

Sygn. akt II Ca 425/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Janusz Roszewski
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Paweł Szwedowski – spr.
Protokolant:	sekr. sądowy E.Wągiel

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z wniosku G. M.

z udziałem B. D. , L. U. , E. U. , M. U. (1) , L. K. , B. B. (1) , Z. M. (1) , Gminy i Miasta S. , M. K. , M. J. , W. W. , U. W. , B. S. , Z. S. , L. O. , B. O. , E. K. (1) , A. D.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania B. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kaliszu

z dnia 15 marca 2013r. sygn. akt I Ns 741/10

### ***postanawia:***

I. oddalić apelację,

II. nie obciążać uczestniczki postępowania B. D. kosztami zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt II Ca 425/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 marca 2013r. Sąd Rejonowy postanowił stwierdzić, że wnioskodawczyni G. M. nabyła przez zasiedzenie w dniu w dniu 25.08.2008r. własność zabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 0,0773 ha, położonej w S., składającej się:

a) z działki numer (...) o powierzchni 0,0096 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kaliszu, przedstawionej na wypisie i wyrysie z rejestru gruntów Starosty K. z dnia 05.11.2008r., objętej księgą wieczystą, która prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Kaliszu (...) hip.nr(...)

b) z działki numer (...) o powierzchni 0,0677 ha, przedstawionej na wypisie i wyrysie z rejestru gruntów Starosty K. z dnia 05.11.2008r, dla której urządzony jest zbiór dokumentów prowadzony przez Sąd Rejonowy w Kaliszu Zd. Nr (...).

Nadto Sąd postanowił oddalić wniosek B. D. oraz obciążyć wnioskodawczynię i uczestników kosztami postępowania w zakresie przez nich poniesionym.

Na uzasadnienie swego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przytoczył, co następuje:

W dniu 24.08.1978r. przed notariuszem I. D. pomiędzy J. K. (1) J. K. (2), J. I., M. K. jako sprzedającymi oraz S. U. (1) i G. M. jako kupującymi po % części, doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości, położonej w S. przy ulicy (...), o łącznej powierzchni 0,0773 ha, składającej się z działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym i szopą składającej się z działki numer (...) o powierzchni 0,0096 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kaliszu prowadzona była księga wieczysta (...) hip. (...), oraz działki numer (...), o powierzchni 0,0677 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Kaliszu prowadzony jest zbiór dokumentów Zd. Nr (...).

Powyższej sprzedaży dokonano pod warunkiem, że Naczelnik Miasta i Gminy S. nie skorzysta z prawa pierwokupu.

Zawierając umowę S. U. (1) i G. M. oświadczyli, iż nieruchomość tę kupują dla siebie i swoich współmałżonków do wspólności ustawowej małżeńskiej i okazali dowody osobiste swoich współmałżonków L. U. i Z. M. (1).

Naczelnik Miasta i Gminy S. nie skorzystał z prawa pierwokupu. Mimo to do zawarcia umowy przenoszącej własność na rzecz S. U. (1) i G. M. nigdy nie doszło.

G. M. sfinansowała połowę ceny za nieruchomość a jej ojciec S. U. (1) także połowę, zgodnie z zapisem w akcie notarialnym.

Budynek na nieruchomości składał się ze starej drewnianej części, w której była kuchnia i części domurwanej, odzie znajdowały się dwa pokoje.

Na nieruchomości zamieszkała G. M. z mężem Z. M. (1) i synem A. M. urodzonym (...)

Intencją ojca wnioskodawczyni i wnioskodawczyni było to, ażeby G. M. wraz z mężem Z. M. (1) i dzieckiem mogli wyprowadzić się od rodziców wnioskodawczyni z B. i zamieszkać oddzielnie na zakupionej nieruchomości w S., i tym samym scalić rozpadające się już wówczas małżeństwo G. M. i Z. M. G. M. zameldowała Z. M. (1) na nieruchomości i wspólnie zamieszkiwali w S. przez okres około roku, kiedy to Z. M. (1) wyprowadził się pozostawiając żonę samą z dzieckiem.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28.05.1981 r. w sprawie sygn. akt. R MIC (...) Sąd Rejonowy w Kaliszu rozwiązał poprzez rozwód małżeństwo G. M. i Z. M. (1).

S. U. (1) nie kupował udziału w nieruchomości z przeznaczeniem dla B. D.. Ani S. U. (1), ani L. U. nie planowali, aby udział w nieruchomości przekazać B. D..

S. U. (1) zmarł w dniu 03.03.1980r. a jego spadkobiercami są żona L. U. i dzieci E. U., M. U. (1), L. K., B. U. (1), B. U. (2), G. M.,

B. D. w dacie zawarcia umowy była uczennicą ostatniej klasy szkoły rolniczej.

G. M. od czasu zawarcia umowy, to jest od dnia 24.08.1978r. do dziś, jest wyłącznym płatnikiem podatku od przedmiotowej nieruchomości. W skład podatku od nieruchomości wchodzi: grunty, budynek mieszkalny, pozostały budynek.

