący jej współwłaścicielem włada nią w całości i obejmuje wolę samoistnego posiadania dla siebie, także udziały pozostałych współwłaścicieli.

Współwłasność jest prawem przysługującym niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Jest to szczególna postać prawa własności, polegająca na tym, że jedna rzecz stanowi równocześnie przedmiot własności dwóch lub więcej osób, których prawa są, co do istoty, jednakowe. Niepodzielność prawa wyraża się tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, a zatem z faktu posiadania przez współwłaściciela całej rzeczy wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (art. 206 k.c.). Problem zasiedzenia udziału w prawie własności rzeczy był wielokrotnie przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (v. np. postanowienia: z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09; z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12; z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 oraz z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11). Można uznać za utrwalony wyłaniający się z nich pogląd o możliwości zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami, ale przy spełnieniu kilku ściśle określonych warunków,

Po pierwsze, odmiennie niż w przypadku zasiedzenia własności całej rzeczy, do zasiedzenia udziału nie znajduje zastosowania domniemanie posiadania samoistnego z art. 339 k.c., co skutecznie unicestwia zarzuty naruszenia prawa materialnego wywiedzione w apelacji dotyczące naruszenia art. 339 k.c. i art. 6 k.c.

Takie trafne stanowisko zajął Sąd Najwyższy m.in. w postanowieniu z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13, w którym wskazał, że konieczne jest wykazanie posiadania samoistnego przez osobę faktycznie władającą rzeczą, uzasadniając to w następujący sposób: „Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem”. Takie obostrzone wymagania podyktowane zostały bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną praw pozostałych współwłaścicieli, którzy byliby narażeni na utratę prawa własności, gdyby współwłaściciel – uprawniony do współposiadania całości – mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. W efekcie ciężar dowodu przechodzi na

zainteresowanego współwłaściciela, który musi wykazać, że posiadał rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności (w danej sprawie ponad wykonywane uprawnienia kuratora H. L. (2)).

Po drugie, w odniesieniu do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami warunek posiadania samoistnego należy postrzegać dość restrykcyjnie. W powołanym już postanowieniu z dnia 2 marca 2012 r., Sąd Najwyższy podniósł, że konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania cum animo rem sibi habendi (w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia), a jednocześnie z wolą odsunięcia pozostałych od władztwa. Wynika to z faktu, że prawo własności jest w swej istocie niepodzielne, a każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy, skutkiem czego posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i stanowi realizację niepodzielnego prawa do rzeczy (art. 206 k.c.). Należy ponadto wykazać, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Natomiast, jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/11 „o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistności posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek”. Z kolei w innym postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, Sąd Najwyższy uznał, że nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel, bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli, nie jest wystarczający do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości.

Po trzecie, przy omawianym zasiedzeniu nieco inaczej rozpoczyna się bieg okresów zasiadywania. W przypadku posiadacza, który uzyskał posiadanie w dobrej wierze do zasiedzenia dojdzie po upływie 20 lat, zaś dla posiadacza w złej wierze po 30 latach. Jednakże należy pamiętać, że termin zasiedzenia będzie liczony od dnia, w którym współwłaściciel rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c., a więc od dnia, w którym stał się on posiadaczem samoistnym całej rzeczy. Takie stanowisko doktryny potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, wskazując, że zasiedzenie części nieruchomości należącej do współwłaściciela jest możliwe po upływie wystarczająco długiego okresu posiadania samoistnego.

Idąc dalej, nie można przeoczyć, że ustawodawca nie wprowadził katalogu zachowań czy czynności, które mogłyby świadczyć o zmanifestowaniu przez współwłaściciela woli posiadania całej rzeczy tylko dla siebie. Przydatnych wskazówek brakuje też ze strony judykatury. Z tej przyczyny każdorazowo decydujące znaczenie mają okoliczności konkretnej sprawy.

Do zasiedzenia udziału w nieruchomości niezbędne byłoby wykazanie przez M. S. (1) objęcia udziału innej osoby – I. H. (1) w posiadanie oraz wyraźne i jednoznaczne zmanifestowanie tego na zewnątrz w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także co do udziału należącego do innego współwłaściciela. Przy czym szczególnie istotne jest zmanifestowanie tego wobec pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawca, na którym spoczywał ciężar dowodu, nie zdołał wykazać tych skądinąd surowych i trudnych do udowodnienia przesłanek zasiedzenia przez niego udziału w nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie M. S. (1) aby wykazać swoje posiadanie samoistne powołał się na dokumenty potwierdzające płacenie przez niego podatków, sprawowanie administracji, zawieranie umów z najemcami na nieruchomości, remont budynku na nieruchomości.

