

Sygn. akt VIII Ca 735/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Jadwiga Siedlaczek SSO Małgorzata Kończal
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 marca 2015 r.

sprawy z wniosku **Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta T.**

z udziałem **M. F., E. O., A. Ż. i J. Ż.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 7 października 2014 r.

sygn. akt XI Ns 2341/12

p o s t a n a w i a :

- 1) **oddalić apelację;**
- 2) **ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.**

VIII Ca 735/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta T. zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł o stwierdzenie nabycia z dniem 1 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urzędzoną księgę wieczystą (...).

Po rozpoznaniu sprawy, z udziałem J. Ż., A. Ż., E. O. i M. F., Sąd Rejonowy w Toruniu, postanowieniem z dnia 30 maja 2012 r., sygn. akt XI Ns 2190/11, uwzględnił wnioski oraz orzekł o kosztach postępowania (k. 177).

Sąd Okręgowy w Toruniu postanowieniem z dnia 21 listopada 2012 r., sygn. akt VIII Ca 486/12, uchylił powyższe postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Toruniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach za instancję odwoławczą (k. 235).

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy pod sygn. akt XI Ns 2341/12, postanowieniem z dnia 7 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił wniosek (punkt I) oraz ustalił, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, iż nieruchomości gruntowa położona w T. dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) składa się: z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki numer (...), o powierzchni 0,0185 ha, położonej przy ul. (...) – stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania; z zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym działki numer (...), o powierzchni 0,0070 ha, położonej przy ul. (...) oraz z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki numer (...), obręb (...), jednostka ewidencyjna T., o powierzchni 0.0649 ha, położonej przy ul. (...). Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0.0904 ha.

Budynek na działce gruntu nr (...) przy ul. (...) jest obecnie trzykondygnacyjny. Do północno - zachodniego narożnika budynku przylega dwukondygnacyjny budynek mieszkalny posadowiony na działce (...) (należącej do sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...)). Lokal mieszkalny nr (...) na parterze budynku przy ul. (...) jest powiększony o część parterową kondygnacji budynku przy ul. (...); pomieszczeniami „wchodzącym” w budynek ul. (...) są pokój, kuchnia i łazienka. Natomiast lokal mieszkalny numer (...) na piętrze budynku przy ul. (...) powiększony jest o część kondygnacji na piętrze budynku przy ul. (...), a pomieszczeniem „wchodzącym” w budynek ul. (...) jest ubikacja. Stan lokalu nr (...) przy ul. (...) w zakresie „przechodzącego” pomieszczenia trwa co najmniej od 1978 r. Żaden z lokali budynku przy ul. (...) jak również przy ul. (...) nie jest lokalem wyodrębnionym w rozumieniu ustawy o własności lokali.

Obecnymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, wpisanymi w księgę wieczystą są J. Ż. w 15/64 udziału, E. O. w 20/64 udziału, M. F. w 14/64 udziału i A. Ż. w 15/64 udziału.

Poprzednik prawny obecnych współwłaścicieli W. Ż. został 9 października 1945 roku wprowadzony w posiadanie nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...), wcześniej traktowana była ona jako majątek opuszczony.

W dniu 14 grudnia 1959 r. Wydział Finansowy Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. uznał nieruchomość położoną w T. przy ul. (...) i (...) za opuszczoną i nie podlegającą wydaniu. Decyzja ta została uchylona przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej – Wydział Finansowy w B. decyzją z dnia 28 kwietnia 1961 r. Zarządzono wydanie nieruchomości M. Ż. i reszcie spadkobierców po zmarłym W. Ż.. M. Ż. objęła w posiadanie nieruchomość w dniu 28 października 1961 r.

W dniu 17 listopada 1961 r. M. Ż. zawarła umowę z (...) Zrzeszeniem Prywatnych Właścicieli Nieruchomości w T. mocą której powierzyła Zrzeszeniu zarząd i administrowanie nieruchomością położoną w T. przy ul. (...) i (...). Nadto udzieliła pełnomocnictwa z zakresem umocowania do wszelkich spraw z zakresu zarządu i administrowania, w tym zawierania i rozwiązywania umów najmu i dzierżawy, dokonywania napraw i remontów, prac konserwatorskich, niezbędnych robót budowlanych oraz pełnomocnictwa procesowego we wszystkich sprawach administracyjnych i sądowych. Umowa i pełnomocnictwo zostały zawarte na czas nieokreślony. (...) Zrzeszenie (...) w T. przejęło nieruchomość w zarząd i administrację z dniem 1 listopada 1961 r. protokołem zdawczo-odbiorczym.