B. i A. małżonkowie D. nie figurują w rejestrach podatników i opłat lokalnych Urzędu Gminy i Miasta S. w S..

G. M., poza opłacaniem podatku od nieruchomości, zlecała wykonywanie napraw w domu, w którym zamieszkiwała. G. M. zajmowała się całą działką i ją uprawiała i uprawia.

Do czasu wyprowadzenia się z domu Z. M. (1) wspólnie zajmowali się nieruchomością.

W roku 1979, po zakończeniu szkoły B. D. odbyła roczny staż w (...) w S. a po roku rozpoczęła prace w GS w S..

B. D. jest zameldowana na przedmiotowej nieruchomości na pobyt stały od 25.05.1979r.

Na zameldowanie B. D. wyraziła zgodę G. M. chcąc w ten sposób pomóc siostrze w zapewnieniu pracy zawodowej. Na przedmiotowej nieruchomości w tym samym celu zameldowana była także L. K. oraz B. B. (1), która przez kilka lat zamieszkiwała ze swoim dzieckiem na przedmiotowej nieruchomości.

Wówczas B. D. zaczęła przebywać przez tygodniowe, lub kilkutygodniowe okresy czasu w domu przy Z., zanim jeszcze wyprowadził się z nieruchomości Z. M. (1). Zarówno jak na nieruchomości mieszkał Z. M. (1) a w szczególności, gdy wnioskodawczyni została sama z dzieckiem, uczestniczka pomagała G. M. w pracach domowych i opiece na dzieckiem.

B. D., co najmniej do 1980r. zamieszkiwała stale w B., gdzie pomagała matce w prowadzeniu gospodarstwa rolnego.

W latach 1980 do 1992r. B. D. pomieszkiwała jednocześnie w tzw. starym domu przy ulicy (...) w S.. W dalszym ciągu jeździła też do matki L. U. do B., pomagać jej w prowadzeniu gospodarstwa rolnego, podobnie jak G. M..

B. D. wyszła za mąż za A. D. w 1990 roku., po kilkuletnim okresie narzeczeństwa a po urodzeniu dziecka 1990r zamieszkała w B., gdzie zamieszkiwała przez okres 2 lat.

Przy naprawach w tzw. starym domu pomagał G. M. zarówno A. D., jak i mąż drugiej siostry L. J. K..

Dom, w którym zamieszkuje wnioskodawczyni jest domem wieloletnim, bez wygód.

B. D. rozważała budowę domu na działce, którą proponował jej zakład pracy. Zasięgała w tej sprawie porady u mamy L. U..

W 1990 r. z inicjatywy G. M., doszło do podjęcia przez wnioskodawczynię i B. D., iż na działce przy ulicy (...), którą wnioskodawczyni uważała za swoją własność, wybudują nowy dom, w którym będą razem zamieszkiwać.

Nowy dom miał być posadowiony w miejscu, gdzie rosły drzewa owocowe, które wykarczował A. D. - mąż B. D.. G. M. podjęła decyzję o wykarczowaniu drzew.

Na miejscu wykarczowanych drzew zostały zalane fundamenty nowego domu, którą to pracę wykonał murarz, kolega A. D., który umówił tę osobę na wykonanie pracy.

W budowę domu partycypowali B. D. z mężem a w zakresie cegły, cementu, stropów, eternitu G. M.. Na parterze domu miała zamieszkać rodzina B. D. a na piętrze G. M..

Wykonanie projektu domu zleciła B. D..

A. D. zajmował się organizowaniem materiałów na budowę i pracowników. Sam również pracował fizycznie przy budowie domu wraz ze swoim ojcem i bratem. Małżonkowie D. przystosowali do zamieszkania pomieszczenia na parterze budynku.

W roku 1992 pomiędzy siostrami zrodził się konflikt na tle finansowania budowy nowego domu. G. M. zarzucała A. D., że nie oddaje jej faktur za zakup materiałów budowlanych, na które wnioskodawczyni łożyła pieniądze do rąk A. D. a które to faktury były wystawiane imiennie na A. D.. Wówczas G. M. zmieniła decyzję co do wspólnego zamieszkiwania.

We wrześniu 1992r., już w atmosferze konfliktu i sprzeciwu G. M., B. D. z rodziną wprowadziła się do nowego domu.