Przede wszystkim należy zauważyć, że wnioskodawca opłacał podatki, bo to na niego przychodziły decyzje w sprawie wymiaru zobowiązania pieniężnego jako, że był kuratorem jedyne go znanego i figurującego w księdze wieczystej właściciela nieruchomości. Jak wynika ze sprawozdań które wnioskodawca składał jako kurator, w latach 1978-1990, nie wykonywał na nieruchomości żadnych większych prac czy remontów. Poza tym wnioskodawca pozostawał na nieruchomości, stąd wykonywanie remontów czy też dostosowywanie jej do własnych potrzeb nie jest niczym

nadzwyczajnym oraz nie może być uznane wykroczenie ponad realizację uprawnień wynikających z treści art. 206 k.c., tym bardziej że on z efektów prac remontowych korzystał. Wnioskodawca jako kurator podpisywał umowy najmu i jest to zwykły zarząd majątkiem. Wnioskodawca dokonał też modernizacji budynku na nieruchomości, który wcześniej był tzw. blaszakiem ze szklanymi ścianami. Wnioskodawca postawił ściany, ocieplił budynek i przystosował do swoich potrzeb. Sam fakt takiego remontu nie wykracza poza typowe prace związane z eksploatacją, zużyciem i upływem czasu, mające na celu utrzymywanie nieruchomości w należytym bądź nie pogorszonym stanie. Jeszcze raz należy podkreślić, że przejawy wyzucia współwłaściciela ze współposiadania należą do istoty zasiedzenia udziału, które to zasiedzenie nie może nastąpić przez zwykłe korzystanie z przedmiotu współwłasności, bo to stanowi wykonanie uprawnień, nie prowadzące do zasiedzenia. Fakt że wnioskodawca po 1994 roku wygrodził część nieruchomości, na której mieszkał również nie wskazuje na fakt rozszerzenia zakresu posiadania ponad udział H. L. (2).

Jeżeli nadto zważy się na fakt, że możliwość stwierdzenia zasiedzenia na rzecz współwłaściciela idealnego udziału we współwłasności nieruchomości, a której to sytuacji dotyczył wniosek w niniejszej sprawie, jest obwarowana szczególnymi wymogami, to w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie mógł rozpocząć się bieg terminu zasiedzenia

Na podstawie zgromadzonych dowodów nie da się skutecznie podważyć ustalenia, że w rozważanym zakresie władanie uczestnika postępowania nie wykraczało poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Podejmowane przez wnioskodawcę działania skupiały się na dokonywaniu remontów, zawieraniu umów najmu oraz opłacaniu bieżących zobowiązań. Wolno było uznać, że były to czynności zachowawcze (art. 209 k.c.), nakierowane na zachowanie i ochronę wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Czynności zachowawcze mogą być podejmowane indywidualnie przez jednego ze współwłaścicieli lub w porozumieniu z innymi, i nie świadczą o rozszerzeniu posiadania ponad udział.

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z jej utrzymaniem, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Nawet fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel nie jest wystarczający dla wykazania przesłanek zasiedzenia udziału tego współwłaściciela.

II. Kwestia kurateli.

Kolejną kwestią wymagającą omówienia jest kwestia samoistnego posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę. Jak wskazano wyżej, wnioskodawca próbował wykazać w postępowaniu, że był kuratorem w zakresie 1/2 udziału a posiadaczem samoistnym w pozostałym zakresie.

Z prawnego punktu widzenia M. S. (2) był kuratorem ustanowionym na podstawie art. 184 § 1 k.r.o. Podkreślić trzeba, że nie był kuratorem procesowym (dla nieznanego z miejsca pobytu) którego status jest uregulowany w Kodeksie postępowania cywilnego. Był ustanowiony kuratorem dla nieobecnego H. L. (2), przy czym jak wskazano w postanowieniu o ustanowieniu kuratora, ustanowiono go celem reprezentowania H. L. (2) i ochrony jego praw własności do nieruchomości w Ł.. Zakres kurateli był więc bardzo szeroki i przypominał instytucję kuratora spadku.

