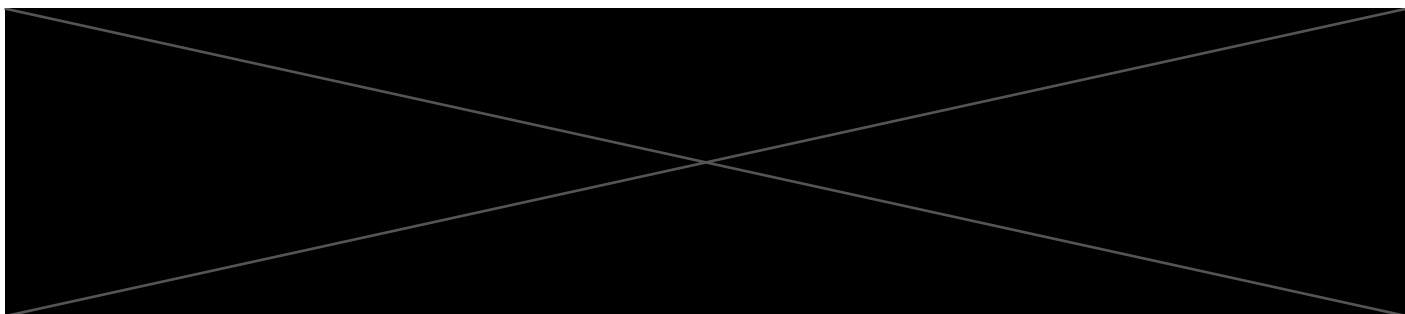


POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:



po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014 r. na rozprawie

sprawy z wniosku I. K. przy uczestnictwie W. R., E. R., Gminy W., Skarbu Państwa - Starosty (...), M. (M.) B. działającego przez kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu o zasiedzenie

na skutek apelacji Skarbu Państwa – Starosty (...) od postanowienia Sądu Rejonowego w Wadowicach z dnia 10 lipca 2013r., sygn. akt I Ns 1008/10

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I-szym w ten sposób, że w miejsce słów: „z dniem 8 lutego 2001r.” umieścić słowa: „z dniem 16 lipca 2012r.”;
2. oddalić dalej idącą apelację;
3. ustalić, że strony we własnym zakresie ponoszą koszty postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. K. we wniosku złożonym w tut. Sądzie w dniu 10 listopada 2010 r., sprecyzowanym pismem z dnia 18 kwietnia 2013 r., wniosła o stwierdzenie, że nabyła w drodze zasiedzenia z dnia 8 lutego 2001 r. udział w wysokości 4/10 części w prawie własności nieruchomości o łącznej powierzchni (...)ha, położonej w W., składającej się z działek nr (...) (dawna pb (...)) o powierzchni (...)ha oraz nr (...) (dawna pb (...)) o powierzchni (...)ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-handlowym, noszącym adres ulica (...), objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Wadowicach, w której przedmiotowy udział zapisany jest w wysokości po 1/10 części na rzecz J. R., R. R., C. R. i L. R.. Wnioskodawczyni wniosła także o orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik Skarb Państwa - Starosta (...) oraz uczestnik Gmina W. wnieśli o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania. Uczestnicy E. R. i W. R. nie sprzeciwili się żądaniu wniosku.

Z uwagi na fakt, iż J. B., C. B., R. R. z domu B. oraz L. B. nie żyją a nie zostało przeprowadzone po nich postępowanie spadkowe i w związku z tym nie są znani ich spadkobiercy, Sąd wezwał zainteresowanych do udziału w sprawie poprzez ogłoszenie. Wobec faktu, iż M. (M.) B., jedyny członek rodziny, który przeżył w/w zmarłych współwłaścicieli nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, będący ich bratem, po dniu 7 lipca 1946 r. wyjechał do Palestyny i nie jest

znane jego miejsce pobytu, a jak wynika z informacji uzyskanej przez Sąd z Ambasady RP w Izraelu nie jest możliwe stwierdzenie czy i kiedy zmarł, Sąd postanowieniem z dnia 29 listopada 2012 r. na zasadzie art. 144 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. ustanowił dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika M. (M.) B. kuratora w osobie A. B. celem reprezentowania praw uczestnika w niniejszym postępowaniu. Kurator dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika M. (M.) B. wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie na rzecz kuratora kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy w Wadowicach postanowieniem z dnia 10 lipca 2013r. orzekł, iż I. K. nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 8 lutego 2001r. udział w wysokości 4/10 części w prawie własności nieruchomości o łącznej powierzchni (...)ha, położonej w W. składającej się z działek nr (...) (dawna pb (...)) o powierzchni (...)ha oraz nr (...) (dawna pb (...)) o powierzchni (...)ha, zabudowanej budynkiem mieszkalno-handlowym o powierzchni zabudowy 269 m², noszącym adres ulica (...), objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Wadowicach, w której przedmiotowy udział zapisany jest w wysokości po 1/10 części na rzecz J. R., R. R., C. R., L. R.. Nadto Sąd orzekł o kosztach postępowania.

W ustaleniach faktycznych wskazał Sąd Rejonowy, iż nieruchomość, położona w W. o łącznej powierzchni (...)ha, składająca się z działek nr (...) (dawna pb (...)) o powierzchni (...)ha, nr (...) (dawna pb (...)) o powierzchni (...)ha, zabudowana budynkiem mieszkalno - handlowym przy ulicy (...) o powierzchni zabudowy 269 m, objęta jest księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Wadowicach (poprzednio wykazem hipotecznym I. (...) gr. dla Miasta W.), w której jako współwłaściciele ujawnieni są Gmina W. w udziale wynoszącym 1/2 części, E. R. i W. R. w udziale wynoszącym 1/10 części oraz J.-R. (prawidłowa pisownia B.), R. R., C. R. (prawidłowa pisownia B.), L. R. (prawidłowa pisownia B.) każde z nich w udziałach wynoszących po 1/10 części.

Współwłaściciele nieruchomości przedmiotowej dla sprawy w udziałach po 1/10 części każdy z nich, a to J. B. (R.), R. R. z domu B. (R.), C. B., L. B. oraz M. (M.) B. (R.) byli rodzeństwem, dziećmi S. B. i P. B. z domu B.. Natomiast pozostały udział w 1/2 części własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości należał do Lasera G., po II wojnie światowej przeszedł na własność Skarbu Państwa a następnie w drodze komunalizacji na rzecz Gminy W.. Budynek mieszkalno - handlowy przy ulicy (...) w W., obecnie ul. (...), podzielony był do użytkowania po połowie (po 2 lokale mieszkalne na piętrze i po lokalu użytkowym na parterze) pomiędzy rodzinę B. oraz L. G.. Jako osoby narodowości żydowskiej J. B., R. R. z domu B., C. B. oraz L. B. zostali w czasie okupacji umieszczeni w getcie w W., a następnie wywiezieni wraz z innymi Żydami do obozu koncentracyjnego w O., gdzie wszyscy zginęli. M. (M. B.) był jedynym członkiem rodziny J. B., R. R. z domu B., C. B. oraz L. B., który przeżył II wojnę światową.