Dom został wzniesiony bez zezwolenia z uwagi na brak uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Do dziś budynek nie jest wykończony. Rodzina D. zajmuje parter budynku, do którego wejście znajduje się w piwnicy. Piętro jest niewykończone, nie ma stropów, drzwi, tynków, ścianek działowych. W 1993r na parterze budynku G. M. zleciła wykucie otworu wejściowego, w którym zamontowała drzwi. Rodzina D. zamontowała własne drzwi wejściowe do budynku. Wejście przez wyżej wymienione drzwi nie jest możliwe, gdyż do żadnych z drzwi nie ma schodów. Rodzina D. wchodzi do nieruchomości przez piwnicę a G. M. za pomocą drabiny.

Na piętrze budynku w szczycie budynku znajduje się otwór drzwiowy bez zamontowanych drzwi. G. M. wyraziła zgodę na wybite okna w ścianie domu M. R. od strony posesji przy ulicy (...), to jest od części w której znajduje się nowo wybudowany budynek mieszkalny.

Okna na piętrze nowo wybudowanego budynku oczyściła L. U. a A. M. je pomalował.

G. M. pobiera wodę z piwnicy nowo wybudowanego domu, od czasu jego powstania.

G. M. nie wyraziła zgody na doprowadzenie na nieruchomość kanalizacji.

Wnioskodawczyni w 1993r. zleciła wykonanie projektu ogrodzenia nieruchomości, zaakceptowany przez Urząd Rejonowy w K. i sfinansowała budowę ogrodzenia nieruchomości od strony ulicy (...).

Wnioskodawczyni ogrodziła całą nieruchomość betonowym płotem z żelaznymi pręśkami. Do starego domu prowadzą drzwi wejściowe prosto z ulicy. Na nieruchomości jest jedna wejściowo furtka, z której korzysta Wnioskodawczyni i rodzina D. oraz brama wjazdowa, z której rodzina D. nie korzysta, gdyż Wnioskodawczyni im na to nie pozwala.

G. M. zamykała również na klucz furtkę wejściową na posesję przed B. D. i tej sprawie interweniowała policja. B. D. nie miała klucza od furtki, bo G. M. jej go nie udostępniła.

G. M. nie pozwala na to, aby małżonkowie D. korzystali z bramy wjazdowej na nieruchomość. Przywożony opał A. D. dowozi z ulicy do budynku na taczce, nie wjeżdża samochodem na teren posesji. G. M. natomiast każdorazowo zamyka zanim furtkę i zakręca sznurkiem.

W dniu 15.02.1993r. G. M. wystosowała do B. i A. małżonków D. pismo, w którym jako właścicielka nieruchomości wezwała w/w do usunięcia z posesji betoniarki i wezwała do niegarażowania na jej posesji pojazdów.

B. D. wylewa zlewy na podwórko, gdyż na nieruchomości nie ma kanalizacji, poza tym zarówno rodzina D. jak i G. M. korzysta wspólnie z tego samego ustępu usytuowanego na posesji. B. D. nie uprawia ogródka. Z budynku gospodarczego na nieruchomości korzystała i korzysta wyłącznie G. M..

G. M. uprawia na nieruchomości w pobliżu nowo wybudowanego domu, od strony sąsiadów R. rośliny.

B. i A. D. uiszczają opłaty za energię elektryczną i wodę, z której korzystają w nowo wybudowanym domu.

G. M. korzystała z finansowej pomocy opieki społecznej w roku 2001 i 2002r.

G. M. toczyła spór graniczny z sąsiadami R., których posesja sąsiaduje z nieruchomością przy ulicy (...) od strony nowo wybudowanego budynku mieszkalnego. G. M. zakazała również wspomnianym sąsiadom wejścia na nieruchomość w celu ocieplenia ściany ich budynku od strony posesji przy ulicy (...).

G. M. miała też spór sąsiedzki z sąsiadami z prawej strony nieruchomości, patrząc od strony ulicy (...). G. M. nie zgodziła się, aby sąsiedzi weszli na działkę w celu remontowania swojego budynku.

W 2008r. toczyło się postępowanie administracyjne mające za przedmiot umożliwienie sąsiadom R. wejścia na działkę przy ulicy (...) w celu wykonania prac remontowych w budynku usytuowanego na działce w/w sąsiadów. O czynnościach w sprawie była powiadamiana G. M. jako współwłaścicielka nieruchomości obok nieżyjącego współwłaściciela S. U. (1). W tym samym roku toczyło się postępowanie administracyjne na skutek zawiadomienia sąsiadów z drugiej strony nieruchomości K. w przedmiocie dokonania kontroli budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w S..