Kuratela absentis ma przede wszystkim na celu ochronę interesów nieobecnego, co jednocześnie stanowi przesłankę ustanowienia takiego kuratora. Może być powołany, gdy należy reprezentować osobę rzeczywiście nieobecną (np. w kraju). Kurator zastępuje i działa wówczas dla dobra zastępowanego. Przede wszystkim ma postarać się o ustalenie miejsca pobytu osoby nieobecnej i zawiadomić ją o stanie jej spraw (art. 184 k.r.o.). Kurator zobowiązany jest też do należytej staranności w interesie nieobecnego (art. 154 k.r.o. w związku z art. 178 § 2 k.r.o.).

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 sierpnia 2011 r. (IV CSK 580/10, opubl. baza prawna LEX nr 1129155) uznał kuratora ustanowionego na podstawie art. 184 k.r.o. za przedstawiciela ustawowego i wskazał, że występuje on w imieniu i interesie osoby reprezentowanej.

Jego zadaniem jest ochrona praw (o charakterze majątkowym i osobistym) osoby nieobecnej, co czyni poprzez podejmowanie czynności zmierzających do odszukania poszukiwanej osoby oraz wykonywanie czynności zwykłego

zarządu majątkiem (poszczególnymi przedmiotami) należącym do osoby nieobecnej. W ramach tych ostatnich czynności podejmuje, pod nadzorem sądu, konieczne czynności faktyczne i prawne, mające na celu zachowanie majątku (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2000 r., III CKN 270/00, opubl. baza prawna Legalis). Kurator może również zostać upoważniony przez sąd do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu majątkiem osoby nieobecnej.

Kurator działając w imieniu i na rzecz określonej osoby, zarządzając jej majątkiem w zakresie tego majątku, w czasie wykonywania kurateli nigdy nie będzie posiadaczem samoistnym. Nie włada bowiem rzeczą jak właściciel.

Jak wynika z zebranych dowodów M. S. (1) w okresie od 1978 roku do 2013 roku nie wskazywał nigdy by uznawał siebie za właściciela nieruchomości w jakiegokolwiek części.

Od 1978 roku M. S. (1) składał sprawozdania z zarządu całą nieruchomością jako kurator H. L. (2). Z tego faktu wynikają dwie ważne informacje.

Po pierwsze, wnioskodawca był przekonany, że H. L. (2) jest jedynym właścicielem całej nieruchomości (a zatem nie wiedział o istnieniu udziału I. H. (1) i nie mógł go posiadać w ramach animus sibi habendit).

Po drugie, w stosunku do całej nieruchomości wnioskodawca był kuratorem (a nie posiadaczem samoistnym).

W sprawozdaniach tych jako kurator zwraca się do sądu o zgodę na pewne czynności (wypłatę wynagrodzenia), wskazuje na prowadzenie rachunku właściciela (jednego), na który wpłacane są dochody. Wszystkie te czynności i składane sprawozdania przeczą tezie by M. S. (1) w tym okresie w jakiegokolwiek części uważał się za właściciela nieruchomości. Ostatnie sprawozdanie złożone jest w 1990 roku. W kolejnych latach M. S. (1) nadal zarządza nieruchomością i brak dowodów by zmienił charakter swego władztwa.

Charakter władztwa M. S. (1) nad nieruchomością wskazuje wprost na dzierżenie. Wskazać należy, że co do zasady z prawnego punktu widzenia możliwa jest zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistne. Zatem posiadacz zależny może wykazywać zmianę charakteru posiadania.

Z przepisu art. 336 k.c. wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą, na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus), gdzie corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa zaś animus oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, na przykład użytkownika, zastawu, najmu, dzierżawy.