W dniu 7 lipca 1945 r. M. (M.) B. złożył w Sądzie Grodzkim w W. wniosek o wprowadzenie w posiadanie nieruchomości przy ulicy (...) w W. (obecnie ul. (...)). Postanowieniem z dnia 15 stycznia 1946 r. wydanym w trybie przepisów ustawy z dnia 6 maja 1945 r. o majątkach opuszczonych i porzuconych Sąd Grodzki w W. (sygn. akt Co 67/45) postanowił wprowadzić M. B. w posiadanie 1/2 domu jednopiętrowego z podwórzem, położonego w W. przy ul. (...), sąsiadującego z jednej strony z realnością R. C., a z drugiej z domem S. L.. Postanowieniem z dnia 21 lutego 1946 r. Sąd Grodzki w W. (sygn. akt Co 67/45) dokonał wykładni postanowienia z dnia 15 stycznia 1946 r. (sygn. akt Co 67/45) w ten sposób, że M. B. ma być wprowadzony w posiadanie 1/2 domu, położonego w W. przy ul. (...), a mianowicie tej połowy, która graniczy z realnością S. L., a którą obecnie zajmują lokatorzy C. S. i Z.. W dniu 24 czerwca 1946 r. w W. doszło pomiędzy M. B. jako sprzedawcą a R. S. (1) jako kupującym do zawarcia w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. O. (Rep. 250/46) umowy sprzedaży, na podstawie której M. B. sprzedał na rzecz R. S. (1) udział w wysokości 1/10 części realności pod liczbą wykazu hipotecznego (...) księgi gruntowej dla gminy katastralnej W., składającej się z parcel budowlanych liczby (...) obejmujących 533 m z tym wszystkim co z przeznaczenia swego, przepisów ustawy i z natury rzeczy przynależność tej realności stanowiło, a w szczególności z 1/10 częścią jednopiętrowego, murowanego budynku w W. przy ulicy (...) pod numerem 5. Następnie w dniu 6 lipca 1946 r. M. B. i R. S. (1) podpisali przed notariuszem A. O. w W. akt ustanowienia pierwszeństwa do kupna i zarządu (Rep. 269/46), w którym M. B. oświadczył, iż współwłaściciele opisanej wyżej nieruchomości przy ulicy (...) w W. w udziałach po 1/10 części to jest J. B., R. z B. R., C. B. i L. B. są jego rodzeństwem, że te osoby zginęły w czasie wojny, że on wdrożył postępowanie o uznanie tych osób za zmarłe i że jest ich jedynym dziedzicem. M. B. ustanowił pod tytułem darmym na ten wypadek, jeżeli on nabyłby na własność czy to całe opisane wyżej 4/10 części we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, czy choćby tylko niektóre z tych części, na rzecz R. S. (1) prawo pierwszeństwa do kupna nabytych przez M. B. po

swoim rodzeństwie części opisanej wyżej nieruchomości, a więc tak 4/10 części tejże nieruchomości jak i każdej części tej nieruchomości przez niego odziedziczonej. W §3 aktu ustanowienia pierwszeństwa do kupna i zarządu z dnia 6 lipca 1946 r. (Rep. 269/46) M. B. oświadczył, że opisane wyżej 4/10 części nieruchomości przedmiotowej dla sprawy ma w swoim posiadaniu i nimi zarządza. Dalej M. B., który zamierzał wyjechać z W., upoważnił R. S. (1), aby ten w jego miejsce tymi nieruchomościami zarządzał od zaraz, a więc wykonywał wszelkie czynności, należące do tego zarządu, a w szczególności wypuszczał w najem lokale w budynkach odnośnych się znajdujące osobom, na warunkach i za czynszem jakie on R. S. (2), za stosowne uzna, pobierał czynsze najmu i odbiór ich kwitował, najem wypowiadał, z dochodów czynił potrzebne reperacje w tych budynkach, zastępował go w sprawach tego zarządu przed osobami fizycznymi lub prawnymi, przed instytucjami i władzami, postanowienia i orzeczenia tych władz i wszelkie inne pisma odbierał i odbiór ich potwierdzał, w procesach z tego zarządu wynikłych go zastępował. M. B. dalej postanowił, że o ile on nabędzie na własność powyższe cztery dziesiąte części nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, a choćby i niektóre ich części, to zwalnia R. S. (1) od złożenia rachunków z zarządu tych części i dochód z tych części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości ma przypaść na własność R. S. (1).

władzami, postanowienia i orzeczenia tych władz i wszelkie inne pisma odbierał i odbiór ich potwierdzał, w procesach z tego zarządu wynikłych go zastępował. M. B. dalej postanowił, że o ile on nabędzie na własność powyższe cztery dziesiąte części nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, a choćby i niektóre ich części, to zwalnia R. S. (1) od złożenia rachunków z zarządu tych części i dochód z tych części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości ma przypaść na własność R. S. (1). Równocześnie w drodze nieformalnej umowy sprzedaży R. S. (1) nabył od M. (M.) B. jako jedynego następcy prawnego J. B., C. B., R. R. z domu B. i L. B. udziały w łącznej wysokości 4/10 części we własności nieruchomości przedmiotowej dla sprawy. M. B. po dniu 6 lipca 1946 r. we wrześniu 1946 r. wyjechał do Palestyny i już nie wrócił do W., nie przejawiając więcej zainteresowania nieruchomością przedmiotową dla sprawy. R. S. (1) od 1946 r. do swojej śmierci zajmował się nieruchomością przy ulicy (...) w W., przeprowadzał w niej remonty, administrował nią, posiadając ją tak jak współwłaściciel w 1/2 części, ponosząc 1/2 kosztów remontów i kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zarządzając w ramach istniejącego jeszcze od czasów przedwojennych i czasów rodziny B. podziału do użytkowania, częścią budynku, która znajduje się od strony posesji nr (...), a w obrębie której znajdowały się lokal użytkowy na parterze budynku, gdzie był sklep oraz dwa lokale mieszkalne na piętrze budynku. Budynek przy ulicy (...) (obecnie ulicy (...)) po wojnie był zniszczony. R. S. (2) przeprowadził jego odbudowę, ponosząc związane tym koszty. Jeden z lokali mieszkalnych, znajdujących się na piętrze budynku, składający się z dużego pokoju i kuchni, zajął R. S. (1) wraz z rodziną, zaś drugi mały lokal mieszkalny, składający się z małego pokoju i kuchni zajmowali lokatorzy. Druga połowa budynku przy ulicy (...), w której znajdowały się jeden lokal użytkowy na parterze budynku oraz dwa lokale mieszkalne na piętrze, była we władaniu i zarządzie Skarbu Państwa. Podwórze, które znajduje się na zapleczu budynku przy ulicy (...), początkowo było zaniedbane i nieużytkowane. Następnie służyło użytkownikom wszystkich lokali, położonych w budynku jako trasa dojścia i dojazdu do budynku od strony Placu (...) oraz trasa wywozu nieczystości z szamba. Teren ten został uporządkowany przez (...) Sp. z o.o. w W.. 1/2 część kosztów z tym związanych poniosła wnioskodawczyni I. K.. Pawilon handlowy - blaszak, który w części znajduje się na podwórzu kamienicy przy ulicy (...) na części działki nr (...), został postawiony za zgodą R. S. (1) przez (...) Spółem w W.. Czynsz za ten pawilon pobierał Urząd Gminy w W.. Pawilon handlowy - blaszak, który w części znajduje się na podwórzu kamienicy przy ulicy (...) na części działki nr (...), został postawiony za zgodą R. S. (1) przez (...) Spółem w W.. Czynsz za ten pawilon pobierał Urząd Gminy w W.. R. S. (1) był traktowany przez terenowe organy administracji państwowej jak właściciel bądź współwłaściciel 1/2 części posesji przy ulicy (...) ((...)), co wynika z zaświadczenia Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w W. z dnia 6 czerwca 1952 r. i jako właściciel przedmiotowej nieruchomości zawierał umowy najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, położonych w części nieruchomości, która znajdowała się w jego władaniu. Między innymi w dniu 8 grudnia 1952 r. R. S. (1) zawarł z (...) Spółdzielnią (...) w W. umowę najmu lokalu handlowego, położonego na parterze budynku przedmiotowego dla sprawy, składającego się z 3 pomieszczeń. R. S. (1) w dniu 11 października 1958 r. złożył do Sądu Powiatowego w W. wniosek o uznanie za zmarłych współwłaścicieli posesji przy ul. (...) (ul. (...)) w W. J. B., R. z B. R., C. B. i L. B.. Jak R. S. (1) podał w uzasadnieniu wniosku, uznanie za zmarłych w/w osób było mu potrzebne do uzyskania nabycia reszty realności, należącej do nich.

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 1959 r. (sygn. akt NS.IV.44/58) Sąd Powiatowy w W. uznał za zmarłych J. B. ur. w (...) r., syna S. i P. z domu B., R. R. z domu B. ur. w (...) r., córkę S. i P. z domu B., C. B. ur. w (...) r., syna S. i P. z domu B. i L. B. ur. w (...) r. syna S. i P. z domu B. i oznaczył chwilę ich śmierci na dzień 9 maja 1946.