Pismem z dnia 28.04.2008r. Powiatowego I. Nadzoru Budowlanego w K. G. M. została powiadomiona jako współwłaścicielka nieruchomości, obok nieżyjącego S. U. (1) o wszczęciu postępowania administracyjnego w samowolnej budowy i lokalizacji drewnianego ustępu. W dniu 29.08.2009r. postępowanie zostało zawieszono do czasu ustalenia właścicieli nieruchomości. W dniu 16.07.2012r. postępowanie zostało podjęte a G. M. została uznana za stronę postępowania. B. D. ani A. D. nie zostali wskazani jako strona powyższych postępowań.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 31.03.2011 r. w sprawie sygn. akt.(...) Sąd Rejonowy w Koninie uzupełnił postanowienie Sadu Rejonowego w Koninie sygn. akt.(...) z dnia 10.04.1989r. o stwierdzeniu nabycia spadku po S. U. (1) zmarłym 3.03.1980r. w ten sposób, iż stwierdził, że udział w gospodarstwie rolnym położonym w B., na podstawie ustawy nabyli żona spadkodawcy L. U. oraz dzieci G. maślak, B. D., M. U. (1), L. K., B. B. (3), uznając, iż w spadkowym gospodarstwie rolnym pracowała między innymi B. D., która w 1980r. wyprowadziła się z przedmiotowego gospodarstwa.

G. M., L. U. i syn wnioskodawczyni A. M. z jednej strony a drugiej strony B. D. z rodziną, bratem M. U. (1) i siostrą E. U. pozostają w silnym konflikcie, którego podłożem jest konflikt o własność przedmiotowej nieruchomości i przejęcia własności gospodarstwa rolnego po rodzicach wnioskodawczyni i uczestników B..

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Zeznania wnioskodawczyni co do tego iż wyłożyła całą kwotę na zakup nieruchomości nie znajdują potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym, dlatego też w ocenie Sąd wiarygodny jest dokument w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 24.08.1978r. przez notariusza, z którego wprost wynika, iż G. M. i S. U. (1) nabyli warunkowo nieruchomość opisaną w tym akcie po 1/2 udziału za cenę, którą zapłacili wspólnie przy zawarciu umowy.

Wnioskodawczyni nie udokumentowała faktu zapłacenia całej kwoty za nieruchomość a jej zeznaniom przeczą zgodne w tym zakresie zeznania uczestników postępowania Z. M. (1), B. D., E. U., M. U. (1).

Sąd nie neguje, iż S. U. (1) mógł stanąć do aktu zamiast Z. M. (1), błędnie przypuszczając, iż to uchroni jego córkę przed roszczeniami męża na wypadek rozwodu, jednakże ta okoliczność nie została udowodniona. Akt notarialny jest jednoznaczny i dlatego Sąd uznał za udowodnione, iż to S. U. (1) i G. M. nabyli warunkowo nieruchomość po 1/2 części.

Sąd dał natomiast wiarę wnioskodawczyni co do tego, iż od chwili zawarcia przedmiotowej umowy objęła w posiadanie całość przedmiotowej nieruchomości, gdyż wspólnie z mężem na nieruchomości tej zamieszkała i od tej chwili regulowała i reguluje do dziś wszelkie zobowiązania podatkowe i jako płatnik podatku od całości nieruchomości od daty jej nabycia figuruje w dokumentach gminy, co potwierdzone jest zaświadczeniem urzędu Gminy i Miasta S. z dnia 06.09.2004r. oraz dokumentami podatkowi Urzędu Gminy w S. o dowodami wpłat podatku. W każdym dokumencie

jako płatnik podatku, obok nazwiska K. - zapisanego właściciela, figuruje G. M. od daty zawarcia umowy z 1978r. do dziś.

Powyższym faktom nie przeczą wiarygodne zeznania świadka I. M. co do tego, że, fizycznie pieniądze do kasy na poczet podatku wpłacała także B. D., gdyż zgodnie z ustaleniami Sądu uczestniczka pomieszkiwała na nieruchomości, pomagała siostrze G. M. w bieżących sprawach życia codziennego, do których zalicza się także czynność dokonania wpłaty. Żaden dokument nie wskazuje natomiast na to, iż B. D. dokonywała opłat we własnym imieniu.

Sąd dał jednocześnie wiarę zeznaniom B. D., potwierdzonym przez wnioskodawczynię i dowodem wpłaty, że uczestnika postępowania wysłała G. M. pieniądze na poczet podatku od połowy nieruchomości, których G. M. nie przyjęła, gdyż poczuwała się do tego, że jest jedyną właścicielką całej nieruchomości. Sąd nadmienia w tym miejscu, iż powyższej czynności uczestniczka dokonała dopiero w 2005r. i opłata dotyczyła podatku za rok 2005r. za grunt, który zajmuje budynek zamieszkiwany przez rodzinę D., podczas gdy rodzina ta w nowym domu zamieszkała już w 1992r. i brak jest dowodów wskazujących na fakt, iż do tego czasu uczestniczka B. D. podejmowała kroki mające na celu uregulowanie podatku od połowy nieruchomości, zgodnie z jej deklaracjami co do poczuwania się do własności połowy nieruchomości.