M. S. (1) jako kurator był dzierżycielem w rozumieniu art. 338 k.c. Przepis ten stanowi: „kto włada faktycznie rzeczą za kogo innego, jest dzierżycielem”. Różnica pomiędzy posiadaniem a dzierżeniem polega właśnie na tym, że dzierżyciel władając faktycznie daną rzeczą nie czyni tego w imieniu własnym, czyli dla siebie, lecz w imieniu innej osoby. Różny element woli oddaje rzymska premia, określając wolę dzierżyciela jako animus possidendi pro alieno. Zarówno posiadanie, jak i dzierżenie przedstawiają się zewnętrznie tak samo, tzn. pierwszy element posiadania (corpus) charakteryzuje również dzierżenie. Różnica między posiadaniem, a dzierżeniem polega na innym ukierunkowaniu woli. O ile posiadacz włada rzeczą w zakresie określonego prawa dla siebie, o tyle dzierżyciel czyni to samo dla innej osoby. Na dzierżenie składają się tak jak na posiadanie dwa elementy: faktyczna władza nad rzeczą oraz wola władania rzeczą dla kogo innego. Czynnikiem woli jest tu zatem kryterium decydującym od rozróżnienia posiadania od dzierżenia. Dzierżenie w znaczeniu techniczno-prawnym odróżnia się od posiadania i nie stosuje się do niego przepisów o posiadaniu. Dzierżyciel zatem nie może zasiedzieć nieruchomości, którą dzierży chyba że zmanifestuje zmianę dzierżenia na posiadanie samoistne. Od chwili takiej zmiany będzie można liczyć bieg zasiedzenia.

M. S. (1) w zakresie wykonywanych czynności nie uwidocznił w żaden sposób by zmienił charakter władania nieruchomością i od pewnego momentu zaczął władać jak właściciel. W tym miejscu wskazać trzeba na działania jakie podjął M. S. (1) w 2009 roku gdy dowiedział się o istnieniu spadkobierców H. L. (2). Otóż M. S. (1) pisemnie oświadczył, że odda zarząd nad nieruchomością spadkobiercom, gdyż taki jest jego obowiązek, ale chciałby odzyskać zwrot za nakłady. Nadto zaproponował swoją kandydaturę na administratora nieruchomości. Z pisma tego wprost wynika, że M. S. (1) uważał się tylko za kuratora, i w żadnym momencie swojego administrowania nieruchomością nie uważał by był jej właścicielem. Również w toku sprawy o uchylenie kurateli M. S. (1) nie ujawnił by uważał się w jakiegokolwiek części za właściciela nieruchomości. Pierwszy raz M. S. (1) ujawnił swoją wolę władania nieruchomością jak właściciel dopiero w 2013 roku, gdy złożył wniosek o zasiedzenie, w tym jednak roku nieruchomością już nie władał.

Okoliczność, iż wnioskodawca zamieszkał na nieruchomości i jak wskazywał w pismach, przeniósł tam swoje centrum życiowe, również nie jest wystarczająca dla przyjęcia że był samoistnym posiadaczem nieruchomości. Wskazać też należy, że aż do 1990 roku wnioskodawca w korespondencji z organami administracji posługiwał się adresem : ul. (...) (Decyzja k.13), i pod tym adresem odbierał korespondencję. Zatem przeczy to tezie by swoje centrum życiowe przeniósł na sporną nieruchomość.

Wskazać też należy, że wnioskodawca zbyt dużą wagę dowodową przykładu do pisma-decyzji z 2012 roku o wysokości podatku, na której organ administracyjny wpisał : H. L. (1) właściciel, M. S. (1) samoistny posiadacz. Z jednego takiego dokumentu w żadnym razie nie wynika fakt samoistnego posiadania nieruchomości. Okoliczność posiadania samoistnego należy powiem udowodnić i to przekonywująco i bez żadnych wątpliwości, szczególnie w sprawie takiej jak omawiana. Dowodów takich wnioskodawca nie przeprowadził, stąd też wniosek o zasiedzenie oddalono.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art.520 par.2 k.p.c. Zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c., jeżeli uczestnicy postępowania nieprocesowego są w różnym stopniu zainteresowani jego wynikiem lub ich interesy są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. Zdaniem Sądu sprawa o zasiedzenie jest typową sprawą w której interesy uczestników są sprzeczne. Jest to sprawa o prawo własności, w wyniku której nieruchomość może zmienić właściciela. Tym samym są podstawy do zastosowania art. 520 par.2 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika uczestników : H. L. (1), A. L., R. L. (2), D. L. (5400 zł oraz 68 zł z tytułu kosztów opłat od pełnomocnictwa) Sąd przyznał w wysokości wynagrodzenia jednego pełnomocnika rozdzielając to wynagrodzenie stosownie do wysokości udziałów uczestników w nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyznał również wynagrodzenie w analogicznej wysokości w związku z kosztami poniesionymi przez Skarb Państwa.

