

Sygn. akt II Ca 768/13

POSTANOWIENIE

Dnia 3 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Longina Góra

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **U. B. i W. B.**

przy udziale **B. P.**

o stwierdzenie zasiedzenia

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 18 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 206/13

p o s t a n a w i a:

I. **oddalić apelację;**

II. **zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawców 1.800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie stwierdził, że wnioskodawcy W. B. i U. B. nabyli z dniem 02 listopada 2009 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) nr (...), stanowiącej lokal mieszkalny o pow. 52 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 560 m⁽²⁾ oraz częściach wspólnych budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie urządził księgę wieczystą o nr (...) stanowiącą własność uczestniczki postępowania B. P. (pkt I), nakazał uczestniczkę postępowania B. P. uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.000 zł tytułem kosztów sądowych, od których wnioskodawcy zostali zwolnieni (pkt II) oraz zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 3.617zł tytułem kosztów procesu (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że 12 maja 1978 r. uczestniczka nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w B. przy ul. (...), dla którego urządzona była księga wieczysta KW nr (...) i udział w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 560 m⁽²⁾ wynoszący (...). Cena lokalu ustalona została

na 114.400 zł, a po zastosowaniu zniżek wyniosła 57.980 zł i miała być płatna w ratach. W umowie zastrzeżono, że lokal nie mógł być zbyty pod rygorem natychmiastowej wymagalności całej ceny. Dnia 02 lutego 1994 r. sporządzony został pomiędzy Gminą B. i uczestniczką aneks do w/w umowy zmieniający wielkość udziałów w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu określając go na (...). Uchwałą (...) w B. z dnia 23 czerwca 1992 r. nr (...) zmieniono nazwę ulicy (...) na (...).

Wnioskodawcy są małżeństwem od 25 sierpnia 1977 r. Po ślubie uczestnik wyjechał do USA, gdzie zarobił na kupno mieszkania. Wnioskodawcy wynajmowali wówczas mieszkanie przy ul. (...) w B.. Ojciec wnioskodawczyni R. K. znał się z ojcem uczestniczki A. W. i uzgodnił z nim szczegóły sprzedaży mieszkania przy ówczesnej ul. (...) w B.. Wnioskodawca uczestniczył w tych rozmowach, ale nie miał wpływu na treść umowy. Kwota 230.000 zł została zarobiona przez wnioskodawcę w trakcie małżeństwa. Wnioskodawcy otrzymali klucze od mieszkania uczestniczki jeszcze przed spisaniem samej umowy i już wówczas rozpoczęli jego remont. W celu obejścia zakazu sprzedaży mieszkania ojciec wnioskodawczyni oraz ojciec uczestniczki przygotowali umowę, na mocy której wnioskodawca pożyczył uczestniczkę kwotę 230.000 zł (przed denominacją) na okres 4 lat. Ustalono w niej, że „rewersem zabezpieczającym zwrot zaciągniętej pożyczki będzie wynajęcie mieszkania”. W okresie użytkowania mieszkania wnioskodawca zobowiązany był do wnoszenia opłat za czynsz, gaz i energię elektryczną oraz dzierżawę terenu. Strony umówiły się również, że w przypadku wcześniejszego odstąpienia od umowy jednej ze stron wynajmujący pokrywa koszt wynajęcia w wysokości 2000 zł miesięcznie, a pożyczający zobowiązuje się do zwrotu pożyczonej kwoty z odsetkami (...) w stosunku rocznym od pożyczonej sumy. W umowie zapisano, że „intencją stron zainteresowanych jest po upływie lat 4 sfinalizowanie niniejszej umowy zawarciem nowej umowy o kupnie – sprzedaży w/w mieszkania”. W dniu 27 października 1979 r. wnioskodawczyni została zameldowana w mieszkaniu uczestniczki. Od początku zamieszkania w lokalu wnioskodawcy ponosili opłaty, początkowo na nazwisko W., a później na swoje nazwisko. Wszystkie płatności zostały zmienione z wyjątkiem podatku i użytkowania wieczystego, które cały czas wystawiane były na uczestniczkę. Ponosili też podatek od nieruchomości, który uczestniczka płaciła tylko przez pierwsze dwa lata po kupnie mieszkania, czyli za 1978 i 1979 r. Później już nie płaciła podatku i nie interesowała się tym.