R. S. (1) zmarł w dniu 7 lutego 1971 r., jego żona R. S. (3), którą z uwagi na jej chorobę opiekowała się córka I. K., zmarła w 1980 r. Wnioskodawczyni I. K., córka R. S. (1), przejęła po jego śmierci posiadanie udziału w wysokości 1/2 części posesji przy ulicy (...) w W.. Na podstawie zawartych w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 15 lipca 1982 r. sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w W. (rep. A nr 938/82) przed notariuszem J. S. oraz umowy przenoszącej własność z dnia 9 sierpnia 1982 r. sporządzonej w Państwowym Biurze Notarialnym w W. (Rep. A nr 994/82) przed notariuszem A. K. (1), wnioskodawczyni I. K. oraz jej siostra G. S. jako spadkobierczynie swoich rodziców R. S. (1) i R. S. (3) sprzedały małżonkom K. S. (1) i W. S. (1) odziedziczony po rodzicach udział w 1/10 części w prawie własności nieruchomości przedmiotowej dla sprawy. Na tej podstawie K. i W. S. (2) objęły w posiadanie mieszkanie po rodzicach wnioskodawczyni na piętrze budynku przy ulicy (...) ((...)), składające się z pokoju i kuchni.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 26 sierpnia 1985 r., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. S. w Państwowym Biurze Notarialnym w W. (rep. A nr 1425/85) K. S. (2) i W. S. (1) darowali uczestnikom małżonkom E. R. i W. R. udział w 1/10 części we własności przedmiotowej nieruchomości.

I. K. posiadała i nadal posiada samoistnie do chwili obecnej udział w wysokości 4/10 części w posesji przy ulicy (...), pobierając czynsz najmu jednego lokalu użytkowego na parterze budynku (po wydzieleniu powstał w tym lokalu drugi lokal użytkowy, w którym urządzono zakład fotograficzny) oraz czynsz najmu jednego lokalu mieszkalnego na piętrze budynku, a także samodzielnie i we własnym imieniu rozporządzając przedmiotowymi lokalami. Pomimo sprzedaży udziału w wysokości 1/10 części we własności nieruchomości przedmiotowej dla sprawy wnioskodawczyni nadal płaciła i płaci do dnia dzisiejszego 1/2 część wszelkich płatności, podatki od nieruchomości, koszty ubezpieczenia, związane z tym budynkiem, ponosząc także koszty związane z jego remontem i koszty inwestycji podejmowanych na tej nieruchomości, między innymi zakupu pieca centralnego ogrzewania, celem zapewnienia ogrzewania do posiadanej przez nią części budynku, doprowadzenia kanalizacji w miejsce szamba, wykonania elewacji budynku oraz remontu dachu, wymiany okien i drzwi w lokalu mieszkalnym i użytkowym, zarządzanych przez wnioskodawczynię.

Udziałowi w 1/2 części nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, który stanowił własność Skarbu Państwa, a następnie Gminy W., zgodnie z utrwalonym podziałem do użytkowania, odpowiada jeden lokal użytkowy na parterze budynku przy ulicy (...) oraz dwa lokale mieszkalne na piętrze budynku o łącznej powierzchni 79,26 m². Dwoma lokalami mieszkalnymi, które pozostają we władaniu Gminy W., zarządza (...) Sp. z o.o. w W. na podstawie umowy z dnia 1 marca 1995 r., z aneksem nr (...) z dnia 15 października 2001 r., umowy nr (...) z dnia 2 stycznia 2010 r. o zarządzanie budynkami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy W. oraz umowy nr (...) z dnia 31 grudnia 2010 r.

(...) Sp. z o.o. w W., zarządzająca drugą połową budynku przy ulicy (...) z ramienia (...), traktowała wnioskodawczynię jak współwłaścicielkę w 1/2 części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, obciążając ją co roku 1/2 kosztów utrzymania nieruchomości, w tym części wspólnych budynku, uzgadniając z nią podejmowane na nieruchomości inwestycje, to jest remont budynku w 1995 r., polegający na remoncie elewacji ściany budynku od strony Placu (...), malowanie klatki schodowej, malowanie stolarki budowlanej, naprawę kanalizacji w 1996 r., remont dachu i balkonu, przegląd i naprawę okien, strychu i piwnic w 2004r., uszczelnienie dachu, wykonanie drzwiczek kominowych, remont tynków kominów w 2004r., remont zewnętrznej kanalizacji fekalnej w 2006 r., przełączenie kanalizacji do ulicy (...) w 2007 r., malowanie korytarza w 2007 r., remont bramy i bramki ogrodzeniowej w 2008 r., renowacja i malowanie tynku w korytarzu w 2011 r. oraz fakturując na wnioskodawczynię połowę kosztów tych inwestycji. Nikt nigdy nie kwestionował prawa wnioskodawczyni do posiadania, znajdującej się w jej władaniu części przedmiotowej dla sprawy posesji.

Przedstawiony wyżej stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów, zgromadzonych w niniejszej sprawie oraz w aktach sprawy Co 67/45 Sądu Powiatowego w W. oraz Ns.IV.44/58, które nie budzą wątpliwości

co do ich autentyczności jak również nie były kwestionowane przez wnioskodawczynię i uczestników. Dokonując ustaleń, Sąd oparł się również na dowodzie z zeznań świadka A. K. (2) oraz przesłuchaniu wnioskodawczyni I. K. oraz uczestników W. R. i E. R., które będąc w zasadniczych kwestiach zgodne znajdują potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Sąd nie dał jedynie wiary zeznaniom uczestnika W. R. w części, w której zeznał, iż wnioskodawczyni miała powiedzieć mu, że nie jest właścicielką nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, lecz tylko jej administratorką i zarządza nią w imieniu Ż., którzy byli właścicielami tej nieruchomości.

W zakresie rozważań prawnych Sąd Rejonowy wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko dopuszczające możliwość zasiedzenia udziału w prawie własności wspólnej nieruchomości. Nie jest również wykluczone zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez dotychczasowego współwłaściciela ponad jego udział.

Sąd wskazał, że wnioskodawczyni I. K., poczynszy od 7 lutego 1971 r., czyli od śmierci swojego ojca R. S. (1), jest samoistnym posiadaczem udziału w 4/10 części we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, który stanowił własność J. B., R. R. z domu B., C. B. i L. B. po 1/10 części każdy. Posiadanie przez wnioskodawczynię opisanego wyżej udziału we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości przejawiało się i przejawia władaniem i rozporządzaniem tak jak właściciel lokalem mieszkalnym na piętrze budynku oraz lokalami użytkowymi na parterze budynku zgodnie z przyjętym jeszcze przed II wojną światową podziałem do użytkowania przedmiotowej nieruchomości pomiędzy rodziną B., która była współwłaścicielem łącznie 1/2 części tej nieruchomości a współwłaścicielami tej nieruchomości w pozostałej 1/2 części. Samoistne posiadanie udziału w 4/10 części we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości wnioskodawczyni przejęła po swoim ojcu R. S. (1), który zdaniem Sądu, mimo że formalnie na podstawie aktu ustanowienia pierwszeństwa do kupna i zarządu z dnia 6 lipca 1946 r. (Rep. 269/46), zawartego z jedynym członkiem rodziny i prawdopodobnie jedynym spadkobiercą zmarłych współwłaścicieli nieruchomości oraz jedynym samoistnym posiadaczem udziału w łącznej wysokości 1/2 części w przedmiotowej nieruchomości - M. B., został ustanowiony zarządcą udziału w 4/10 części przedmiotowej nieruchomości, jednak faktycznie już od 1946 r. był samoistnym posiadaczem przedmiotowego udziału na mocy nieformalnej umowy sprzedaży, którą zawarł z M. B.. Wobec braku uregulowania w 1946 r. kwestii uznania za zmarłych rodzeństwa M. B. oraz przeprowadzenia po nich stwierdzenia nabycia spadku., co nie było możliwe z uwagi na krótki okres czasu od zakończenia wojny oraz fakt, iż M. B. starał się jak najszybciej wyjechać do Palestyny, jedyną dostępną formą umocowania R. S. (1) do władania udziałem, przysługującym zmarłemu rodzeństwu M. B. we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, było ustanowienie na jego rzecz prawa pierwokupu przedmiotowego udziału i ustanowienie go zarządcą przedmiotowej nieruchomości w zakresie udziału po rodzeństwie M. B., Jednak jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 6 lipca 1946 r. (Rep. 269/46) na jego podstawie R.