M. Ż. zmarła w dniu (...)r. Przed jej śmiercią, ani po jej śmierci pełnomocnictwo i umowa o zarząd i administrowanie z (...) Zrzeszeniem (...) w T. nie zostały wypowiedziane. Niemniej począwszy od 1963 r. zrzeszenie zaprzestało zarządzania i administrowania budynkiem położonym przy ul. (...). Zrzeszenie w dalszym ciągu zarządzało i administrowało budynkiem położonym przy ul. (...), w tym zawierało i rozwiązywało umowy najmu lokali, w tym

lokali „wchodzących” w budynek przy ul. (...). Zrzeszenie opłacało także podatek od nieruchomości, w tym za grunty o powierzchni 834,00 m⁽²⁾, obejmujące zarówno działkę (...) jak i działkę (...).

Począwszy od 1960 r. jednostki organizacyjne Skarbu Państwa przeprowadziły prace adaptacyjne i remontowe celem przekształcenia magazynu (zabytkowego spichrza) przy ul. (...) na budynek mieszkalny. Remont budynku jako zabytku był dofinansowywany przez Ministerstwo Kultury i Sztuki. Kolejne znaczne remonty zostały przeprowadzone w latach 1973 – 1975 r., wówczas m.in. remontowano fundamenty, strop drewniany, zmieniono dachówkę, dokonano prac przy posadzkach i prace elewacyjne. Bieżące prace remontowe przeprowadzane były również przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T. w latach 1995 - 2007.

Od 1 lipca 1964 r. jednostka organizacyjna Skarbu Państwa – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych jako wynajmujący zawierała umowy najmu lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) z najemcami i pobierała czynsz najmu. Umowy takie zawierane były również w 1974 r. W latach 90-tych umowy najmu zawierała Gmina T..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości położonej przy ul. (...) za nieuprawniony.

Po pierwsze, w ocenie Sądu Rejonowego, stwierdzenie zasiedzenia w niniejszej sprawie nie było dopuszczalne z uwagi na jego przedmiot. Skarb Państwa domagał się stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), składającej się z działki nr (...), obręb (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, który zgodnie z zasadą superficies solo cedit część składową nieruchomości gruntowej – działki o numerze (...) (art. 48 k.c.).

W sprawie ustalono natomiast, iż lokale położone w sąsiednim budynku przy ul. (...) (budynku o numerze(...)), wykraczają swoją powierzchnią poza obrys tego budynku ujawniony na mapie ewidencyjnej – obejmując swoim zasięgiem izby położone w obrębie budynku przy ul. (...) (lokale przy ul. Mostowej (...) i (...)). Żaden z lokali budynku przy ul. (...) i ul. (...) nie jest przy tym lokalem wyodrębnionym w rozumieniu ustawy o własności lokali. Pomieszczenia należące do lokali z Mostowej(...), a znajdujące się w budynku przy ul. (...) były natomiast przez cały czas w administracji Zrzeszenia (...) i zostały wraz z lokalami przy ul. (...) zwrócone uczestnikom postępowania.

Tym samym, w ocenie Sądu Rejonowego, Skarb Państwa nie mógł być posiadaczem samoistnym w zakresie całej nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr (...), albowiem niewątpliwie nie był posiadaczem pomieszczeń, które należąc do lokali położonych przy ul. (...), przechodzą w obręb budynku przy ul. (...). Posiadanie samoistne Skarbu Państwa mogłoby teoretycznie dotyczyć jedynie pozostałej części budynku na działce nr (...) (tej części, która nie obejmuje pomieszczeń należących do lokali położonych przy ul. (...)). Tego rodzaju posiadanie nie mogłoby jednak prowadzić do nabycia własności tej części budynku przez zasiedzenie, ponieważ w drodze zasiedzenia nie może powstać odrębna własność budynku. Budynek nie stanowiący odrębnej własności nie jest rzeczą, lecz częścią składową, zatem nie może być przedmiotem samoistnego posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Nigdy nie może też nastąpić „powstanie” odrębnej własności budynku w trybie zasiedzenia.

Po drugie, w ocenie Sądu Rejonowego, w sprawie nie została spełniona przesłanka samoistności posiadania w rozumieniu art. 336 k.c., które wymaga spełnienia dwóch czynników – władztwa oraz woli posiadania. Zakres faktycznego władztwa przy posiadaniu samoistnym, odpowiadający prawu własności, sprowadza się przy tym do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z nią jak właściciel. Posiadanie samoistne oznacza wolę posiadania jak właściciel a więc wolę traktowania siebie jak właściciela, z zamiarem posiadania dla siebie (cum animo rem sibi habendi).