Sąd nie dał wiary wnioskodawczyni co do tego jakoby B. D. nie zamieszkiwała w ogóle w tzw. starym domu w S., ani co do tego, że nie pomagała jej w opiece na dzieckiem. Fakt przebywania przez B. D. w przedmiotowej nieruchomości, pomagania wnioskodawczyni przez B. D. w opiece nad dzieckiem, czy też sprawach z życia codziennego potwierdza uczestnik postępowania Z. M. (1) oraz uczestnik M. U. (1) a także wiarygodne zeznania świadka Z. M. (2). Świadek A. S. potwierdza natomiast zeznania wnioskodawczyni co do tego, iż na początku lat 80 -tych wnioskodawczyni zamieszkiwała sama z synem, ale B. D. też tam widywała. Świadek A. S. potwierdza również zeznania wnioskodawczyni co do tego, że traktowała ona cały grunt jak swoją własność.

Mimo zameldowania przy ulicy (...) w S. uczestniczka postępowania B. D., wbrew jej zeznaniom, które Sąd w tym zakresie uznał za niewiarygodne, co najmniej do dnia śmierci ojca nie zamieszkiwała na stałe w S. tylko w B. co wynika wprost z rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Koninie w sprawie o uzupełnienia postępowania spadkowego po S. U. (1) w zakresie dziedziczenia gospodarstwa rolnego a M., iż w dacie śmierci S. U. (1) B. D. zamieszkiwała w domu rodzinnym i pracowała w spadkowym gospodarstwie rolnym. Od 1979 r. B. D. pracowała w S. i logiczne jest, iż wówczas w tygodniu mieszkała w domu na nieruchomości przy ulicy (...) wspólnie z G. M. a na weekendy jeździła do domu rodziców w B., co potwierdza E. U. i B. D. oraz A. D. a także zeznania świadka I. M., Z. M. (2). Podnieść przy tym należy, iż sama uczestnika B. D. podniosła, iż G. M. wraz mężem wspólnie objęli nieruchomość po jej zakupie w 1978 roku, dokonywali napraw i opłat.

Zeznania uczestniczki postępowania E. U. co do tego, iż w dacie zakupu nieruchomości małżeństwo wnioskodawczyni układało się prawidłowo i że celem zakupu nieruchomości nie było wyprowadzenie się G. M. z mężem z B. i zamieszkanie w S. w celu scalenia małżeństwa są niewiarygodne, gdyż zawierają wewnętrzne sprzeczności.

Na rozprawie w dniu 17.11.2010 r. E. U. zeznała, iż stosunki między wnioskodawczynią a jej mężem musiały układać się dobrze skoro ona kupiła 1/4 nieruchomości i zameldowała na niej męża chociaż nie musiała. Ponadto uczestniczka zeznała, iż o problemach małżeńskich siostry dowiedziała się gdy ta złożyła pozew o rozwód. Na rozprawie w dniu 19.10.2012r. E. U. zeznała natomiast, iż od początku nie układało się dobrze w małżeństwie G. M., ale ojciec nie chciał się wtrącać.

W logiczną całość układają się zeznania wnioskodawczyni co do tego, iż intencją jej i S. U. (1) było to, aby kupić dom, w celu umożliwienia oddzielnego zamieszkania małżonków i tym samym ratowanie małżeństwa. Zeznania wnioskodawczyni potwierdzają spójne zeznania uczestnika postępowania Z. M. (1), L. U., L. K.. Powyższe zeznania dodatkowo potwierdza je fakt, iż małżonkowie zamieszkali wspólnie na nieruchomości, Z. M. (1) został na niej zameldowany i wspólnie władali tą nieruchomością w całości przez okres około roku czasu, co przyznała B. D. a

po czym doszło do szybkiego rozwiązania małżeństwa przez rozwód. Świadek A. S. potwierdziła również iż G. M. opowiadała jej iż zamierza kupić domek.

Dlatego też Sąd uznał za wiarygodne powyższe dowody co do zamiaru towarzyszącemu nabyciu nieruchomości. Tym samym Sąd uznał za niewiarygodne zeznania uczestniczki postępowania B. D. co do tego, iż intencją ojca było nabycie wynoszącego 1/4 części nieruchomości dla niej. Zarówno zeznania B. D., jak i E. U. i M. U. (1) są w tym zakresie niewiarygodne. Logiczne jest, iż skoro S. U. (1) już w dacie zakupu był pewny, że udział kupuje dla B. D. to nic nie stało na przeszkodzie, aby to ona przystąpiła do aktu a nie sam S. U. (2).