S. nie został ustanowiony jedynie zarządcą 4/10 części nieruchomości w imieniu M. B. jako następcy prawnego zmarłych współwłaścicieli nieruchomości, lecz otrzymał szereg uprawnień przynależnych właścicielowi i posiadaczowi samoistnemu nieruchomości. M. B. ustanowił na wypadek, gdyby nabył na własność czy to całe 4/10 części we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, czy choćby tylko niektóre z tych części, prawo pierwokupu na rzecz R. S. (1). Ponadto M. B. oświadczył, że o ile on nabędzie na własność powyższe cztery dziesiąte części nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, a choćby i niektóre ich części, to zwalnia R. S. (1) od złożenia rachunków z zarządu tych części i dochód z tych części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości ma przypaść na własność R. S. (1). Gdyby M. B. nie sprzedał nieformalnie udziałów we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości po jego rodzeństwie R. S. (1), a ustanowiłby go jedynie ich zarządcą, to niechybnie nie rezygnowałby z ewentualnych dochodów z przedmiotowej nieruchomości oraz nie zwalniał zarządcy z obowiązku składania rachunków z zarządu. Skoro M. B. zrezygnował na rzecz R. S. (1) z dochodów, które przynosiła przedmiotowa nieruchomość oraz zwolnił go z obowiązku składania rachunków z zarządu to oznacza, że traktował go jako właściciela przedmiotowych udziałów w wysokości 4/10 części w nieruchomości przedmiotowej dla sprawy z możliwością realizacji wszystkich właścicielskich uprawnień, to jest samodzielnego dysponowania rzeczą i pobierania z niej dochodów na własną rzecz. Wcześniej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 czerwca 1946 r. (Rep. A nr 250/46) M. B. sprzedał na rzecz R. S. (1) własny udział w 1/10 części we własności nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, w związku z czym R. S. (2) stał się samoistnym

posiadaczem łącznie 1/2 części udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości, co przejawiało się również we władaniu 1/2 wydzieloną do użytkowania częścią budynku mieszkalno - handlowego, znajdującego się na tej nieruchomości, czyli dwoma lokalami mieszkalnymi na piętrze budynku oraz jednym lokalem użytkowym na parterze budynku. Działania podejmowane przez R. S. (1) w kolejnych latach takie jak przeprowadzenie odbudowy kamienicy posadowionej na przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, ponoszenie kosztów związanych z jej utrzymaniem, rozporządzanie we własnym imieniu lokalami, znajdującymi się w części budynku, będącej w jego władaniu, poprzez ich wynajmowanie we własnym imieniu i na własny rachunek, wystąpienie do Sądu z wnioskiem o uznanie za zmarłych wciąż ujawnionych w księdze wieczystej zmarłych współwłaścicieli nieruchomości w celu przeprowadzenia następnie formalnego przejścia na swoją rzecz udziałów we własności nieruchomości, które wciąż na nich były zapisane, wskazują jednoznacznie na to, że uważał się za współwłaściciela w 1/2 części przedmiotowej nieruchomości, a nie tylko posiadacza zależnego tej nieruchomości i jej zarządcę. Zdaniem Sądu Roman S. już od dnia zawarcia aktu notarialnego z dnia 6 lipca 1946 r. (Rep. 269/46), którego treść wskazuje na istnienie nieformalnego porozumienia R. S. (1) z M. B. o zbyciu na rzecz R. S. (1) udziałów po rodzeństwie M. B., był samoistnym posiadaczem 1/2 części udziału w przedmiotowej dla sprawy nieruchomości. O tym, że M. B. zamierzał zbyć ostatecznie należące do jego rodziny udziały we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości świadczy również fakt, iż wyjechał na stałe z Polski, nigdy już nie kontaktując się z R. S. (1), co bez wątpienia miałoby miejsce, gdyby wciąż uważał się za jej współwłaściciela a R. S. (1) za zarządcę, działającego w jego imieniu i na jego rzecz. Jednak nawet, gdyby przyjąć, iż przedmiotowy akt zgodnie z jego dosłownym brzmieniem ustanowił R. S. (1) jedynie zarządcą udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości, to dalsze działania R. S. (1) podejmowane po ostatecznym opuszczeniu przez M. B. Polski, co nastąpiło we wrześniu 1946 r., wskazują, iż R. S. (2) czuł się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, gdyż żadnych czynności faktycznych nie podejmował, czy to przed urzędami i osobami trzecimi nie występował jako zarządca z ramienia następców prawnych zmarłych współwłaścicieli nieruchomości, lecz jako współwłaściciel nieruchomości.

Zdaniem Sądu Rejonowego Roman S. już od 6 lipca 1946 r. był samoistnym posiadaczem udziału w 1/2 części nieruchomości przedmiotowej dla sprawy i nie można w związku z tym mówić, iż dokonał zmiany charakteru posiadania spornego udziału w 4/10 części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości z posiadania zależnego jako zarządca na samoistne tak jak współwłaściciel. Niemniej jednak nawet gdyby przyjąć, iż do takiej zmiany charakteru posiadania doszło, dopuszczalne jest przekształcenie charakteru władztwa w wyniku zmiany woli posiadacza, zawsze jednak musi ono wynikać z uzasadniających tą zmianę okoliczności faktycznych. Wynajęcie we własnym imieniu lokalu użytkowego stanowi czynność będącą wyrazem samoistnego posiadania rzeczy, jest manifestacją właścicielskiego posiadania rzeczy, a takie czynności podejmował R. S. (2) co najmniej od 1952 r., kiedy to wynajął lokal użytkowy, położony w budynku przedmiotowym dla sprawy (...) Spółdzielni (...) w W.. Również przez organy terenowej administracji

państwowej R. S. (1) był traktowany nie jako zarządca wykonujący administrowanie przedmiotową nieruchomością w imieniu zmarłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości lub ich następców prawnych, lecz jako jej samoistny posiadacz i właściciel. Tak więc należy przyjąć, iż R. S. (1) niezależnie od tego, że formalnie dysponował jedynie dokumentem, upoważniającym go do zarządu udziałem w 4/10 części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości w postaci aktu notarialnego z dnia 6 lipca 1946 r. (Rep. nr 269/46) to poprzez opisane wyżej swoje działania manifestował swoją wolę posiadania przedmiotowego udziału tak jak właściciel.

Wnioskodawczyni I. K. przejęła samoistne posiadanie udziału we własności Vz części przedmiotowej dla sprawy nieruchomości po śmierci swojego ojca R. S. (1) w dniu 7 lutego 1971 r. Wnioskodawczyni od tego momentu wykonywała i wykonuje do chwili obecnej szereg czynności, świadczących o właścicielskim charakterze jej posiadania udziału w 1/2 części, a po zbyciu w 1982 r. udziału w 1/10 części po R. S. (1), udziału w 4/10 części we własności przedmiotowej dla sprawy nieruchomości. I. K. rozporządzała lokalem mieszkalnym na piętrze budynku oraz lokalem użytkowym na parterze budynku, znajdującymi się w przynależnej rodzinie B. a po niej R. S. (1) części budynku, pobierając czynsz z tytułu najmu lokali, ponosząc 1/2 kosztów ciężarów (podatki, ubezpieczenia), związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, remontami i inwestycjami przeprowadzanymi na tej nieruchomości. Nie sposób traktować Wnioskodawczyni jako zarządcy przedmiotowej nieruchomości, gdyż zarząd nawet jeśli przyjąć,

iz został ustanowiony aktem z dnia 6 lipca 1946 r. (rep. A nr 269/46) wygaś wraz ze śmiercią ewentualnego zarządcy, czyli R. S. (1) w dniu 7 lutego 1971 r. Wnioskodawczyni nie zawierała żadnej umowy o zarząd przedmiotową nieruchomości. Od lat, od momentu wyjazdu M. B. do Palestyny nikt z jego rodziny nie interesował się tą nieruchomością, brak więc jest podmiotów, na rzecz których oraz w imieniu których Wnioskodawczyni mogłyby wykonywać czynności zarządu nieruchomością przedmiotową dla sprawy. Stąd nie można przyjąć, iż Wnioskodawczyni wszystkie czynności, związane z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości, zarządzaniem nią i rozporządzaniem a także czerpaniem z niej dochodów, wykonywała nie na własny rachunek i w swoim interesie tak jak właściciel, lecz na rzecz osób trzecich to jest zmarłych współwłaścicieli nieruchomości bądź ich następców prawnych. Należy zauważyć, iż Wnioskodawczyni była traktowana jako współwłaściciel przedmiotowej dla sprawy nieruchomości również przez działający z ramienia (...) Sp. z o.o. w W., która uzgadniała z nią wszelkie inwestycje, które prowadziła na przedmiotowej nieruchomości i obciążała 1/2 kosztów tych inwestycji. Należy zauważyć w tym miejscu pewną niekonsekwencję Gminy W., która w sytuacji, kiedy trzeba było pokryć połowę kosztów utrzymania i inwestycji podejmowanych na nieruchomości przedmiotowej dla sprawy, traktowała wnioskodawczynię przez wiele lat jak współwłaściciela nieruchomości, zaś w sytuacji gdy wnioskodawczyni wystąpiła z wnioskiem, mającym na celu formalne uregulowanie praw przysługujących jej do przedmiotowej nieruchomości, Gmina W. sprzeciwiła się żądaniu wniosku, uznając, iż wnioskodawczyni była jedynie posiadaczem zależnym - zarządcą przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawczyni, władająca, wyłącznie we własnym imieniu, nieprzerwanie od 7 lutego 1971 r. udziałem w 4/10 części w przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, posiadając go cum animo rem sibi habendi, tj. z zamiarem posiadania go wyłącznie dla siebie spełniła pierwszą z przesłanek zasiedzenia w postaci posiadania samoistnego. Można stwierdzić, iż wnioskodawczyni miała świadomość, że nie jest formalnie współwłaścicielem nieruchomości