Wnioskodawca w swej apelacji zaskarżył postanowienie w całości. zarzucając skarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1. art. 172 k.c. w zw. z art. 206 k.c. w zw. z art. 339 k.c., poprzez błędne uznanie, iż M. S. (1) nie nabył przez zasiedzenie udziału 1/2 własności nieruchomości przy ul. (...) r., podczas gdy spełnione zostały przesłanki samoistności posiadania oraz upływu czasu, a także uznanie, iż w przypadku wnioskodawcy zastosowania nie ma domniemanie z art. 339 k.c., podczas gdy wnioskodawca nie był współwłaścicielem nieruchomości zasiadającym udział innego współwłaściciela, a tym samym nie ma też do niego zastosowania przepis dotyczący współposiadania przez współwłaścicieli,

2. art. 209 k.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż zmiana przez wnioskodawcę przeznaczenia nieruchomości z użytkowej na mieszkalną wchodziła w zakres czynności zachowawczych dotyczących zachowania wspólnego prawa,

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej, ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, prowadzącej do wydania orzeczenia skarżonej treści, w szczególności na:

a. dowolnym uznaniu, iż brak jest podstaw do uznania, iż wnioskodawca był samoistnym posiadaczem nieruchomości, podczas gdy otoczenie postrzegало go jako „kamienicznika”, właściciela nieruchomości, na której zamieszkiwał, co

potwierdzili zeznający w sprawie świadkowie, a w dokumentacji podatkowej literalnie organ wpisał wnioskodawcę jako samoistnego posiadacza nieruchomości,

b. błędnym uznaniu, iż działania wnioskodawcy odpowiadały działaniom zarządcy, gdy zmiana charakteru nieruchomości z użytkowej na mieszkalną nie odpowiada zakresowi remontu nieruchomości ani nie stanowi czynności zwykłego zarządu nieruchomością,

c. pominięciu rozróżnienia czynności wykonywanych w ramach kurateli od czynności wykonywanych w ramach samoistnego posiadania, tj. składania sprawozdań, rozliczania najmu od czynności wprowadzenia się, zameldowania, budowy ogrodzenia, zmiany budynku użytkowego w mieszkalny z funduszy ze spadku po własnych rodzicach, co doprowadziło Sąd meriti do zanegowania samoistności posiadania przez wnioskodawcę,

d. pominięciu zeznań świadków, w tym z sąsiednich nieruchomości, którzy szczegółowo wskazywali od kiedy wnioskodawca zamieszkiwał na nieruchomości i jakie czynności związane z posiadaniem samoistnym nieruchomości podejmował, co winno prowadzić do uznania, iż wnioskodawca zachowywał się jak właściciel nieruchomości i tak postrzegany był przez otoczenie,

e. pominięciu materiału dowodowego w zakresie momentu, od którego wnioskodawca rozpoczął zasiadywanie nieruchomości, podczas gdy okoliczność ta wynikała m.in. z zeznań świadka A. D. i wyjaśnień wnioskodawcy,

f. pominięciu treści umowy najmu zawartej przez M. S. (1) jako kuratora z dnia 29.03.1993 r. a D. F., w zakresie, w jakim wnioskodawca wynajmował celem prowadzenia skupu surowców wtórnych 1/2 nieruchomości, a nie jej całość, co niewątpliwie miało wpływ na rozdzielenie zakresu działań związanych z częścią nieruchomości objętej kuratelą a częścią objętą posiadaniem,

g. uznaniu za niewiarygodnych twierdzeń wnioskodawcy o wiedzy na temat stanu prawnego nieruchomości i spadkobranii przez siostrę H. L. (2), w sytuacji gdy z faktów, a także zasad doświadczenia życiowego wynika, że wypłata odszkodowania na rzecz I. H. (2) za pozostawione nieruchomości wiązała się z badaniem ich stanu na miejscu i nie mogła odbywać się bez wiedzy zarządzających nieruchomością, a co doprowadziło Sąd meriti do odrzucenia samoistności posiadania wnioskodawcy,

h. pominięciu, iż do 2009 roku żadne podmioty - czy to Sąd opiekuńczy, czy Skarb Państwa nie interesowały się stosunkami na nieruchomości, a co umożliwiło wykonywanie przez wnioskodawcę samoistnego posiadania w zakresie udziału w nieruchomości,

i. pominięciu okoliczności wynikającej m. in. z zeznań świadka D., iż wejście w posiadanie samoistne nieruchomości poprzedzało objęcie kurateli, a tym samym nie mogło ono wywodzić się z posiadania zależnego związanego z funkcją kuratora dla H. L. (2),