Ustalając charakter władztwa Skarbu Państwa należy wskazać, iż nie było to posiadanie samoistne. W tym zakresie Sąd Rejonowy wskazał, iż dokonywane począwszy od 1960 r. remonty budynku przy ul. (...) oraz zawierane od 1964 r. umowy najmu lokali w tym budynku i pobieranie czynszów najmu, nie przesądza o posiadaniu samoistnym nieruchomości. Skarb Państwa podjął działania mające na celu odnowienie budynku przy ul. (...) z uwagi na jego zabytkowy charakter. Nadto nie można abstrahować od podejmowania działań z uwagi na traktowanie tegoż budynku jako majątku opuszczonego w rozumieniu dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i

poniemieckich (Dz. U. z dnia 19 kwietnia 1946 r.). Nie można wprawdzie ustalić, dlaczego majątek ten wydany w 1945 r. W. Ż., ponownie został decyzją z dnia 14 grudnia 1959 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. uznany za majątek opuszczony i nie podlegający wydaniu. Jednakże decyzja ta została uchylona przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B. decyzją z dnia 28 kwietnia 1961 r., nadto zarządzono wydanie tejże nieruchomości M. Ż. i reszcie spadkobierców po zmarłym W. Ż.. M. Ż. objęła w posiadanie nieruchomość w dniu 28 października 1961 r. Należy zatem zauważyć, iż działania konserwatorsko – budowlane z okresu 1960 – 1962 prowadzone były zarówno w okresie traktowania nieruchomości jako mienia opuszczonego, jak również już po uchyleniu decyzji i objęcia nieruchomości w posiadanie przez prawowitych właścicieli. Prace te nie przesądzają o charakterze samoistnym posiadania nieruchomości.

Ponadto w niniejszej sprawie trzeba mieć na uwadze zawartą przez M. Ż. umowę z dnia 17 listopada 1961 r. z (...) Zrzeszeniem (...) w T. mocą której M. Ż. powierzyła zarząd i administrowanie nieruchomościami położonymi w T. przy ul. (...) i ul. (...) Zrzeszeniu. Nadto M. Ż. udzieliła pełnomocnictwa Zrzeszeniu. Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym bezsporne jest, iż Zrzeszenie weszło w posiadanie wymienionych budynków. Jej śmierć w połowie 1962 r. spowodowała zaprzestanie podejmowania działań administracyjnych w stosunku do budynku przy ul. (...). Od 1963 r. prace remontowe, a od 1964 r. zawieranie umów najmu i pobieranie czynszu zajmowało się (...) jako jednostka Skarbu Państwa. Nie jest znany tytuł prawny na podstawie którego (...) objął w posiadanie nieruchomość przy ul. (...). Nie można wykluczyć, iż w związku z przeprowadzonymi remontami adaptacyjnymi dla potrzeb mieszkaniowych Skarb Państwa stał się zarządcą i administratorem nieruchomości przy ul. (...) w miejsce Zrzeszenia. O takim charakterze posiadania, a więc posiadania zależnego, świadczy fakt, iż wolą właścicielki było powierzenie administrowania i zarządu całą nieruchomości gruntową wraz z położonymi na niej budynkami przy ul. (...) i (...) jednemu podmiotowi – Zrzeszeniu. Podmiot ten wykonywał uprawnienia w tym zakresie zgodnie z udzielonym pełnomocnictwem i zawartą umową w stosunku do budynku przy ul. (...), dokonując wynajmu lokali, pobierania czynszów, etc. Czynności o charakterze odpowiadającym pełnomocnictwu i umowie o zarząd i administrowanie nieruchomością dokonywał również (...) w stosunku do budynku przy ul. (...). Wszystkie czynności: wynajmowanie, pobieranie czynszów najmu, przeprowadzanie remontów mieściło się w zakresie upoważnienia dokonanego przez właściciela. Można zatem uznać, iż doszło do swoistego współzarządzania i współadministrowania jedną nieruchomością w zakresie dwóch budynków przez dwa odrębne podmioty.

Nadto za przeczące samoistnemu posiadaniu Sąd Rejonowy wskazał orzeczenie rozgraniczające nieruchomość z dnia 29 grudnia 1961 r. Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T., w którym jako właściciela nieruchomości wskazano W. Ż.. Orzeczenie zostało doręczone, jako właścicielom, jego spadkobiercom (k. 352). Również podatek od nieruchomości zarówno za działkę nr (...) ((...)) jak i nr (...)((...)) ponosiło do 2010 r. Zrzeszenie jako administrator i zarządca tych nieruchomości, zaś jako właściciel nieruchomości dla celów podatkowych widniała M. Ż..

Ustalenie, iż posiadanie miało charakter posiadania zależnego, a nie samoistnego, wyklucza natomiast spełnienie przesłanki zasiedzenia w świetle wymogów art. 172 k.c. , a w konsekwencji również przekreślało zasadność żądania wnioskodawcy, podlegające oddaleniu, o czym orzeczono w I punkcie postanowienia. O kosztach postępowania za obie instancje, orzeczono w myśl art. 520 § 1 k.p.c.