w zakresie udziału w 4/10 części po rodzeństwie B.. Okoliczność ta ma jedynie znaczenie dla ustalenia, że w zakresie przedmiotowych udziałów we własności nieruchomości była posiadaczem w złej wierze. Należy przyjąć, że czas trwania posiadania, który doprowadził do zasiedzenia przez nią udziału w 4/10 części we własności przedmiotowej nieruchomości wynosił trzydzieści lat. Zdaniem Sądu wnioskodawczyni nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 8 lutego 2001r. udział w 4/10 części we własności całej nieruchomości, objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Wadowicach, składającej się z działki nr (...) wraz z budynkiem mieszkalno - handlowym przy ulicy (...) w W., a więc również udział w 4/10 części we własności podwórza, znajdującego się na zapleczu budynku na działce nr (...). Wprawdzie wnioskodawczyni jak przyznała nie korzystała z przedmiotowego podwórza, jednak jak wynika z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego sprawy, stanowiło ono część nieruchomości wspólnej, służąc wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynku przy ulicy (...) jako trasa dojścia i dojazdu od strony Placu (...) oraz trasa wywozu nieczystości z szamba. Na tym podwórzu znajdowały się studzienki kanalizacji i szambo, których remont współfinansowała wnioskodawczyni, nadto jak wykazała poniosła ona część kosztów związanych z uporządkowaniem podwórza, które przeprowadziła spółka (...) Sp. z o.o. w W..

Skarb Państwa, działający przez Starostę (...), złożył apelację od postanowienia Sądu Rejonowego zaskarżając je w zakresie punktów I i IV. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił naruszenie przepisu postępowania, które to uchybienie miało istotny wpływ na treść orzeczenia, a to art. 233 § 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Uwzględniając powyższe wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie punktów I i IV, oddalenie wniosku w całości oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia we wskazanym wyżej zakresie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Wadowicach do ponownego rozpoznania.

Nadto wniósł również o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

Apelujący wskazał, że Sąd I instancji w ogóle nie odniósł się do treści sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży udziału w przedmiotowej nieruchomości przez I. K. i G. S. na rzecz K. S. (1). W § 1 akapicie drugim tej umowy zawarte jest oświadczenie wnioskodawczyni, że oprócz tego udziału nie posiada innego majątku nieruchomego, zaś z § 2 wynika, że przedmiotem sprzedaży był cały udział odziedziczony przez wnioskodawczynię po rodzicach w

przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem w toku niniejszego postępowania wnioskodawczyni utrzymywała, że cały czas była przekonana, iż przysługiwał jej udział we własności przedmiotowej nieruchomości w 1/2 części, które to prawo miała odziedziczyć po ojcu -R. S. (1), który z kolei miał je skutecznie nabyć od M. B.. Treść powołanej wyżej umowy stawia również pod znakiem zapytania trafność dokonanej przez Sąd oceny wiarygodności wyjaśnień W. R. co do przekazanej mu przez I. K. informacji, że nie jest ona właścicielką przedmiotowej nieruchomości tylko jej administratorką i zarządza nią w imieniu Żydów, którzy byli właścicielami tej nieruchomości. Okoliczność ta miała przecież być ujawniona świadkowi przy okazji zawierania umowy, o której mowa wyżej, lub w okresie kilku lat od czasu jej zawarcia. Poza tym zwrócić należy uwagę, że w toku postępowania nie ustalono żadnych powodów, dla których uczestnik W. R. miałby wyjaśniać niezgodnie z prawdą co do powołanej wyżej okoliczności. Wątpliwości budzi również twierdzenie wnioskodawczyni, że środki uzyskiwane z tytułu wynajmu lokali nie wystarczały na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotowej nieruchomości. Wyjaśnienia te pozostają w sprzeczności z zeznaniami jej syna - A. K. (2), który stwierdził, że jego matka tylko część środków uzyskanych z wynajmu lokali przeznaczała na remonty i inne wydatki związane z przedmiotową nieruchomością. Apelujący wskazał, że dokumenty, w oparciu o które Sąd oparł swoje ustalenia co do sposobu władania przedmiotową nieruchomością przez wnioskodawczynię, obejmują okres od 1995 r.. Co do pozostałego zaś okresu biegu terminu zasiedzenia Sąd poczynił ustalenia w zakresie, o którym tutaj mowa, właściwie jedynie w oparciu o dowody z przesłuchania wnioskodawczyni i jej syna, a więc osób bezpośrednio zainteresowanych rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. Jeszcze mniej argumentów przemawia za objęciem przedmiotem zasiedzenia działki numer (...). Wnioskodawczyni sama wskazała, że nie korzystała z podwórza obejmującego prawie całą powierzchnię tej działki, zaś z faktu używania go przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych jako dojścia i dojazdu do budynku od strony Placu (...), zlokalizowania tam studzienki kanalizacji i szamba, partycypowania I. K. w remoncie tych urządzeń jak też jednokrotnie w uporządkowaniu tego podwórza nie świadczy jeszcze o tym, że wnioskodawczyni władała tą działką jak właściciel.

Niezgodne z prawdą jest ustalenie Sądu, że R. S. (1) nie podejmował żadnych czynności faktycznych, czy to przed urzędami i osobami trzecimi nie występował jako zarządca z ramienia następców prawnych zmarłych współwłaścicieli nieruchomości, lecz jako współwłaściciel nieruchomości. Sąd Rejonowy pominął tutaj twierdzenie R. S. (1) zawarte w protokole z dnia 19 listopada 1958r., zalegającego w aktach sprawy, która toczyła się przed Sądem Powiatowym w W. pod sygn. akt: Ns IV.44/58, że jest właścicielem 1/10 części nieruchomości, o której tutaj mowa, a zarządcą połowy. Zwrócić należy uwagę, że ojciec wnioskodawczyni złożył takie oświadczenia po upływie sześciu lat od sporządzenia dokumentów, w oparciu o które Sąd Rejonowy poczynił swoje ustalenia co do samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości przez R. S. (1). Wnioskodawczyni w sposób bezpośredni określiła charakter swojej wewnętrznej woli posiadania przedmiotowej nieruchomości, błędnym więc było odwołanie się Sądu do zewnętrznych przejawów władania rzeczą przez I. K.. Wobec tego wskazać należy, że jeszcze w latach 80-tych ubiegłego wieku I. K. była dzierżycielem przedmiotowej nieruchomości.