4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż:

a. wnioskodawca zamieszkał na nieruchomości od objęcia kurateli, podczas gdy, co wynika z materiału w postaci zeznań złożonych w sprawie, M. S. (1) zasiedlił nieruchomość wcześniej, w okresie sprawowania kurateli przez poprzedniego kuratora, która to okoliczność ma wpływ na początek biegu zasiedzenia,

b. sprawozdania składane do Sądu przez M. S. (1) dotyczyły całej nieruchomości, podczas gdy odnosiły się one jedynie do części nieruchomości i głównie rozliczały najem dotyczący połowy nieruchomości, tj. 1734 m², a nie odnosiły się do części zamieszkiwanej przez wnioskodawcę, który w ogóle nie wskazywał w sprawozdaniach na podejmowane działania dotyczące posiadanej i rozbudowywanej przez siebie części nieruchomości, co miało wpływ na ocenę charakteru posiadania wnioskodawcy,

c. kuratela H. L. (2) odnosiła się do całej nieruchomości, w sytuacji, kiedy z uwagi na deklaratoryjny charakter decyzji Ministra Finansów nie było możliwe sprawowanie kurateli do części nieruchomości, której pupił nie był właścicielem,

W konkluzji wnioskodawca wniósł o zmianę postanowienia Sądu I instancji poprzez stwierdzenie, iż M. S. (1) najpóźniej z dniem 28 grudnia 2008 roku zasiedział udział 1/2 prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) r. 48A, jak również uchylenie postanowień w zakresie obowiązku zwrotu przez wnioskodawcę uczestnikom kosztów postępowania.

W złożonej odpowiedzi na apelację uczestnicy: H. L. (1), A. L., R. L. (1) i D. L. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Uczestnik Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Ł. w odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania za II instancję wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie (art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują pełne oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, dzieląc również ich ocenę jurydyczną, przeprowadzoną w zgodzie z dyrektywami zawartymi w art. 233 § 1 k.p.c., co zarzut wskazanej normy prawnej czyni chybionym.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutów naruszenia prawa procesowego. Skarżący zarzucił naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów uregulowanej normą zawartą w treści art. 233 k.p.c. Jak zgodnie przyjmuje orzecznictwo i doktryna, o naruszeniu tego przepisu można zasadnie mówić tylko wtedy, gdy ustalony stan faktyczny nie jest możliwy do wywiedzenia w oparciu o przedstawione przez sąd dowody, a także wówczas, gdy sąd bezzasadnie pomija pewne dowody, opierając się przy dokonywaniu ustaleń faktycznych jedynie na części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, sygn. akt II UKN 685/98, Legalis nr 48876; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 grudnia 2014 roku, sygn. akt. I ACa 704/14, Legalis nr 1180052). Przy czym, nawet w takiej sytuacji, skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. będzie możliwe tylko wtedy, gdy prawidłowa ocena wszystkich dowodów prowadziłyby do ustaleń faktycznych mających wpływ na treść zapadłego w sprawie orzeczenia.

Po dokonaniu weryfikacji ustaleń dowodowych poczynionych przez Sąd Rejonowy nie sposób stwierdzić przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów regulowaną dyspozycją art. 233 k.p.c. Jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy dokonał całościowej, kompleksowej analizy dowodów wyciągając z nich słuszne wnioski. Po ponownej analizie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku o bezzasadności analizowanego zarzutu w zakresie wszystkich twierdzeń co do naruszenia art. 233 k.p.c. Skarżący M. S. (1) objął przedmiotową nieruchomość we władanie w związku z przejściem funkcji kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu H. L. (2), który w prowadzonej dla nieruchomości księdze wiecznej ujawniony został jako jedyny jej właściciel. Apelującego należało zatem uznać za dzierżyciela przedmiotowej nieruchomości, władającego nią w imieniu i na rzecz jej właściciela. Za taką właśnie osobę przez cały czas trwania kurateli uznawany był H. L. (2). W okresie sprawowania kurateli skarżący władał przedmiotową nieruchomością za zgodą sądu i pod jego nadzorem. Natomiast w stosunku do osób trzecich występował jako kurator sądowy