Wnioskodawca Skarb Państwa – Prezydent Miasta T. wywiódł apelację od powyższego orzeczenia zaskarżając je w całości i podnosząc zarzuty :

1. naruszenia prawa materialnego :

- art. 46 k.c. w zw. z art. 48 k.c. w zw. z art. 172 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż stwierdzenie zasiedzenia z uwagi na jego przedmiot nie było dopuszczalne oraz że posiadanie samoistne Skarbu Państwa mogłoby teoretycznie dotyczyć jedynie pozostałej części budynku (nie obejmującej pomieszczeń należących do lokali położonych przy ul. (...));

- art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż władztwo nad nieruchomością wykonywane przez Skarb Państwa nie miało charakteru posiadania samoistnego i nie zostały spełnione przesłanki warunkujące zasiedzenie nieruchomości przez wnioskodawcę;

- art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że Skarb Państwa nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, pomimo braku skutecznego przeprowadzenia dowodu przeciwnego, który mógłby obalić domniemanie prawne samoistnego posiadania;

2. naruszenia prawa procesowego :

- art. 234 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia domniemanie prawnego samoistnego posiadania, które wiązało Sąd jako nieobalone, jako mające istotny wpływ na wynik sprawy prowadząc do błędnego przyjęcia, że władztwo Skarbu Państwa nie miało charakteru posiadania samoistnego;

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny materiału dowodowego prowadząc do błędnego przyjęcia, iż władztwo Skarbu Państwa nad nieruchomością nie miało charakteru posiadania samoistnego;

3. błąd w ustaleniach faktycznych i ich sprzeczności z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż Skarb Państwa wykonywał wobec nieruchomości czynności w ramach zarządu oraz nieruchomość została objęta w zarząd państwowy, pomimo brak decyzji administracyjnej w tym przedmiocie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę postanowienia w całości poprzez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urzędzoną księgę wieczystą (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych; względnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenie od wnioskodawcy kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, a Sąd Okręgowy ustalenia te podzieliła i czyni własnymi. Sąd Rejonowy w pełni wywiązał się ze wskazań wyrażonych przez Sąd Okręgowy w postanowieniu z dnia 21 listopada 2012 r. Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało przeprowadzone starannie, ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji jest dokładna, nie wykazuje błędów logicznych i nie wykracza poza ramy swobodnej oceny dowodów ustalonej art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut jego naruszenia, mający w istocie charakter blankietowy, bez odwołującego uzasadnienia w treści uzasadnienia apelacji nie mógł zostać uznany za skuteczny. Ponadto Sąd Rejonowy nie dopuścił się innych uchybień natury procesowej, a także nie popełnił naruszeń w zakresie zastosowania przepisów prawa materialnego dokonując właściwej subsumpcji przepisów prawnych pod ustalony stan faktyczny i z powyższego wyciągnął prawidłowe i w pełni uzasadnione wnioski trafnie wskazując na przeszkody uwzględnia wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) posiadającej w Sądzie Rejonowym w Toruniu urzędzoną księgę wieczystą (...). Przeciwwstawione zapadłemu rozstrzygnięciu zarzuty apelacyjne, stanowiące w większości powtórzenie tez stawianych w postępowaniu pierwszo instancyjnym bądź będące jedynie polemiką z logicznie powiązаныmi i wszechstronnymi rozważaniami Sądu I instancji nie mogły uzyskać aprobaty Sądu Okręgowego.

Powyższe dotyczy w pierwszej kolejności niedopuszczalności stwierdzenia zasiedzenia. W sprawie, w świetle oględzin i opinii geodezyjno – kartograficznej biegłego sądowego (k. 514-518), bezspornym było, iż część pomieszczeń

przynależnych do budynku posadowionego na działce nr (...), obręb (...), „wchodzi” w nieruchomość budynkową znajdującą się na działce (...), obręb (...) (pomieszczenia w lokalach (...) i (...)). Powyższe, co nie zostało dostrzeżone przez Sąd Rejonowy, miało miejsce już co najmniej w 1958 r., a na co wskazuje sporządzony wówczas „Opis techniczny zabytkowego śpichlerza w T. przy ul. (...)”, w którym w opisie rzutów przyziemia i piętra budynku i oficyny odnotowano wydzielenie części pomieszczeń budynku spichrzowego z przeznaczeniem na pomieszczenia oficyny (k.531-534). W sprawie bezspornym przy tym było, iż żaden z lokali budynku przy ul. (...) jak również przy ul. (...) nie jest lokalem wyodrębnionym w rozumieniu ustawy o własności lokali, a zatem – zgodnie z art. 46 § 1 k.c. i art. 48 k.c. – nie stanowią one oddzielnych nieruchomości, a części składowe gruntu. Powyższe zaś eliminuje możliwość zasiedzenia nieruchomości z uwagi na to, iż część nieruchomości była z tego posiadania wyłączona..