Sąd nie dał wiary zeznaniom wyżej wymienionych co do tego, iż ojciec chciał w ten sposób zabezpieczyć finansowo B. D., bo inne dzieci były zabezpieczone. W ocenie Sądu zeznaniami w/w uczestników są gołosłowne bowiem wynika z nich iż faktycznie zabezpieczenia finansowego od rodziców nie dostała ani B. B. (1), ani E. U.. Poza tym L. K. zdecydowanie zaprzeczyła jakoby dostała od rodziców wsparcie finansowe na zakup mieszkania. M. U. (1) natomiast do dziś nie ma tytułu prawnego do gospodarstwa rolnego, stanowiącego wg twierdzeń w/w zabezpieczenia dla niego.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni co do tego, że to ona podjęła decyzję aby wspólnie z siostrą B. wybudować nowy dom na nieruchomości i zadecydowała o wykarczowaniu drzew w miejscu gdzie miał dom stanąć. Zeznania wnioskodawczyni w tym zakresie są zgodne z zeznaniami uczestników L. U., L. K., świadka J. K. (3) oraz uczestnika postępowania M. U. (1), który mimo, iż jest skonfliktowany z wnioskodawczynią wiarygodnie zeznał, iż „G. M. wpuściła B. D. na działkę” a ponadto zeznał, iż o karczowaniu drzew decyzję podjęła G. M..

Powyższe wiarygodne zeznania przeczą niewiarygodnym zeznaniom B. D. i jej męża A. D. co do tego, że ona weszła na działkę w celach wybudowania domu i nie musiała o to pytać zgody siostry G. M. i bez zgody siostry wykonywała na działce czynności porządkowe poprzedzające budowę i związane z budową. Sama B. D. zeznała, iż zaproponowano jej działkę z zakładu pracy i rozważała możliwość wybudowania domu na tej właśnie działce. W ocenie Sądu jeżeli uczestniczka byłaby przeświadczona o swoim prawie do działki przy ulicy (...) nie rozważałaby podjęcia budowy domu na innej nieruchomości.

Z zeznań B. D., L. U. i B. D. wynika, iż siostry wspólnie zadecydowały, iż B. D. wspólnie z G. M. wybudują nowy dom na gruncie, który jak wynika z zeznań G. M., L. U., J. K. (3), wnioskodawczyni G. M. uważała za swój.

Odnosnie finansowania budowy domu Sąd dał wiarę B. D., A. D., E. U., wspartym dokumentami w postaci faktur za materiały budowlane co do tego, iż małżonkowie D. partycypowali w budowę a A. D. wykonywał fizyczne prace przy budowie, co potwierdza też świadek E. K. (2). Nie budzi wątpliwości fakt, iż to B. D. osobiście zleciła wykonanie projektu architektowi. Mając na uwadze okoliczność, iż wówczas pomiędzy siostrami panowała zgoda i planowały wspólną inwestycję, wysoce prawdopodobne jest w sposób graniczący z pewnością, iż B. D. udała się do architekta za akceptacją G. M. o czym wnioskodawczyni w sposób wiarygodny zeznała. Sąd dał również wiarę zeznaniom wnioskodawczyni, uczestniczce L. U., świadkom A. M., J. K. (3) co do tego, iż wnioskodawczyni również partycypowała w budowę domu, co również pośrednio potwierdził M. U. (2).

Wiarygodność zeznań wnioskodawczyni co do współfinansowania budowy potwierdza też powstały na tle finansowania budowy konflikt, który doprowadził zmiany przez wnioskodawczynię decyzji co do możliwości zamieszkania na nieruchomości przez rodzinę D., która zamieszkała w nowo wybudowanym domu mimo sprzeciwu G. M. i zaprzestaniu prac przy budowie domu przez obydwie strony konfliktu.

Zeznania wnioskodawczyni i L. U. a także L. K. co do tego, iż G. M. chciała wybudować dom i się do niego wprowadzić ze względu na zły stan dotychczas zajmowanego domu są wiarygodne mając na uwadze zarówno wyżej poczynioną ocenę dowodów, jak również fakt, iż dom w którym zamieszkuje wnioskodawczyni jak wynika z załączonej do akt dokumentacji fotograficznej i zeznań powyższych uczestników a także świadka A. M. jest domem wieloletnim, bez wygod a więc wnioskodawczyni miała cel w postaci zagwarantowania w/w lepszych warunków życia dla swojej rodziny i jednocześnie dla siostry B. D..

Sąd w niniejszym postępowaniu nie zajmował się ustaleniami w jakim zakresie wnioskodawczyni i B. D. sfinansowały budowę domu.