Obejmując mieszkanie w posiadanie w 1979 r. wnioskodawcy za pieniądze zarobione za granicą przeprowadzili generalny remont mieszkania. Później położyli gładzie, układali panele, wymienili okna i parapety, a po odłączeniu ogrzewania zbiorczego podłączyli piece elektryczne. Zanim położyli gładź, to ze 3 razy, co 5 lat zmieniali tapety. Mieszkanie traktowali jak swoje, dbali o nie, wnioskodawca uczestniczył w zebraniach (...).

Wnioskodawcy nie przywiązywali wagi na początku do wykupu tego mieszkania, a później jak sprawę chcieli załatwić, to nie było ich na to stać. Po upływie pierwszych 4 lat nie rozmawiali z uczestniczką na temat sprzedaży tego mieszkania, również później nie prowadzili z nią na ten temat rozmów.

Początkowo opłaty za mieszkanie wnioskodawcy wnosili regularnie, a w połowie lat 90-tych zaczęły się ich kłopoty finansowe. Wnioskodawca nie pracuje na stałe od 1995 roku, wnioskodawczyni od 2007 roku. Nie było ich stać, by zapłacić wszystkie rachunki na raz, jak zapłacili za gaz, to zalegali za prąd itd. Przychodziły wezwania od zarządcy Wspólnoty, że mają zadłużenie np. 1 000 do (...)u, ale nikt nie informował ich, że te należności płaciła uczestniczka. Domyślali się tego. Wezwania przychodziły na nazwisko W. albo W.-B.. Z powodu zaległości w opłatach za lokal (...)występował z powództwem o zapłatę kierując pozew i oznaczając jako stronę pozwaną B. W., (...)lub B. P., a Sąd Rejonowy w Dzierżonowie wydawał nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym przeciwko tak oznaczonej stronie w sprawach VII Nc 1474/04 na kwotę 3.220,99 zł, VII Nc 1916/2004 na kwotę 1.282,50 zł, VII Nc 1392/06 na kwotę 1.765,44 zł. Po wezwaniach do zapłaty uczestniczka występowała do (...) o rozłożenie zaległości na raty.

W dniu 07 kwietnia 2010 r. do Sądu Rejonowego w Dzierżonowie wniesiony został pozew o eksmisję pozwanych z lokalu przy ul. (...) w B. z powodu zaległości w opłatach za lokal na rzecz (...), które spona uczestniczka. W dniu 11 maja 2010 r. wydany został wyrok zaoczny orzekający eksmisję wnioskodawców z prawem do lokalu socjalnego. Wnioskodawcy nie wiedzieli o wyroku zaocznym, gdyż nie odbierali korespondencji. Pismem z dnia 19 grudnia 2011 r. pełnomocnik uczestniczki w sprawie o eksmisję wezwał wnioskodawców do zapłaty odszkodowania za bezumowne

korzystanie z lokalu po 500 zł miesięcznie. Wnioskodawca pismem z dnia 15 grudnia 2011 r. w związku z rozwiązaniem umowy najmu wezwał uczestniczkę do zwrotu nakładów na lokal w wysokości 50.000 zł.