Na etapie postępowania odwoławczego, pomimo nadesłania różnorodnych dokumentów dotyczących nieznanego z miejsca pobytu M. B., nie udało się ustalić miejsca jego pobytu albo potwierdzić faktu śmierci.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

I. Stan faktyczny i ocena dowodów.

Na wstępie trzeba odnieść się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia w większej części, jednak z pewnymi wyjątkami, o czym niżej:

Stwierdzić należy, że w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do przyjęcia, że między R. S. (1) a M. (M.) B. została zawarta w lipcu 1946r. nieformalna umowa kupna – sprzedaży udziału 4/10 części we własności przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie, że od tego momentu R. S. (1) był samoistnym posiadaczem udziału w tym zakresie. Taki wniosek został przez Sąd wywiedziony z zeznań wnioskodawczyni oraz z treści dokumentów podpisanych wówczas przez strony. Jednak oba te argumenty nie są trafne. Co do M. (M.) B.: jest dla Sądu Okręgowego oczywistym, że czynił on przygotowania do wyjazdu z Polski, a jego zamiarem było opuszczenie jej na stałe. Po utracie całej rodziny

w obozie koncentracyjnym było to dążenie zrozumiałe i wyraźnie artykułowane przez samego zainteresowanego w listach do Komitetu Żydowskiego w W.. Przykładem niech będzie list z 2 czerwca 1946r., gdzie M. B. pisze, że wyjazd z kraju mógłby go jako człowieka załamane duchowo uratować /k.214/. Z ostatnio otrzymanych dokumentów wynika zresztą, że M. B. w lipcu 1947r. przebywał w B., skąd w 1951r. wyemigrował do Kanady /k.374/.

Jest też jasnym, że wymieniony akumulował środki na tego rodzaju wyjazd. Jest zatem zupełnie zrozumiałe, że znalazłszy chętnego do kupna posiadanego przez się udziału oraz do objęcia udziałów pozostałych, zawarł z R. S. (1) niezbędne umowy. Obu stronom było wiadomo, że właściciele pozostałych 4/10, a to rodzina M. B., nie żyje. M. B. spieszył się z opuszczeniem kraju na tyle, że uregulowanie spraw spadkowych powierzył R. S. (1). Pośpiech ten wynikał zapewne z faktu, iż był to w kraju moment, w którym władza komunistyczna zezwalała na jego opuszczenie przez ocalałych z holokaustu obywateli żydowskich. Jest zatem oczywiste, że zamiarem M. B. było uregulowanie wszelkich spraw związanych z własnością przedmiotowej nieruchomości, a konkretnie ze sprzedażą posiadanych udziałów. Niemniej jest równie oczywiste, że na skutek braku uregulowania sytuacji prawnej zmarłej rodziny sprawa ta nie mogła być inaczej załatwiona, jak poprzez sprzedaż 1/10 we własności, oraz upoważnienie do zarządu z pierwszeństwem kupna dla R. S. (1) co do pozostałych 4/10. Obie strony zdawały sobie w pełni sprawę z tego, jaka jest sytuacja prawna nieruchomości. Skoro zawarto tak szczegółowe pod względem prawnym umowy, to nie można zakładać, że zawarto jeszcze umowę nieformalną, gdyż dla obu stron musiało być oczywiste, że nie miałaby ona żadnego waloru prawnego. M. B. potrzebował pieniędzy, ale trzeba też założyć, że R. S. (1), powróciwszy z niewoli wojennej do W., gdzie jednakże jego rodzina zamieszkała dopiero po wojnie (vide zeznania wnioskodawczynie k.168 verte) i nie dysponowawszy innym majątkiem nieruchomości, nie marnotrawiłby środków na zawieranie prawnie bezskutecznych umów. W ocenie Sądu Okręgowego, M. B. poza uzyskaniem ceny za 1/10 we własności nieruchomości, mógł dostać dalsze środki od R. S. (1) nieformalnie, ale wyłącznie za zawarcie umowy upoważnienia do zarządu i pierwszeństwa w kupnie, gdzie na wypadek dojścia do skutku objęcia pozostałych udziałów R. S. (1) został nawet zwolniony z rachunków z zarządu. Natomiast przy tak precyzyjnych postanowieniach umów z dnia 24.06.1946r. (sprzedaż) oraz z dnia 6 sierpnia 1946r. (zarząd) jest nieprawdopodobnym zawarcie nieformalnej umowy kupna sprzedaży pozostałych udziałów. Dla R. S. (1) byłaby to inwestycja całkowicie bez pokrycia, zwłaszcza, że pozostała 1/2 objął Skarb Państwa w drodze przemilczenia i należy założyć, że taka możliwość istniała i co do omawianych 4/10 w sytuacji nieuregulowanego stanu prawnego. Można przypuszczać, że umowa o zarząd miała jednocześnie uchronić tak wyjeżdżającego współwłaściciela, jak i chętnego do zakupu udziałów, czyli R. S. (1), przed taką opcją. Jeszcze raz podkreślić należy, że jedyna nieformalna kwestia rysująca się w sprawie, to ewentualne przekazanie dodatkowych środków przez R. S. (1) za zawarcie drugiej umowy.

Opcję tę potwierdza zresztą zachowanie wnioskodawczynie. W niniejszej sprawie zaprzeczyła ona, aby wypowiadała się do W. R., iż nieruchomością tą zarządzała w imieniu żydów; że po śmierci ojca została, podobnie jak on, administratorem. Tymczasem, jak trafnie zarzuca apelacja, nie ma przekonywujących argumentów na nieprawdziwość zeznań W. R. w tym zakresie. Trzeba pamiętać, że jest to osoba, która objęła udział 1/10 sprzedany przez wnioskodawczynię i jej siostrę pierwotnie K. i W. S. (1). Uczestnik ten zeznawał na korzyść wnioskodawczynie w tym sensie, iż potwierdził, że przyjeżdżała do nieruchomości zbierać czynsz, współfinansowała prace wykonywane przez (...) który uzgadniał je z wnioskodawczynią. Nie ma zatem powodu do stwierdzenia, iż w sposób niewiarygodny miałby przytoczyć to, co wnioskodawczynie mówiła mu o zarządzie nieruchomości. Z treści jego zeznań wynika, że nie jest w żaden sposób negatywnie nastawiony w stosunku do wnioskodawczynie, lecz po prostu zeznawał o wszystkich okolicznościach, o jakich wiedział, nie analizując, czy czyni to na korzyść wnioskodawczynie, czy też nie. Stąd też uznanie tego fragmentu zeznań za niewiarygodne nie może znaleźć aprobaty. Sąd argumentując, że w niniejszej sprawie stanowisko wnioskodawczynie jest konsekwentne co do kwestii samoistności jej posiadania, nie zauważa, iż uczestnik R., skoro nawiązywał do okresu od śmierci ojca wnioskodawczynie, wypowiedział się o czasach odległych, a wnioskodawczynie wystąpiła z niniejszym wnioskiem w listopadzie 2010r. Stąd też jej konsekwencja przy prezentowaniu stanowiska w sprawie jako argument, może dotyczyć jedynie tego okresu.

Nadto uszło uwagi Sądu jeszcze jedno zagadnienie, mianowicie treść wypisu z rejestru gruntów. Warto zauważyć, że od czasów powojennych do chwili obecnej stan w rejestrach gruntów dotyczących przedmiotowej nieruchomości nie