Zeznania świadka M. R. Sąd uznał za wiarygodne. Świadek zeznał, iż stan na przedmiotowej nieruchomości zna od 1989r. gdyż od tego roku zamieszkuje na nieruchomości położonej w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Wiarygodne są zeznania świadka co do tego, iż widział małżonków D. przy budowie nowego domu, co potwierdzają zarówno wnioskodawczyni jak i pozostali uczestnicy postępowania. W sposób wiarygodny świadek opisał stan wykończenia i zagospodarowania gruntu, co jest również zgodne z zeznaniami wnioskodawczyni i uczestników postępowania, świadek potwierdził, również zeznania wnioskodawczyni co do tego, że to ona uprawia na gruncie rośliny koło nowo wybudowanego domu. Zeznania świadka co do tego, iż to G. M. wyraziła zgodę na wykucie otworu okiennego w jego domu potwierdzają wiarygodność zeznań wnioskodawczyni co do tego, iż to ona czuje się właścicielką nieruchomości i podejmuje decyzje jakie przypisane są właścicielowi. Sąd nie odmówił jednocześnie świadkowi wiarygodności co do tego, iż uważa on za współwłaścicieli nieruchomości to jest małżonków D. jeśli chodzi o nowo wybudowany budynek, gdyż świadek obiektywnie ocenił stan jaki widzi na gruncie a mianowicie na podstawie obserwacji tego, że to A. D. fizycznie pracował przy budowie i że rodzina D. w budynku tym zamieszkuje a G. M. postrzega jako właścicielkę reszty gruntu i starego budynku na nieruchomości, w którym zamieszkuje.

Przedłożona do akt sprawy dokumentacja dotycząca postępowań administracyjnych potwierdza zeznania wnioskodawczyni co do tego, że to ona włada nieruchomością jak właściciel, gdyż we wszystkich dokumentach to ona figuruje jako strona postępowań i jest określana mianem współwłaścicielki nieruchomości obok nieżyjącego S. U. (1). Mimo zamieszkiwania przez B. D. na przedmiotowej nieruchomości, który to fakt jest gminie znany, w żadnym z dokumentów B. D. nie występuje jako strona, chociażby jako spadkobierczyni S. U. (1) i nigdzie nie jest określana mianem współwłaścicielki nieruchomości. Zeznania świadków M. R. i E. R. potwierdzają istniejący spór z G. M..

Zeznania świadka A. S. co do tego, iż G. M. mówiła jej, że kupiła domek na ulicy (...) w S. są wiarygodne, gdyż G. M. mogła w ten sposób opowiadać o nieruchomości, którą faktycznie warunkowo zakupiła wspólnie z ojcem. W tym zakresie zeznania świadka potwierdzają też zeznania świadka K. O., które Sąd uznał za wiarygodne. Świadek w sposób wiarygodny zeznała, iż była i wnioskodawczyni w latach do 1980r. i wówczas wnioskodawczyni zamieszkiwała sama z synem A.. Jest to zgodne z zeznaniami wnioskodawczyni i uczestnika postępowania Z.m., który w owym czasie już wyprowadził się od żony ze S.. Świadek w sposób wiarygodny podała, że spotykała wówczas na ulicy (...), która wracała z pracy i to jest zgodne z zeznaniami uczestniczki postępowania B. D.. Wiarygodne są również zeznania świadka co do tego, iż wnioskodawczyni mówiła, że to jest jej grunt i że buduje się na nim B. D., co jest zgodne z zeznaniami wnioskodawczyni i uczestników postępowania.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Zasiedzenie polega na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Zgodnie z treścią art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność nieruchomości, jeśli posiada ją nieprzerwanie od 20 lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Jednak posiadacz w złej wierze nabywa również własność nieruchomości ale po upływie 30 lat.

Współposiadanie samoistne może doprowadzić do nabycia przez współposiadaczy prawa własności nieruchomości w wyniku zasiedzenia idealnej części nieruchomości ( udziału we współwłasności).

Do nabycia własności nieruchomości, tub udziału we współwłasności, przez zasiedzenie konieczne jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania i upływu określonego w ustawie czasu uzależnionego od dobrej lub złej wiary posiadacza.



Definicja ustawowa posiadania samoistnego zawarta jest w art. 336 k.c., według którego posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, pobiera pożytki i dochody a także uważa się za uprawnionego do rozporządzania rzeczą.

Posiadanie jest stanem faktycznym przejawiającym się we władztwie nad rzeczą (corpus possessionis) oraz woli władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi).

Pierwszy z tych elementów występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jaki mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, wystarczy sama możliwość korzystania z niej.

Drugi czynnik w postaci woli władania dla siebie przejawia się w podejmowaniu wielu czynności wskazujących na to, że posiadacz traktuje faktyczny stosunek do rzeczy jako własną, z reguły nieograniczoną sferę dyspozycji.