W toku postępowania eksmisyjnego strony zawarły ugodę, na mocy której wnioskodawcy zobowiązali się do uiszczenia na rzecz uczestniczki kwoty 40.000 zł tytułem poniesionych przez nią opłat oraz kosztów adwokackich. Po zapłaceniu w/w kwoty strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży mieszkania. Po zawarciu ugody uczestniczka cofnęła wniosek egzekucyjny. Wnioskodawcy wpłacili kwotę 15.000 zł i nie byli w stanie wpłacić dalszych kwot, wnosili o przesunięcia terminu oraz złożyli wniosek o stwierdzenie przez nich zasiedzenia lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że wniosek o zasiedzenie w kontekście art. 172 k.c. jest uzasadniony. Od listopada 1979 roku tj. od momentu zamieszkania przez wnioskodawców w spornym lokalu mieszkalnym mieli oni świadomość, iż mieszkanie nie stanowi ich własności. Ten stan utrzymywał się też przez następne lata, gdyż nie doszło wówczas do żadnych zdarzeń prawnych, które mogłyby sugerować przejście prawa własności spornej nieruchomości. Co więcej, wnioskodawcy sami wskazywali, iż posiadali przedmiotowy lokal w złej wierze. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowiódł, że wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi spornego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 336 k.c., ponieważ manifestowali swoją wolę posiadania mieszkania dla siebie w sposób jawny i dostrzegalny dla otoczenia, przeprowadzając remonty, ulepszenia, na jakie najemca lub biorący do używania nie mieliby uprawnienia bez zgody wynajmującego, czy właściciela lokalu. Zameldowali się w objętym w posiadanie lokalu, a sąsiedzi sądzili, że wnioskodawcy, tak jak oni, mieszkanie kupili. Wnioskodawcy ponosili też opłaty za mieszkanie zarówno czynszowe, jak i związane z jego eksploatacją, a nawet uiszczali podatki, chociaż te wymierzone były uczestniczce, jako formalnej właścicielce nieruchomości. Nawet, gdy popadli w kłopoty finansowe związane z utratą pracy i powstały na lokalu zaległości w opłatach czynszowych, to powództwa wytaczane przez (...) jako zarządcę kierowane były także przeciwko B. B.. Zarządca wiedział, jak nazywa się posiadacz mieszkania i uważał go za właściciela wobec czego niefortunny „zmiksował” nazwiska wnioskodawców i uczestniczki kierując pozew do Sądu.

Sąd uznał również, że zamiarem wnioskodawców było od początku nabycie mieszkania objętego wnioskiem. Nie mieli powodu, by zamieniać jeden najem na inny, gdy posiadali środki na kupno mieszkania, a uczestniczka osiągnęła czterokrotną cenę lokalu, jaką poniosła na jego zakup. Nie bez znaczenia jest także to, że uczestniczka nie występowała wcześniej przed 2010 r. z roszczeniem windykacyjnym, a z kolei wnioskodawcy czując się właścicielami mieszkania bagatelizowali konieczność jego wykupu, nie zdając sobie sprawy z ewentualnych negatywnych skutków prawnych. Sąd wskazał, że suma 230.000 zł w relacji do wartości mieszkania w tamtych czasach przekraczała ją dwukrotnie. Równocześnie Sąd wskazał, że brak jest przesłanek do przyjęcia, by pod pozorną umową kryła się ważna umowa sprzedaży, skoro nie dochowano wymogu formy notarialnej, zastrzeżonej dla przeniesienia własności nieruchomości ad solemnitatem.

Równocześnie Sąd uznał, że wnioskodawcy od chwili objęcia mieszkania w posiadanie mieli świadomość tego, że nie są jego właścicielami, co z kolei determinuje przyjęcie po ich stronie złej wiary, a tym samym 30 letniego okresu z art. 172 § k.c. Tym samym uznał, że skoro wnioskodawcy byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą nr (...) od 01 listopada 1979 r. to mając na uwadze trzydziestoletni okres zasiedzenia, nabyli tę nieruchomość z dniem 02 listopada 2009 r. wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i działki gruntu wynoszącymi (...) ((...)). Sąd wyjaśnił przy tym, że udziały w nieruchomości wspólnej są prawem związanym z własnością lokalu, wobec czego nie jest możliwe ich osobne zasiedzenie. Z tego powodu Sąd orzekł odmiennie od żądania wniosku nie wychodząc poza jego granice.