uległ zmianie /k.12/. Gdyby zatem ojciec wnioskodawczyni rzeczywiście samoistnie posiadał udział $\frac{1}{2}$ nieruchomości, to najprawdopodobniej znalazłoby to odbicie w ewidencji gruntów sporządzonej na podstawie dekretu o ewidencji z 1955r. (który to dekret obowiązywał do czasu wprowadzenia prawa geodezyjnego i kartograficznego z 1989r.). Różnica zaś jest tego rodzaju, że w poprzednim stanie prawnym opartym o przepisy dekretu, odnotowywano w rejestrze nie tylko stan własności, ale i stan posiadania. Ewidentnym jest zatem, że w rejestrze nigdy nie odnotowano zmiany w zakresie władztwa nad nieruchomością na korzyść R. S. (1). Sąd Rejonowy wskazuje nadto, że w zaświadczeniu prezydium (...) w W. z 1952r. dla celów zawarcia umowy najmu wskazano, że R. S. (1) jest właścicielem. Należy pamiętać, że $\frac{1}{2}$ we własności nieruchomości objął już wówczas Skarb Państwa, jednak w stosunku do tego podmiotu Sąd nie wyciąga z tego pisma jakichkolwiek wniosków. Nadto sam R. S. (1) w sprawie o uznanie za zmarłych pozostałych współwłaścicieli, na rozprawie w dniu 19 listopada 1958r. wskazał, że jest właścicielem w $\frac{1}{10}$ części a zarządcą połowy, podając równocześnie, że Skarb Państwa chciał nabyć przez zasiedzenie całą nieruchomość / akta Ns IV.44/58/. Z tych wszystkich względów Sąd Odwoławczy stwierdza, że jakkolwiek R. S. (1) wykonywał w stosunku do nieruchomości wszystkie czynności w zakresie zarządu w odniesieniu do udziału $\frac{1}{2}$ nieruchomości, to należy uznać, że czynił to jako współwłaściciel w $\frac{1}{10}$, oraz jako zarządca w zakresie $\frac{4}{10}$ części, czyli współzarządca razem z KOMWAD w odniesieniu do całości nieruchomości. Tym samym należy uznać, że wnioskodawczyni po jego śmierci w 1971r. dokładnie w takim samym zakresie zarządzała i współposiadała nieruchomość. Powyższe argumenty są wystarczające do przyjęcia tego stanu rzeczy i wbrew twierdzeniom apelacji, niczego nie zmienia tutaj oświadczenie wnioskodawczyni, dokonującej sprzedaży $\frac{1}{10}$ udziału W. i K. S. (2) w 1982r., iż nie posiada innego majątku nieruchomego. Samo bowiem posiadanie nieruchomości nie jest przecież równoznaczne z byciem jej współwłaścicielem, tak więc nawet gdyby przyjąć samoistność współposiadania wnioskodawczyni na tamten moment w szerszym zakresie niż $\frac{1}{10}$, to i tak jej oświadczenie złożone przy zawarciu tej umowy nie mogłoby być inne. Natomiast z aktu notarialnego A nr 938/82, o którym mowa, wynika, że spadek po R. S. (1) i jego żonie nabyły dwie córki po połowie (w tym wnioskodawczyni). Wobec tego na przestrzeni od 1971r., to jest od śmierci R. S. (1), do 1980r. do śmierci matki wnioskodawczyni (który to fakt potwierdziła zeznaniami –k.163) było trzech spadkobierców udziału po R. S. (1), a zatem oprócz wnioskodawczyni jeszcze jej siostra i matka odziedziczyły posiadanie w zakresie udziału, co uszło uwagi Sądu Rejonowego.

Pozostałe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy przyjął jako własne, albowiem są bezbłędne, zaś apelacja nie podniosła przeciwko nim skutecznych zarzutów. W konsekwencji należy przyjąć, że wnioskodawczyni już od śmierci ojca wykonywała wszystkie czynności należące do właściciela wykonującego zarząd, w zakresie $\frac{1}{2}$ udziału w przedmiotowej nieruchomości, aż do chwili obecnej. Sąd Rejonowy opisał wszystkie jej działania bardzo dobrze, szczegółowo i niezwykle konsekwentnie.

II. Rozważania prawne.

Na wstępie należy zreasumować stan faktyczny niniejszej sprawy. R. S. (1) był współwłaścicielem nieruchomości w udziale $\frac{1}{10}$, jej współzarządcą w zakresie $\frac{4}{10}$ udziałów na podstawie umowy z M. B., czyli współposiadał nieruchomość w zakresie udziału $\frac{1}{2}$. W zakresie pozostałego udziału, czyli $\frac{1}{2}$ we własności nieruchomości, współposiadał i współzarządzał Skarb Państwa. Oba te podmioty dokonały jednocześnie podziału do korzystania przedmiotowej nieruchomości w sposób opisany szczegółowo przez Sąd Rejonowy. Taki stan rzeczy trwał niewątpliwie do śmierci R. S. (1) w 1971r. Wobec podważenia tezy prezentowanej przez Sąd Rejonowy o zawarciu nieformalnej umowy sprzedaży pozostałych $\frac{4}{10}$ udziałów, w zakresie których zarząd wykonywał R. S. (1), nie sposób przyjąć, że w zakresie owych $\frac{4}{10}$ wykonywał on współposiadanie samoistne, zwłaszcza w kontekście zawartych umów, wskazujących, że w tym zakresie sprawował zarząd. Podkreślenia wymaga, że jest tak niezależnie od faktu, iż subiektywnie R. S. (1) mógł się uważać za właściciela także w tym względzie (o czym niżej).

Co do zasady możliwe jest oczywiście, jak to słusznie wyklada Sąd Rejonowy, zasiedzenie idealnego udziału jednego współwłaściciela przez innego. Zaznaczyć należy, iż do takiego efektu nie może dojść na skutek dokonania nieformalnego podziału rzeczy, gdyż stan taki w zakresie tych części może prowadzić do zasiedzenia jedynie fizycznych części rzeczy (w tym przypadku wydzielonych części nieruchomości) - por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1968r., III CZP 106/68, OSNC 1969/6/108. Natomiast co do zasady współposiadanie samoistne

nieruchomości prowadzi do nabycia współwłasności ułamkowej nieruchomości. Co więcej, jak to wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 października 1999r. (I CKN 154/98, Lex nr 50683), „Właścielskie posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia może być wykonywane przez więcej niż jedną osobę również w sytuacji, gdy wykonują je wspólnie zarówno właściciel, jak i osoby nie będące właścicielami, wobec których właściciel ustąpił ze swego animus co do całości prawa, w następstwie czego osoby nie będące właścicielami uzyskują przymiot samoistnych współposiadaczy w zakresie praw odpowiadających prawu współwłaścicieli, tj. w odniesieniu do udziałów we współwłasności”. Jak to się jeszcze okaże, jest to orzeczenie kluczowe dla niniejszej sprawy, wskazujące na jej istotę. Pogląd ten wywiódł Sąd Najwyższy, przyjmując za podstawę okoliczność (do czego nawiązał też Sąd Rejonowy w swym uzasadnieniu), iż przedmiotem posiadania przy zasiedzeniu nie jest rzecz jako taka, lecz prawo własności lub inne prawo rzeczowe odnoszące się do rzeczy, ponieważ o posiadaniu w znaczeniu prawnym można mówić tylko jako o posiadaniu podmiotowego prawa do rzeczy, nie zaś o rzeczy jako takiej. Wobec tego przepisy art. 172 k.c. i następnych zawierają pewien skrót myślowy wykorzystany dla oznaczenia posiadania w znaczeniu prawnym jako posiadania nie samej rzeczy, lecz posiadania prawa podmiotowego do rzeczy, w tym przypadku – prawa własności. Wobec tego władanie nieruchomością z wolą czynienia tego dla siebie i w swoim imieniu może być udziałem kilku osób, z których każda może władać całą rzeczą i korzystać z niej w sposób, jaki daje się pogodzić z władaniem i korzystaniem przez pozostałe osoby, ale jednocześnie z wolą posiadania prawa własności tylko w części, to znaczy tak, jak współwłaściciel.

Należy też podkreślić, że podział do korzystania (*quod usum*) między współwłaścicielami nie zmienia sposobu posiadania całej rzeczy. Zgodnie bowiem z utrwalonym poglądem judykatury, w przypadku takiego podziału do korzystania każdy ze współwłaścicieli posiada wydzieloną część do własnego użytku na zasadzie posiadania zależnego, natomiast pozostaje współposiadaczem samoistnym całej rzeczy. W takim wypadku oczywiście nie może nigdy dojść do zasiedzenia fizycznych części rzeczy, gdyż współwłaściciele nie korzystają z nich na zasadzie posiadania samoistnego, tylko zależnego. Jeśli jeden z takich współwłaścicieli utraci atrybut bycia współwłaścicielem, ale nadal pozostanie współposiadaczem samoistnym rzeczy oraz zależnym wydzielonej części rzeczy, nie ma przeszkód, aby prowadziło to do nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności.

Jednakże w przedstawionym stanie faktycznym, jak to już zostało powiedziane, poprzednik prawny wnioskodawczyni, R. S. (1), w zakresie przedmiotowego udziału 4/10 części nie był posiadaczem samoistnym, w tym zakresie sprawował zarząd nieruchomością. O ile nawet by przyjąć, że jego wola posiadania była tego rodzaju, że wykonywał władztwo nad rzeczą w omawianym zakresie również dla siebie, to w tym wypadku nie jest to wystarczające. Konieczna jest bowiem wyraźna zmiana charakteru posiadania manifestowana „na zewnątrz”. Wyjaśniając tę kwestię, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 września 2008r. (I CSK 54/08, Lex nr 457865) wskazał, iż realizacja funkcji zasiedzenia nie może „zaskakiwać” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia. Transponując to orzeczenie na obecny stan faktyczny można powiedzieć, że jeżeli wedle jednego współwłaściciela osoba władająca nieruchomością sprawuje zarząd i korzysta z nieruchomości jako jeden ze współwłaścicieli, to ten inny współwłaściciel nie musi podejmować żadnych działań zmierzających do zachowania swego prawa. W postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009r. (II CSK 405/08, Lex nr 577171) Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku, gdy zbiegają się dwa domniemania – zgodności z prawem, (art. 241 k.c.) i posiadania samoistnego (art. 336 k.c.), współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na nim budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem; niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień (por. postanowienie SN z 20 września 2012r. IV CSK 117/12, Lex nr 1230156).