O dopuszczalności zasiedzenia decyduje dopuszczalność powstania prawa. Samoistne posiadanie części składowych rzeczy (części budynków, lokali) w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela nie jest możliwe, gdyż stosownie do przepisu art. 47 par. 1 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Jeżeli budynki lub ich części stanowią przedmiot odrębnej własności (art. 46 par. 1 k.c.) a więc nie są częściami składowymi gruntu (lub budynku stanowiącego odrębną własność) to takie budynki (lokale) mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, a z upływem czasu - zasiedzenia. Część budynku może być przedmiotem samoistnego posiadania (art. 336 zd. 1 k.c.) tylko wówczas, gdy stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 47 par. 1 k.c.). Jeżeli zaś stanowią część składową gruntu, mogą być przedmiotem posiadania w zakresie innego prawa (np. najmu, użyczenia) – por. postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, Legalis nr 17175; postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 66/10; postanowienie SN z dnia 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, Legalis nr 26139. Powyższe stanowisko przytaczane przez apelującego jest jednakże przez niego konsekwentnie błędnie interpretowane. Apelujący próbuje wykazać dopuszczalność stwierdzenia zasiedzenia całej nieruchomości, mimo braku wykazania, iż posiadanie dotyczyło całości nieruchomości (co w ustalonym stanie faktycznym jest bezsporne). Część pomieszczeń położonych w budynku posadowionym na nieruchomości, której dotyczy wniosek przynależy do budynku posadowionego na innej nieruchomości i to właśnie ta kwestia przesądza o niezasadności twierdzeń apelującego o posiadaniu całej spornej nieruchomości, a nie uznawane za pierwszoplanowe okoliczności koncentrujące się na charakterystyce jej części składowych i indywidualnie wiążących się z nimi praw.

Niemniej nawet pomijając kwestie omówione powyżej za oddaleniem wniosku Skarbu Państwa przemawiała trafnie ustalona przez Sąd Rejonowy okoliczność braku wymaganego przez art. 172 § 1 k.c. posiadania samoistnego pozostałej części nieruchomości.

Skarb Państwa niewątpliwie od 1960 r. był w posiadaniu nieruchomości, przygotowując się do przeprowadzenia pierwszego poważnego remontu generalnego ze zmianą przeznaczenia budynku. W tej jednakże dacie należy pamiętać o statusie nieruchomości jako opuszczonej, o czym stanowiła decyzja Wydziału Finansowego Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w T. z dnia 14 grudnia 1959 r. Podjęcie czynności przygotowawczych do remontu (sporządzenie dokumentacji technicznej k. 327-340, k. 523-530) miało miejsce w 1960 r. i było zapewne po części konsekwencją jej wydania.

Powyższa decyzja została jednakże następnie uchylona przez Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej – Wydział Finansowy w B., które decyzją z dnia 28 kwietnia 1961 r. zarządziło wydanie nieruchomości M. Ż. i reszcie spadkobierców po zmarłym W. Ż. (k. 350). Wbrew zaś twierdzeniom apelacji to takiego wydania faktycznie doszło. M. Ż. objęła w posiadanie nieruchomość w dniu 28 października 1961 r., co potwierdza chociażby pismo Komornika Powiatowego w T. z dnia 20 lipca 1964 r. wzywające spadkobierców W. Ż., m.in. Ł. Ż. i E. O. (uczestniczkę niniejszego postępowania) do solidarnej zapłaty reszty kosztów egzekucyjnych (k. 351). O tym, iż w tamtym czasie ówczesni właściciele aktywnie wykonywali swe prawa właścicielskie mimo podejmowanych przez Skarb Państwa remontów świadczy to, iż do wydania im nieruchomości doszło dopiero na skutek postępowania odwoławczego.