Sąd wskazał przy tym, że działania stron podejmowane po dniu 02 listopada 2009 r., od którego wnioskodawcy są właścicielami lokalu mieszkalnego w B. przy ul. (...) nie odnoszą żadnych skutków ex tunc mających wpływ na skuteczność zasiedzenia. Roszczenie wydobywcze uczestniczki wniesione zostało w formie pozwu o eksmisję wnioskodawców w sprawie I C 176/10 dopiero w dniu 07 kwietnia 2010 r., a więc po upływie 30 letniego okresu posiadania samoistnego i nie przerwało biegu zasiedzenia, a uczestniczka innych czynności zmierzających do „odzyskania” nieruchomości w rozumieniu art. 123 k.c. nie podejmowała. W punkcie II postanowienia Sąd orzekł

stosownie do przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a punkcie III znajduje uzasadnienie w art. 520 § 3 k.p.c.

Postanowienie Sądu Rejonowego zaskarżyła w całości uczestniczka postępowania zarzucając naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na jego treść, a to :

1. art. 233 k.p.c. poprzez rażąco dowolną ocenę dowodów:

- z przesłuchania stron wyrażającą się w dokonaniu ustaleń na podstawie wybiórczo, nielogicznie dokonanej analizy tego dowodu, a przejawiające się tym, iż każdorazowo stan faktyczny ustalany był przez sąd merittii na podstawie „zeznań wnioskodawców” a jedynie „częściowo z zeznań uczestniczki”, bez podania przyczyny tak wyrażonej odmowy dania wiary w przesłuchanie samej uczestniczki postępowania, rażąco bezkrytycznym przyjęciu relacji wnioskodawców za prawdziwe – co uniemożliwia kontrolę orzeczenia w tej istotnej części,

- z umowy zawartej w dniu 01 listopada 1979 r. przez wnioskodawcę ad 1 oraz uczestniczkę postępowania poprzez wybiórcze przyjęcie jednego z elementów tejże mieszanej umowy za wiążące i uznanie, iż jedynie wiążąca winna być umowa przedwstępna sprzedaży lokalu oraz przyjęcie, iż wynikająca z treści kwota tytułem umowy pożyczki jest zapłatą za tenże lokal – co uniemożliwia kontrolę takiego rozstrzygnięcia,

- książeczek opłat na fundusz remontowy za okres 2003 – 2010, za wodę i kanalizację za okres 1998 – 2012, książeczek opłat eksploatacyjnych za okres od 2005 – 2013, wpłat tytułem podatku od nieruchomości, które to dowody Sąd przyjął dowolnie, jako potwierdzenie faktu sprawowania władztwa nad przedmiotem sprawy, wyrażające się w rzekomych płatnościach za korzystanie z lokalu,

- z nakazów zapłaty Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie, sygn. VII Nc 1474/04, VII Nc 1916/2004, VII Nc 1392/06, które to orzeczenia Sąd merittii przyjął dowodnie i z nieznanymi, bo nie wskazanymi w uzasadnieniu przyczyn, jako dowód wyłącznie na okoliczność sprzyjającą wnioskodawcom, a to przekonujący Sąd, iż nawet zarządca był w błędzie co do właściciela lokalu, bowiem „miksował nazwiska”, podczas gdy przede wszystkim błąd taki pojawił się tylko raz w nakazie zapłaty z dnia 15 października 2004 r. sygn. akt 1474/04,

- z wezwań do zapłaty za korzystanie z lokalu poprzez przyjęcie tego za dowód sprzyjający wnioskodawcom, co przy logicznym rozumowaniu świadczy jedynie o tym, iż to uczestniczka stale obarczona była płatnościami za lokal, a więc stale władztwo nad nim sprawowała i nigdy się go nie wyzbyła,

- z zeznań świadka W. S. poprzez faktyczne ich pominięcie pomimo faktu, że był to dowód istotny, skoro świadek ten sporządził umowę istotną dla sporu, a który to dowód wskazuje, że została zawarta umowa pożyczki kwoty w zamian za udostępnienie mieszkania na okres 4 lat, co niewątpliwie świadczy o powstaniu stosunku obligacyjnego między stronami, a to będącego źródłem posiadania zależnego (a nie samoistnego) przez okres co najmniej 4 lat od dnia zawarcia umowy,