nieruchomości. Powyższe znajduje swoje potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności: zeznaniach świadków, w tym m.in. H. F. (2), W. B. oraz składane przez wnioskodawcę sprawozdania z zarządu.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszelkie elementy wymagane tym przepisem, a prześledzenie toku rozumowania Sądu I instancji nie nastrocza najmniejszych trudności.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 206 k.c. w zw. z art. 339 k.c., Z istoty współwłasności wynika, że 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 (art. 206 k.c.). Nawet zatem, jeśli taki współwłaściciel dokonuje w stosunku do całej rzeczy takich czynności, które w przypadku zasiedzenia fizycznie wyodrębnionej części nieruchomości mogłyby być pochytywane jako akty władania wyłącznie dla siebie, jak właściciel, to nie mogą być one właśnie tak postrzegane w stosunku do rzeczy wspólnej. Posiadaczem samoistnym, mimo takich czynności, jest on jedynie w stosunku do przysługującego mu udziału w tej rzeczy, a co do udziałów pozostałych współwłaścicieli pozostaje posiadaczem zależnym. Na taką kwalifikację prawną ma wpływ także prawo współwłaściciela do podejmowania w stosunku do całej rzeczy czynności zachowawczych (art. 209 k.c.). Wskazana regulacja przesądza o tym, że celem manifestacji woli władania jak właściciel także w zakresie udziałów przysługujących pozostałym współwłaścicielom współwłaściciel dochodzący stwierdzenia zasiedzenia na jego rzecz musi wskazać na jakieś konkretne czynności, które będą obiektywnym wyrazem dla pozostałych współwłaścicieli, że jego posiadanie co do tych udziałów przekształciło się w samoistne. Uprawnienie to wyklucza możliwość powołania się przez współwłaściciela domagającego się zasiedzenia udziału na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Współwłaściciel taki powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uznać należy, iż M. S. (1) nie nabył przez zasiedzenie udziału 1/2 własności nieruchomości przy ul. (...) r., bowiem nie zostały spełnione przesłanki samoistności posiadania oraz upływu czasu. Skarżący nie uważał się za posiadacza samoistnego przedmiotowej nieruchomości. Do czasu uzyskania informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym dotyczącym nabycia przez Skarb Państwa praw do udziału 1/2 w nieruchomości po I. H. (1), skarżący składając sprawozdania z zarządu nie powoływał się na okoliczność, że udziałem tym władał we własnym imieniu. Podnieść należy, że w związku z pojawieniem się następców prawnych H. L. (2) skarżący nie kwestionował ich praw do nieruchomości, nie kwestionował również zasadności wydania im nieruchomości, oczekując wyłącznie rozliczenia poniesionych nakładów związanych z adaptacją budynku biurowego do funkcji mieszkalnych.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do korzystania z całej nieruchomości i nie sposób wiązać faktu dysponowania częścią nieruchomości, z udziałem przysługującym danemu współwłaścicielowi, bowiem udział w prawie własności nieruchomości nie ogranicza się do jakiejś wyodrębnionej części nieruchomości lecz dotyczy całej nieruchomości. To, że zawarta przez wnioskodawcę umowa najmu z firmą PHU (...) obejmowała jedynie część nieruchomości wbrew stanowisku skarżącego nie ma żadnego znaczenia dla możliwości przypisania apelującemu posiadania samoistnego udziału 1/2 w nieruchomości należącego do Skarbu Państwa, a poprzednio I. H. (1). W ocenie Sądu Okręgowego bezpodstawne są twierdzenia skarżącego jakoby jego wolą było władanie nieruchomością jak właściciel jedynie w zakresie udziału I. H. (3), natomiast udziałem H. L. (2) władał jako kurator. Ciężko bowiem wyobrazić sobie, że wnioskodawca dokonując czynności na nieruchomości, wynajmując ją, płacąc podatki itp. działał jednocześnie częściowo jako kurator, a częściowo jako posiadacz samoistny w zakresie udziału 1/2, jednocześnie w stosunkach zewnętrznych podważając się za kuratora sądowego nieruchomości.

Bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 339 k.c. W zasiedzeniu chodzi o ustalenie, kiedy inny podmiot zaczął realizować cudze prawo własności, działając jak właściciel. Sam fakt wykorzystania przez wnioskodawcę części nieruchomości na własne potrzeby w żadnej mierze nie pozwala na przypisanie mu posiadania samoistnego nieruchomości w zakresie udziału objętego wnioskiem o zasiedzenie. Okoliczności w jakich wnioskodawca pojawił

się na nieruchomości czy to w związku z objęciem funkcji kuratora, czy to jak sam twierdzi jeszcze przed tym zdarzeniem, za zgodą poprzedniego kuratora, jednocześnie wskazują, iż w w/w chwili wnioskodawca nie był jej posiadaczem samoistnym lecz jedynie dzierżycielem, ewentualnie posiadaczem zależnym. Co prawda jak przyjmuje się w orzecznictwie możliwa jest zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistny, nie mniej jednak w takim przypadku konieczne jest zmanifestowanie owej zmiany w sposób nie budzący wątpliwości, zarówno wobec otoczenia jak i w stosunku do właściciela – co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Ponadto jak przyjmuje się w orzecznictwie jeżeli dochodzi do przekształcenia posiadania zależnego w samoistne, posiadacz nie może powołać się na domniemanie z art. 339 k.c. (postanowienie SN z 18.05.2016r. sygn. V CSK 590/15, Lex nr 2042674; postanowienie SN z 16.10.2015r. sygn. I CSK 885/14, Lex nr 1823317).

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia art. 209 k.c. Na podstawie zgromadzonych dowodów nie da się skutecznie podważyć ustalenia Sądu Rejonowego, że w niniejszej sprawie władanie uczestnika postępowania nie wykraczało poza kategorię zarządu rzeczą wspólną. Działania, które podejmował skarżący skupiały się na dokonywaniu remontów, zawieraniu umów najmu oraz opłacaniu bieżących zobowiązań. W ocenie Sądu Okręgowego można uznać je za czynności zachowawcze, o których mowa w art. 209 k.c., a więc nakierowane na zachowanie i ochronę wspólnego prawa do przedmiotu współwłasności. Wskazać należy, że czynności zachowawcze mogą być podejmowane indywidualnie przez jednego ze współwłaścicieli lub w porozumieniu z innymi, i nie świadczą o rozszerzeniu posiadania ponad udział. W ocenie Sądu Okręgowego taki charakter miała przebudowa budynku biurowego na budynek mieszkalnych w latach 90 XX wieku.

Nawet w przypadku przyjęcia, jak chce skarżący, iż owa przebudowa stanowiła manifestację zmiany charakteru władania stanowiła to rozpoczęty wówczas termin zasiedzenia jeszcze nie upłynął, bowiem umowa na roboty budowlane zawarta została w dniu 14.02.1994 r. Skarżący od samego początku miał wiedzę, że nie przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości, niewątpliwie był on posiadaczem w złej wierze, a tym samym zasiedzenie byłoby możliwe jedynie w przypadku wykazania przez wnioskodawcę 30 letniego okresu posiadania samoistnego nieruchomości w zakresie udziału objętego wnioskiem. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż ewentualny bieg terminu zasiedzenia został przerwany w związku z wytoczeniem przeciwko wnioskodawcy powództwa windykacyjnego przez następców prawnych H. L. (2), jako współwłaścicieli nieruchomości, które to postępowanie doprowadziło ostatecznie do opuszczenia nieruchomości przez wnioskodawcę.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż wnioskodawca nie wykazał ewentualnej chwili zmiany charakteru władania nieruchomością z dzierżenia (posiadania zależnego) na posiadanie są samoistne zasadnie Sąd I instancji oddalił zgłoszony wniosek.

Z przedstawionych względów, w sytuacji, gdy nie ujawniono okoliczności, które Sąd II instancji bierze pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zasądzając od wnioskodawcy M. S. (1) na rzecz uczestników: H. L. (1), A. L., R. L. (2), D. L. koszty postępowania apelacyjnego. Zasądzone koszty obejmują wynagrodzenie pełnomocnika uczestników ustalone na podstawie § 2. pkt 7) w zw. z § 10. ust. 1. pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Sąd rozdzielił przyznane koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika stosownie do wysokości udziałów uczestników w nieruchomości.