Nie można się również zgodzić z twierdzeniami apelującego wskazującego, iż mimo powyższego uprawniona nie wykazała „zainteresowania” nieruchomością, co ma przemawiać za ciągłością posiadania wnioskodawcy, potwierdzoną faktycznie wykazaną kontynuacją remontu. W tym bowiem zakresie należy mieć świadomość, iż w

przeciwieństwie do wymogów zasiedzenia, utrzymanie prawa własności nie wymaga od właściciela dokonywania określonych, zewnętrznie widocznych czynności na rzecz bądź w interesie posiadanej własności (por. postanowienie SN z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13; LEX nr 1413547). Niemniej w niniejszej sprawie M. Ż. swoje prawo widocznie zmanifestowała zawierając w dniu 17 listopada 1961 r. umowę z (...) Zrzeszeniem (...) w T., mocą której powierzyła mu zarząd i administrowanie nieruchomości położoną w T. przy ul. (...) i (...) oraz udzieliła dalszego, szerokiego pełnomocnictwa do wszelkich spraw z zakresu zarządu i administrowania, w tym zawierania i rozwiązywania umów najmu i dzierżawy, dokonywania napraw i remontów, prac konserwatorskich, niezbędnych robót budowlanych oraz pełnomocnictwa procesowego we wszystkich sprawach administracyjnych i sądowych. Wnioskodawca nie podważył dokumentów umowy ani pełnomocnictwa. Jej zawarcie potwierdza zaś z jednej strony, iż M. Ż. faktycznie przedmiotową nieruchomość objęła, a następnie – protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym w dniu 23 listopada 1961 r. (k. 290) – przekazała Zrzeszeniu. Informacją o powyższym legitymowało się również m. in. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Handlu (...) w B., które w ówczesnym okresie dzierżawiło m.in. magazyny znajdujące się w kamiennicy przy ul. (...), a które pismem z dnia 29 listopada 1961 r. zwróciło się do M. Ż. „o podanie nr konta w celu przelania należności za użytkowanie omawianych magazynów” (k. 292).

Z drugiej strony powyższe jednoznacznie przekreśla twierdzenia apelującego o jego właścicielskim (samoistnym) posiadaniu w tej dacie. Jak sam bowiem przyznaje zawieranie umów na zarządzanie nieruchomościami było w ówczesnym okresie obowiązkiem prywatnych właścicieli, i M. Ż. jako prywatna właścicielka taki obowiązek spełniła. Nie ciążył on natomiast, co oczywiste, na Skarbie Państwa i gdyby w ówczesnym okresie faktycznie byłyby on samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości, taka umowa nie zostałaby zawarta, a Skarb Państwa sam administrowałby posiadaną nieruchomością. Tymczasem została ona skutecznie zawarta i była wykonywana albowiem (...) Zrzeszenie (...) w T. faktycznie przejęło i początkowo zarządzało sporną nieruchomością wraz z nieruchomością przy ul. (...).

Okoliczność kontynuowania remontu nie przekreśla powyższego ustalenia. Jego podstawy należy bowiem w pierwszym rzędzie poszukiwać w zabytkowym charakterze nieruchomości (posadowionej na niej kamiennicy), uznanej już orzeczeniem Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B. jako władzy konserwatorskiej I instancji z dnia 23 marca 1960 r. za zabytek z XVI w., stanowiący zaplecze gospodarskie kamienicy gotyckiej przy ul. (...) (dawna mennica) i wpisany w tej samej dacie do rejestru zabytków decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w B. (zawiadomienie k. 162, orzeczenie k. 163 akt księgi wieczystej (...)). Powyższe znajduje również potwierdzenie w piśmie skierowanym do (...)w B. z dnia 24 lutego 1962 r. informujące o cofnięciu przydziału na użytkowanie lokalu (magazynu) w danym spichlerzu przy ul. (...) albowiem „przedmiotowy budynek jako obiekt zabytkowy został zakwalifikowany do remontu kapitalnego w 1962 r.” (k. 295). Zgodnie zaś z art. 16 obowiązującego ówczesnie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 6 marca 1928 r. o opiece nad zabytkami (Dz. U. z dnia 6 marca 1928 r.) władza konserwatorska mogła nakazać określonym osobom prawnym dokonywanie potrzebnych robót konserwatorskich, i przedsięwzięcie wszelkich środków niezbędnych dla zabezpieczenia należących do nich zabytków na koszt własny, zaś w stosunku do innych osób władza konserwatorska mogła zarządzić dokonanie takich robót i przedsięwzięcie takich środków - w braku przyzwolenia właściciela (posiadacza) jedynie na koszt Państwa. Pierwsze prace remontowe w początku lat 60-tych były planowane i wykonywane ze środków m.in. Ministerstwa Kultury i Sztuki (pismo k. 316), zaś plany sporządzała i wykonywała pracownia Konserwacji Zabytków.