- z zeznań świadka E. S. i H. N., które Sąd przyjął jako dowód sprawowania władztwa nad rzeczą, jako posiadania samoistnego, podczas gdy świadkowie Ci nie posiadali wiedzy o rodzaju posiadania, a sam fakt korzystania z lokalu o posiadaniu samoistnym nie świadczy,

- z decyzji nr (...)z 26 kwietnia 1978 r., którą treść Sąd dowolnie i wybiórczo przyjął, jako uzasadnienie dla wartości lokalu, podczas gdy Sąd dla oceny tej wartości winien również w rozważaniach podjąć, a wręcz dopuścić z urzędu akty prawne stanowiące o podstawie wymiaru takiej kwoty, a w szczególności wymienione w decyzji,

2. art. 233 w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych na rozprawie, a w szczególności akt lokalowych przedmiotowego lokalu, pomimo że przyczyną ich powołania powstała na skutek przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, a ponadto dopuszczenie tego dowodu nie wpłynęłoby na przedłużenie

postępowania, skoro odroczenie rozprawy nastąpiło z terminem na dzień 04 lipca 2013 r., a potem kolejne odroczenie na ogłoszenie wyroku na dzień 18 lipca 2013 r..

3. art. 277 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka W. S., pomimo faktu, że zeznania te są istotne dla ustalenia, iż posiadanie wnioskodawców miało charakter posiadania zależnego, przez co najmniej 4 lata od dnia zawarcia spornej umowy, a nie jak bezpodstawnie uznał Sąd posiadania samoistnego,

4. art. 228 § 1 i 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, jako dowodu znanego Sądowi z urzędu, bądź faktu powszechnie znanego informacji o cenach i sytuacji rynkowej w latach 70tych i cenach lokalów, mające stanowić dowód tego, iż wnioskodawcy zapłacili dwukrotność ceny lokalu, podczas gdy nawet z samego przesłuchania stron, wywieść można odmiennie inną ocenę,

Nadto uczestniczka zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na rażąco nieprawidłowym ustaleniu, że :

1. posiadanie wnioskodawców było samoistne od dnia 02 listopada 1979 r., podczas gdy posiadanie to co najmniej przez 4 lata od dnia zawarcia umowy, tj. od dnia 02 listopada 1983 r. było niewątpliwie posiadaniem zależnym na podstawie łączącej strony umowy, a od tej daty było umową użyczenia rozwiązaną na skutek wypowiedzenia jej przez uczestniczkę,

2. jedynie ważną umową jest umowa przedwstępna sprzedaży, podczas gdy brak było sprzeciwu ze strony małżonki wnioskodawcy co do pozostałych elementów umowy, a ponadto z materiału dowodowego wywieść nie można, że którykolwiek z elementów mieszanej umowy z 02 listopada 1978 r. nosił znamiona nieważności,

3. upłynął 30- letni okres będący przesłanką dla zasiedzenia w złej wierze, podczas gdy na dzień roszczenia wydobywczego mogło upłynąć co najwyżej 27 lat i to tylko w wypadku, gdy materiał dowody wskazywał, iż pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy użyczenia, na co powoływała się uczestniczka postępowania,

4. wnioskodawcy sprawowali władztwo nad rzeczą jako posiadacze samoistni podczas gdy prawidłowe ustalenie powinno wskazywać, iż ich posiadanie nie było posiadaniem jako właścicieli z powodu chociażby stałego, cyklicznego nie uiszczania rachunków, należności, nie zwracania uiszczonych kwot uczestniczce, braku zainteresowania zaległościami, ignorowania korespondencji w obawie przed zaległościami, braku obaw przed „zabranie” mieszkania na skutek zaległości,

5. uczestniczka nie sprawowała władztwa nad rzeczą, jak winien sprawować właściciel, podczas gdy to właśnie uczestniczka interesowała się, czy te zadłużenia istnieją, uczestniczka składała wnioski o rozłożenie na raty zadłużeń, a następnie je spłacała,

6. wnioskodawcy ponosili opłaty za lokal, podczas gdy w rzeczywistości stale i od lat posiadali zadłużenia (co sami przyznali), które to zadłużenia spłacała uczestniczka postępowania,