Niemniej jednak, jak to już na wstępie wskazano, istnieje możliwość zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami; wymaga to jednak wyraźnego zmanifestowania woli władania jak dla siebie, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia

(por. postanowienie SN z 2 marca 2012r. II CSK 249/11, Lex nr 1215425). W świetle powyższego w czynnościach podejmowanych przez R. S. (1) trudno jest się doszukać zmiany manifestowanej na zewnątrz, o której mowa. W momencie, kiedy zarząd nieruchomością po jego śmierci przejęła wnioskodawczyni, wykonując ten zarząd wspólnie ze Skarbem Państwa, trudno też mówić o manifestowanej zmianie woli władania, zwłaszcza, że wnioskodawczyni była także na skutek dziedziczenia współwłaścicielką nieruchomości (wspólnie zresztą z matką i siostrą). W stanie faktycznym nie odnajdziemy bowiem takich czynności, które różniłyby się od tych wykonywanych w ramach zarządu sprawowanego wspólnie z (...) (w latach 90-tych przekształconym w spółkę z o.o.). Dlatego też słusznie zarzuca apelacja, że początkowo także I. K. nie mogła być uznana za posiadacza samoistnego w zakresie udziału 4/10 części; dodać należy - niezależnie od woli władania odczuwanej subiektywnie. Nawet bowiem jeśli przeznaczała na remonty także własne środki, to nie sposób uznać, że czyniła to w większym zakresie niż ten, w jakim dba o swoją nieruchomość jej współwłaściciel. Natomiast z zeznań A. K. (2) wynika /k.205/, że pobierając pożytki z lokali, którymi zarządzała, część z nich przeznaczała na bieżące potrzeby i remonty, a od pozostałej części odprowadzała podatek; na treść tych zeznań zwraca także uwagę apelacja. Stąd też uzasadniony jest wniosek, że termin zasiedzenia dla wnioskodawczyni nie mógł biec od dnia 7 lutego 1971r. (po śmierci R. S. (1)).

Niemniej jednak w ocenie Sądu Okręgowego w późniejszym czasie miał miejsce fakt, poprzez który wnioskodawczyni zmanifestowała na zewnątrz zmianę charakteru posiadania nieruchomości. Mianowicie w dniu 15 lipca 1982r. wnioskodawczyni wraz z siostrą zbyły udział 1/10 w przedmiotowej nieruchomości K. i W. S. (1). Od tego momentu wnioskodawczyni nie była już współwłaścicielem nieruchomości. Nie była także jej zarządcą na podstawie jakiegoś stosunku prawnego z (...) Spółka z o.o., gdyż takiej okoliczności wymieniony zarządca z ramienia Skarbu Państwa, a później Gminy W., stanowczo zaprzeczył, wskazując, że żadnych umów z wnioskodawczynią nie zawierał /pismo spółki - k.174/. Jednakże, jak to wynika z niewadliwych ustaleń Sądu Rejonowego, aż do chwili obecnej wnioskodawczyni: 1/ pobierała czynsz od najemców zajmujących tę część nieruchomości, z której korzystała, 2/ opłacała podatek od nieruchomości poza częścią (1/2) Skarbu Państwa, a obecnie Gminy W., 3/ finansowała wszystkie remonty i inwestycje w zakresie 1/2 części, przy czym zarządca z ramienia (...) do chwili obecnej traktuje ją jak współwłaścicielkę /vide pismo - k. 174/. Innymi słowy, wnioskodawczyni po zbyciu udziału nadal była współposiadaczką samoistną przedmiotowej nieruchomości w zakresie 1/2 części, przy czym od dnia 15 lipca 1982r. bez żadnego ku temu tytułu prawnego, zwłaszcza w postaci tytułu właścicielskiego co do jakiegoś udziału. Taka sytuacja, potwierdzona dokumentami, trwa od tej daty aż do chwili obecnej. Oznacza to, że współwłaściciele (aktualnie zarówno państwo R., następcy prawni osób, którym zbyła udział, jak i Gmina W.) wiedząc o braku tytułu prawnego poprzez zbycie udziału we współwłasności, nadal traktowali ją jak osobę uprawnioną, jednak bez żadnej podstawy prawnej. Podstawa ta wynikała jedynie ze sposobu władania prezentowanego przez wnioskodawczynię, który był taki sam, jak i po śmierci jej ojca, niemniej jednak z tą różnicą, że od lipca 1982r. otoczenie miało wiedzę, że nie jest już współwłaścicielką. Jak wiemy z ustaleń faktycznych, Gmina W. traktowała tak wnioskodawczynię przez cały czas, odkąd przejęła 1/2 we własności nieruchomości w miejsce Skarbu Państwa na skutek komunalizacji. Natomiast podobnie traktował wnioskodawczynię W. R., który wiedział, że nie jest ona współwłaścicielką nieruchomości, ale równocześnie sam zeznał /k.304/, że kamienicą zarządzał Komwad, ale od 30 lat kolejni lokatorzy płacili czynsz wnioskodawczyni, że zarządza ona sklepem elektrycznym oraz zakładem fotograficznym, że współfinansowała ona prace, które (...) wykonywał w tym budynku, a jeśli chciał je wykonać, to uzgadniał je z wnioskodawczynią. Jeśli wyraziła ona zgodę na ich wykonanie, to (...) do nich przystępował. Już ten opis, zwłaszcza w świetle stanowiska spółki (...) traktującej wnioskodawczynię (z ramienia (...)) jako współwłaściciela, musi prowadzić do wniosku, że dla współwłaścicieli obecnych (a tym samym dla nieobecnych) manifestacją zmiany woli posiadania nieruchomości było wyzbycie się przez wnioskodawczynię jej udziału we współwłasności, przy równoczesnym wykonywaniu dalej wszystkich działań jak właściciel. Od tego momentu musiała być dla nich jasna jej wola posiadania właścicielskiego „dla siebie”, skoro mając wiedzę o stanie własności nieruchomości, nie kwestionowali poczynąwnioskodawczyni, wręcz uznawali je za naturalne.

Z powyższych przyczyn musiała nastąpić korekta terminu biegu zasiedzenia. Licząc bowiem termin lat 30 począwszy od dnia 15 lipca 1982r, termin ten upłynął w dniu 15 lipca 2012r. Należało więc stwierdzić zasiedzenie z dniem następnym (art. 172 k.c.).

Natomiast nie zmienił się przedmiotowy zakres zasiedzenia w stosunku do orzeczenia Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy przyjął, że wnioskodawczyni współposiadała w tym czasie nieruchomość w zakresie 1/2 części udziałów we współwłasności, zaś w drugiej połowie władztwo wykonywał Skarb Państwa, a następnie Gmina W.. Natomiast w związku ze zbyciem 1/10 udziału we współwłasności, w tym zakresie wnioskodawczyni dobrowolnie wyzbyła się posiadania samoistnego, należy więc przyjąć, że takie posiadanie wykonywała tylko w zakresie 4/10 części należących do osób pochodzenia żydowskiego. Dlatego też należało stwierdzić zasiedzenie udziału w tym zakresie.

Podkreślenia wymaga także, odpowiadając na kolejny zarzut apelacji, że nie ma znaczenia przy tak rozumianym współposiadaniu, czy wnioskodawczyni faktycznie korzystała z podwórka w oficynie, czy też nie. Jak to już podkreślono powyżej, współposiadanie w niniejszej sprawie dotyczy prawa własności nieruchomości, a nie konkretnych części rzeczy. Fakt zatem ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości nie przekłada się bezpośrednio na kwestię zasiedzenia udziału w całej nieruchomości. Jak wynika z zapisów w rejestrze, obie działki ewidencyjne, a to działka (...) oraz działka (...), zabudowana budynkiem, stanowią jedną nieruchomość. Taka też nieruchomość, jakło całość, stanowiła przedmiot zasiedzenia.

Z powyższych przyczyn orzeczenie Sądu Rejonowego zostało zmienione częściowo w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zaś częściowo apelację oddalono (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.