Z drugiej strony wskazać również należy na obowiązującą w tym okresie ustawę z dnia 22 kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczaniu budowy i nadbudowie budynków (Dz. U. Nr 27, poz. 166 ze zm.) na podstawie której organ gospodarki mieszkaniowej mógł dokonywać ze środków państwowych remontów kapitalnych i zabezpieczających budynków, ulepszeń w wyposażeniu technicznym tych budynków, ich odbudowy lub przebudowy (art. 2). Z art. 1 ustawy wynikało zaś, miała ona zastosowanie do takich budynków, stanowiących własność osób fizycznych, w których wprowadzono publiczną gospodarkę lokalami. Wykonywanie powyższych prac winno być poczytywane zatem jako element charakterystyczny dla okresu publicznej gospodarki lokalami, a więc nosiło cechy zarządu sprawowanego za właściciela. Analogiczna kwestia legła u podstaw orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2009 r., w którym Sąd Najwyższy stwierdził, iż samo zastosowanie przepisów ustawy z dnia 22

kwietnia 1959 r. o remontach i odbudowie oraz o wykańczeniu budowy i nadbudowie budynków, wyklucza przyjęcie posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa, a wyłącznie jej dzierżenie. W niniejszej sprawie nie ma zastosowania domniemanie prawne, przewidzianego w art. 339 k.c. (III CSK 230/08; LEX nr 577190). Trafnie podważony w odpowiedzi na apelację był natomiast argument braku następczego żądania zwrotu środków wydatkowanych na ten cel, na które wskazuje art. 13 w/wym. ustawy nakazując dokonanie hipotecznego zabezpieczenia państwowych środków finansowych na tak remontowanej nieruchomości, co miałyby potwierdzić właścicielski charakter nakładów. Analogiczne remonty zostały bowiem przeprowadzone w stosunku do nieruchomości przy ul. (...), a wydatkowane w tym celu środki nie zostały zabezpieczone (brak na tą okoliczność wpisów w księdze wieczystej), mimo iż własność uczestników niniejszego postępowania nie została w przypadku tej nieruchomości zakwestionowana.

Skarb Państwa w późniejszym terminie ponownie przejął zarząd faktyczny przedmiotową nieruchomością, o czym świadczą zawierane od 1964 r. umowy najmu lokali znajdujących się w posadowionym na nieruchomości budynku. Zakres tych czynności, jak i dalszych podejmowanych w kolejnych latach remontów, odpowiadał zaś jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy treści analogicznych uprawnień przysługujących (...) Zrzeszeniu (...) w T.. W sprawie nie zostało wykazane w jaki sposób doszło do podjęcia tych czynności. Zrzeszenie pozostawiło jednak sobie istotny z punktu widzenia oceny charakteru posiadania atrybut właścicielski w postaci opłacania podatku od całego gruntu, w tym działki nr (...), aczkolwiek jak wynika z zeznań J. S. w tym akurat zakresie czyniło to nieświadomie (k. 404-406). Okoliczność ta ma jednakże istotne znaczenie nie z punktu widzenia Zrzeszenia, a wnioskodawcy, który powołując się na samodzielność posiadania i traktowanie nieruchomości jak właściciel od kilkudziesięciu lat nie zainteresował się jednym z podstawowych ciężarów wiążących się z własnością nieruchomości jakim jest obowiązek podatkowy. Oczywistym jest to, że Skarb Państwa uważając się za właściciela nieruchomości nie pobierałby jednocześnie podatków od tej nieruchomości od innej osoby, która w jego przekonaniu tym właścicielem nie jest.

Za wystarczający wyznacznik samodzielności posiadania nie można natomiast uznać jedynie oderwanego od faktycznych i prawnych realiów jego sprawowania zewnętrznego postrzegania określonej grupy podmiotów zależnych. Przeprowadzony w sprawie dowód z zeznań świadków – lokatorów zamieszkujących w budynku położonym na nieruchomości przy ul. (...) – faktycznie nakazywał przyjąć, iż to Skarb Państwa był przez nich postrzegany jako jedyny posiadacz nieruchomości, zawierający umowy najmu, pobierający czynsz i dokonujący remontów, a więc wszystkich dostrzeganych zewnątrz czynności związanych z posiadaniem nieruchomości. Czynności te znajdują jednakże pełne odzwierciedlenie w umowie zarządu nieruchomością i pełnomocnictwa udzielonego przez M. Ż.(...) Zrzeszeniu (...) w T., a jak wyżej wskazano faktycznie przejętemu w zakresie nieruchomości przy ul. (...) przez Skarb Państwa.