7. zarządca wiedział jak się nazywa posiadacz, bowiem „miksował” nazwiska podczas gdy właśnie ta okoliczność świadczy o braku płatności za lokal i dalece niezrozumiałe jest przyjęcie tego argumentu za pozytywne dla wnioskodawców,

8. celem zawartej w dniu 02 listopada 1979 r. nie był również najem i pożyczka, skoro świadek sporządzający tę umowę to potwierdza, a również z wezwania do zwrotu nakładów wysłanego przez W. B. oraz z samego przesłuchania stron wynika, że zawarły one umowę o korzystanie z lokalu, co wskazuje, iż nie było to posiadanie samoistne,

9. wnioskodawcy zapłacili cenę dwukrotnie przewyższającą wartość mieszkania, skoro ani z dokumentów ani z przesłuchania stron okoliczność taka nie wynika,

Uczestniczka zarzuciła ponadto naruszenie art. 520 § 1 i § 3 k.p.c. poprzez obciążenie jej kosztami postępowania w całości, naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu postanowienia :

1. pominięcia pominięcia dowodu z zeznań świadka W. S. ,
2. pominięcia wskazania przyczyn odmowy w części wiarygodności relacji uczestniczki przy jednoczesnym bezkrytycznym przyjęciu za wiarygodne przesłuchanie wnioskodawców pomimo wielu rozbieżności i niekonsekwencji tych zeznań, zarówno wzajemnie jak i z dokumentami zebranymi w sprawie,
3. pominięcie uzasadnienia dla przyjęcia ważności jedynie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, podczas gdy pozostałe umowy w sposób niebudzący wątpliwości zostały zawarte w treści umowy z 02 listopada 1979 r.,
4. braku uzasadnienia dla przyjęcia, iż posiadanie samoistne rozpoczęło swój bieg z dniem 02 listopada 1979 r., podczas gdy w tej dacie zawarto umowę najmu na okres 4 lat,
5. braku rozważań i uzasadnienia faktycznego i prawnego dla uznania, iż wnioskodawcy byli posiadaczami samoistnymi, pomimo zawarcia umowy najmu, a nastąpienie korzystali z lokalu na zasadzie umowy użyczenia,
6. braku rozważań i uzasadnienia faktycznego przyczyn pominięcia okoliczności zadłużenia lokalu przez wnioskodawców i stałego pokrywania tych opłat przez uczestniczkę postępowania.

Powołując powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie wniosku o stwierdzenia zasiedzenia, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających oparcie w materiale dowodowym sprawy, które przyjął za własne i zważył, co następuje :

Apelacja uczestniczki sprowadza się w zasadzie zgłoszenia licznych naruszeń przepisów prawa procesowego, niemniej jednak z punktu widzenia materialnoprawnego są one bez znaczenia.

Wnioskodawcy wystąpili z żądaniem stwierdzenia przez Sąd zasiedzenia nieruchomości, w której od wielu lat mieszkali. Tym samym w pierwszej kolejności ich wniosek należało rozpoznać przez pryzmat art. 172 k.c., który określa przesłanki do stwierdzenia nabycia nieruchomości w taki sposób. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy, a przy tym wyczerpujący, podał przyczyny, dla których wniosek został uwzględniony, natomiast apelacja uczestniczki nie zdołała podważyć trafności tej oceny.

Zasiedzenie nieruchomości wymaga spełnienia dwóch przesłanek : posiadania i upływu czasu. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I instancji co do oceny umowy zawartej w dniu 01 listopada 1979 r., a przede wszystkim decydującego w sprawie jej skutku prawnego, jakim było rozpoczęcie biegu zasiedzenia. Wywody apelacji dotyczące próby zakwalifikowania tej umowy jako najmu, użyczenia, pożyczki oraz przedwstępnej umowy sprzedaży są w zasadzie bez znaczenia z punktu widzenia istoty sprawy. Przede wszystkim była to umowa pozorna, ponieważ zgodnie ze stanowiskiem obu stron postępowania jej celem nie była pożyczka kwoty 230.000,00 zł. Tym samym, w tym zakresie, była to umowa nieważna, zgodnie z art. 83 § 1 k.c. Zarzuty apelacji dotyczące abstrakcyjnej oceny tego stosunku zobowiązaniowego są nieuprawnione, ponieważ Sąd obowiązany był ocenić umowę, która została w sprawie zgłoszona jako dowód. Jej skutki w sferze obligacyjnej okazały się jednak bez znaczenia. Niewątpliwie nie można uznać tej umowy jako najmu, ponieważ brak jest elementów przedmiotowo istotnych dla tego typu stosunku prawnego. Ponadto przeciwko temu przemawia również pozostały w sprawie materiał dowodowy, a więc zeznania świadków oraz zachowanie wnioskodawców, którzy zachowywali się jak właściciele mieszkania, nie jak posiadacze zależni (najemcy czy też biorący w użyczenie). Istotny jest również przy tym ostatni akapit umowy, w którym jednoznacznie wskazano, iż intencją stron jest zawarcie umowy sprzedaży mieszkania. Należało zatem przyjąć, że celem stron w dacie zawarcia pozornej umowy pożyczki było w istocie zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z brzmieniem art. 389 k.c. w dacie zawarcia umowy.

Jedynie na marginesie należy też wskazać, że oczywiście nie do zaakceptowania jest pogląd uczestniczki o zawarciu z dniem 1 listopada 1979 r. umowy użyczenia, ponieważ istotą tej umowy jest nieodpłatność. Skoro zaś jej strony

przewidziały wspólne rozliczenia (przekazanie kwoty 230.000,00 starych złotych) trudno mówić o stosunku prawnym uregulowanym w art. 710 k.c. Z tego też powodu nie można podzielić stanowiska apelacji co do mieszanego charakteru tej umowy, ponieważ nie da się pogodzić umowy najmu z umową użyczenia i przedwstępną umową sprzedaży. Są to osobne stosunki zobowiązaniowe, dla których ustawodawca przewidział różne elementy przedmiotowo istotne.

Umowa zawarta w dniu 1 listopada 1979 r. ma znaczenie jedynie przy ocenie woli, z jaką wnioskodawcy objęli w posiadanie nieruchomości w tej dacie. Okoliczności sprawy, w szczególności zapis umowy o zamiarze zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży, zeznania świadków i wnioskodawców tworzą logiczny i konsekwentny stan faktyczny, w świetle którego od samego początku ich zamiarem była chęć kupna mieszkania, a nie jego najmu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdził też przyczynę, dla której wnioskodawcy nie mogli w tej dacie kupić lokalu – uczestniczka z uwagi na otrzymaną bonifikatę przy jego zakupie, przez okres 5 lat nie mogła go zbyć. Prawdopodobnie też Sąd I instancji ocenił cenę, jaka została przekazana tytułem pozornej pożyczki, tj. 230.000,00 starych zł. Skoro bowiem z zawartej 12 maja 1978 r. notarialnej umowy sprzedaży uczestniczce mieszkania wynika, że jego wartość w tym czasie wynosiła 114.400,00 starych zł to trudno przyjąć, że za okres 4 lat najmu wnioskodawcy godziliby się płacić dwukrotność tej ceny.

Wnioskodawcy jeszcze przed podpisaniem umowy otrzymali klucze do mieszkania, rozpoczynając w nim remont. Sąsiedzi traktowali ich jako właścicieli lokalu, nie jako najemców, właśnie z uwagi na ich zachowanie, którym manifestowali faktyczne władanie mieszkaniem, odpowiadające podmiotowemu prawu własności. Uiszczali opłaty związane z eksploatacją mieszkania, uczestniczyli w zebraniach wspólnoty. Mieli świadomość braku tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, niemniej jedyną konsekwencją takiego stanu rzeczy jest przyjęcie dłuższego okresu od którego uzależniona została możliwość zasiedzenia. Przyjmując zatem złą wiarę, a tym samym 30 letni okres o jakim mowa w art. 172 § 1 k.c. Sąd Rejonowy prawidłowo rozstrzygnął ich wniosek. Równocześnie zauważyć trzeba, że przez ten okres, to jest do dnia 02 listopada 2009 r. uczestniczka postępowania nie podejmowała żadnych czynności wydobywczych, które przerwałyby bieg okresu zasiedzenia.