Dla właściwej oceny zachowania wnioskodawcy, pozwalającego odróżnić zarząd od samodzielnego posiadania, koniecznym było zatem zbadanie również innych przejawów jego aktywności i zachowania względem spornej nieruchomości. W tym natomiast zakresie przekreślającym takie ustalenie są pisma z dnia 20 września 1973 r. i 26 lutego 1974 r. W pierwszym z nich Prezydium Miejskiej Rady Narodowej Wydział Gospodarki Komunalnej, Przestrzennej, Ochrony Środowiska i Komunikacji Miejskiej w T. orzekł o potrzebie opuszczenia jednego z lokali budynku przy ul. (...) z uwagi na jego zły stan techniczny i przeprowadzenia stosownego remontu, o czym zawiadomiono m.in. spadkobiercę Ł. Ż. (k. 129). Natomiast wezwaniem z dnia 26 lutego 1974 r. Miejski Zarząd Gospodarki wzywał Ł. Ż. do osobistego stawiennictwa w urzędzie „w sprawie przekazania nieruchomości w T. przy ul. (...)” (k. 128).

Przedmiotowe pisma oznaczają zaś, iż wnioskodawca w tej dacie uznawał Ł. Ż. jako właściciela. Mimo bowiem, iż Skarb Państwa faktycznie władał przedmiotową nieruchomością w sposób widoczny dla najemców to w kontaktach urzędowych nadal informował spadkobierców pierwotnego właściciela o podejmowanych czynnościach, przy czym jak wynika z zeznań J. Ż. zachowane pismo nie było wyjątkowe albowiem „w latach 70-tych ojciec ciągle dostawał ze Zrzeszenia, z Miasta wszelkie pisma dotyczące tej nieruchomości, np. uwagi konserwatora, eksmisje lokatorów” (zeznania k. 605). Świadomość zależnego charakteru posiadania wprost potwierdza zaś dalsze wezwanie z dnia 20 lutego 1974 r., które byłoby bezprzedmiotowe gdyby Skarb Państwa czuł się nieograniczonym samoistnym posiadaczem nieruchomości. Powyższe należy oceniać również w kontekście zawiadomienia z dnia 28 grudnia 1961 r., z którego wynika, iż Skarb Państwa dążył do „przepisania tytułu własności parceli 44/5 na rzecz Skarbu Państwa” (k.

574), co nie zostało w żaden sposób wykazane i nie znajduje potwierdzenia w przedłożonych dokumentach, a pozostaje w sprzeczności z późniejszym – w 1974 r. – skierowaniem do Ł. Ż. wezwaniem do urzędu w sprawie „przekazania nieruchomości w T. przy ul. (...)”. Wnioskodawca, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy nie wykazał żadnej daty faktycznego przejęcia spornej nieruchomości w posiadanie samoistne, ani z początkiem lat 60-tych, kiedy to domniemanie wynikające z art. 339 k.c. zostało obalone wykazaniem przejęciem nieruchomości przez M. Ż. w październiku 1961 r., ani w późniejszej dacie. J. S. (dyrektor Zrzeszenia (...) w T.) w swoich zeznaniach powoływał się na informację uzyskaną od (...), rzekomo dysponującym „dokumentem, że Miasto przejęło nieruchomość w zarząd w 1963 r.” (zeznania k. 405). Dokument taki nie został przedłożony do sprawy. Z kolei co najmniej w połowie lat 90-tych, jak wynika z innych przedłożonych dokumentów, prace remontowe w nieruchomości były zlecane przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w T., będący jednostką organizacyjną Gminy M. T., która to posiada osobowość prawną. W tej dacie Skarb Państwa z pewnością w ogóle nie władał już nieruchomością

Reasumując powyższe rozważania należało w pełni podzielić orzeczenie Sądu Rejonowego. Skarb Państwa mimo bezspornego posiadania od początku lat 60-tych nieruchomości przy ul. (...) w T. nie wykazał, iż miało ono charakter posiadania samoistnego zgodnie z wymogami art. 172 § 1 k.c. Początkowe posiadanie wiązało się z charakterem nieruchomości uznawanej za opuszczoną i zostało przerwane w październiku 1961 r. wobec przywrócenia posiadania spadkobiercom W. Ż.. Domniemanie wynikające z art. 339 k.c. zostało zatem obalone i po ponownym objęciu w posiadanie to wnioskodawca winien wykazać jego samoistny charakter, w świetle innego domniemania wynikającego z art. 338 k.c. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił jednak przyjąć posiadania o charakterze innym niż zależne, wynikające z faktycznego przejęcia w zarząd spornej nieruchomości (bez formalnego tytułu) i utrzymującego się również w nieustalonym czasie (wobec późniejszego przejęcia nieruchomości w nieformalny zarząd przez Gminę M. T.), Odmienne ocena apelującego i podniesione w tym zakresie zarzuty jako nie znajdujące potwierdzenia w materialne dowodowym sprawy, a wynikające jedynie z odmiennej interpretacji konsekwencji ustalonego w sprawie stanu faktycznego, nie mogły zostać uznane za skutecznie podważające prawidłowe orzeczenie Sądu Rejonowego.

Apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono natomiast na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.