Nieuprawnionym jest przy tym pogląd apelacji w świetle którego pojawiające się zaległości w opłatach za mieszkanie dyskwalifikują możliwość oceny woli wnioskodawców posiadania mieszkania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby do nieprawdziwego założenia, że właściciele nieruchomości terminowo i zawsze regulują opłaty związane z przysługującym im prawem do lokalu. Fakt, że to uczestniczka płaciła zadłużenia jest konsekwencją braku prawnego uregulowania kwestii właścicielskich mieszkania objętego wnioskiem.

W pozostałym zakresie apelacja sprowadza się jedynie do nieuzasadnionej polemiki z prawidłowymi ustaleniami oraz oceną prawną Sądu Rejonowego.

Zarzuty dotyczące pominięcia dowodu z zeznań świadka W. S. są chybione, ponieważ dowód ten został przeprowadzony na rozprawie w dniu 06 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy nie dokonał co najwyżej oceny tego dowodu w uzasadnieniu postanowienia, niemniej jednak uchybienie to pozostaje bez wpływu na wynik sprawy. Z faktu bowiem, iż świadek ten określa umowę stron jako „pożyczka” czy „najem” uczestniczka nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków, ponieważ to rzeczą Sądu jest ocena łączących strony stosunków zobowiązaniowych. Zeznania świadków służą zaś jedynie ustaleniu stanu faktycznego sprawy. W. S. potwierdził, że uczestniczka nie mogła sprzedać mieszkania w dacie sporządzenia umowy, ale po upływie 4 lat wolą stron było sfinalizowanie tej transakcji. Przyznał też że kwota „pożyczki” odpowiadała mniej więcej wartości ceny mieszkań w tym czasie. Wbrew zatem apelacji zeznania tego świadka wcale nie dowodzą słuszności stanowiska uczestniczki postępowania.

Jako nieuzasadnione należy ocenić zarzuty dotyczące błędnej oceny przez Sąd I instancji dowodu z przesłuchania wnioskodawców. Ich skuteczność zależy od wykazania, że ocena taka dokonana przez sąd nie zasługuje na akceptację, ponieważ narusza reguły logicznego rozumowania lub zasady doświadczenia życiowego (*vide* : wyroki S.A. w Poznaniu z dnia 27.02.2007 r. I ACa 1053/06, z dnia 7.06.2006 I ACa 1407/05; wyrok SN z 6.12.2005 r. III CK 314/05). Takich uchybień apelacja jednak nie wykazała ograniczając się jedynie do stwierdzenia istnienia

wielu rozbieżności i niekonsekwencji tych zeznań. Natomiast Sąd Okręgowy, działając z urzędu, nie doszukał się potwierdzenia naruszenia art. 233 § 1 i § 2 k.p.c.

Wskazać też trzeba, że wbrew ocenie apelacji uzasadnienie Sądu Rejonowego jest wyczerpujące i spełnia wszystkie wymogi określone art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że w ramach przeprowadzonej kontroli instancyjnej Sąd niżej znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji. Istota sprawy sprowadzała się bowiem do kwestii czy wnioskodawcy spełnili przesłanki uprawniające do stwierdzenia zasiedzenia przez nich mieszkania. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny tego żądania, stąd po przesądzeniu tej kwestii Sąd II instancji jest zdania, że odnoszenie do dalszych rozległych zarzutów apelacji jest zbędne.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego jest również trafne. Reguła wyrażona w art. 520 § 1 k.p.c. doznaje bowiem ograniczeń, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub ich interesy są sprzeczne (art. 520 § 2 i § 3 k.p.c.) W przypadku spraw o stwierdzenie nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie sprzeczność co do wyniku sprawy oczekiwanego przez wnioskodawcę i uczestnika postępowania jest wyraźna, stąd też zastosowanie art. 520 § 2 k.p.c. należy uznać za prawidłowe.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).