Wnioskodawczynie od dnia 24.08.1978r. to jest zawarcia umowy warunkowej mającej za przedmiot zabudowaną nieruchomość przy ulicy (...) w S. objęła całą nieruchomość w posiadanie samoistne. Mimo, iż ojciec wnioskodawczynie stanął do aktu notarialnego jako nabywca wynoszącego 1/2 udziału w nieruchomości, to wnioskodawczynie czuła się i zachowywała jak właścicielka całej nieruchomości, będąc przeświadczona, iż nieruchomość została kupiona z przeznaczeniem dla niej i jej rodziny. Od powyższego dnia wnioskodawczynie wykonywała wszystkie czynności faktyczne, które wskazujące na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wnioskodawczynie uiszczała podatki od nieruchomości, decydowała kto na nieruchomości ma być zameldowany, kto może na niej zamieszkiwać, uprawiała ogród na nieruchomości, dokonywała niezbędnych remontów nieruchomości, poczuwała się za osobę decydującą o całej nieruchomości i za osobę władającą była postrzegana przez gminę, jak również przez osoby postronne. Tylko wnioskodawczynie figurowała i figuruje w dokumentach urzędu gminy jako władająca nieruchomością i płatnik podatków. Sąd nie neguje w tym miejscu okoliczności, iż na nieruchomości od około roku 1980 pomieszkiwała B. D. a nawet, że wykonywała czynności związane z zamieszkiwaniem. B. D., za zgodą siostry G., ze względów rodzinnych, została zameldowana na przedmiotowej nieruchomości, pomagała wnioskodawczynie w opiece nad dzieckiem i prowadzeniu domu, gdyż wnioskodawczynie od mniej więcej 1980r była matką samotnie wychowującą dziecko. Czynności dokonywane przez B. D. wspólnie z G. M. i pomoc w pracach domowych i przy dziecku nie świadczą ty, że B. D. współposiadała nieruchomość w sposób samoistny, obok G. M.. Brak jest dowodów na to, aby S. U. (1), czy też B. D., w jakimkolwiek zakresie współdecydowali o nieruchomości, czy też aby ktokolwiek z nich uiszczał opłaty związane z nieruchomością który to obowiązek wykonywała G. M..

Należy w tym miejscu podkreślić, iż posiadanie jest stanem faktycznym niezależnym od prawa do rzeczy. Badając posiadanie Sąd nie bada komu przysługuje prawo własności posiadanej rzeczy a jedynie ustalenie faktu posiadania. Posiadaczem samoistnym jest bowiem ten, kto zachowuje się wobec rzeczy, którą faktycznie włada i wobec otoczenia w związku z tą rzeczą taka jakby był jej właścicielem, choć nim nie jest.

W realiach niniejszej sprawy ani wnioskodawczynie ani jej ojciec nie nabyli prawa własności nieruchomości na podstawie umowy z dnia 24.08.1978r., gdyż nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność. Od powyższej daty jednak, jak już zostało wyżej podniesione wnioskodawczynie zaczęła władać tą nieruchomością jak właścicielka.

Przejawem samoistnego charakteru posiadania wnioskodawczynie względem rzeczy jest manifestowana przez wnioskodawczynie nieograniczoną sferę dyspozycji co do rzeczy i prawo decydowania co do rozporządzania rzeczą.

Wnioskodawczynie na przełomie lat 80/90 - tych, ze względów rodzinnych podjęła decyzję co do wspólnego zamieszkiwania na gruncie, który uważała za własny, z rodziną siostry B. D. we wspólnie wybudowanym na nieruchomości domu.

Wnioskodawczynie, decydując się na wybudowanie wspólnie z uczestniczką postępowania B. D. budynku mieszkalnego na gruncie, który uważała za swój, i zezwalając B. D. na wejście na grunt w celu prowadzenia na nim budowy budynku mieszkalnego, nie ustąpiła ze swego animus co do gruntu na którym wzniesiony został budynek. Wnioskodawczynie w

dalszym ciągu opłacała podatki od całości nieruchomości, również od gruntu na którym trwała budowa, zdecydowała o miejscu w którym budynek ma zostać postawiony, o wycięciu drzew na gruncie w miejscu planowanego wzniesienia budynku. Zamanifestowane przez B. D. i jej męża czynności w postaci zlecenia projektu technicznego budynku, zakup materiałów budowlanych czy też praca fizyczna przy budynku, nie wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli wnioskodawczyni stan władztwa nad rzeczą gdyż wszystkie czynności były wykonywane za przyzwoleniem wnioskodawczyni. D. partycypowali w budowę domu, jednakże nie przejawiali cech posiadania co do jakiegokolwiek innej części nieruchomości. O roku 1992r. małżonkowie D. niewątpliwie posiadają część domu - pomieszczenia na parterze budynku i piwnice, jednakże ich posiadania nie można uznać za samoistne, mimo władania rzeczą ze względu na przedmiot posiadania, to jest posiadaniem części budynku nie stanowiącego odrębnej od gruntu przedmiotu własności. Ich celem było wybudowanie domu i zamieszkanie w nim do czego doszło, ale w atmosferze konfliktu i sprzeciwu G. M. co do zamieszkania rodziny D. w nowo wybudowanym domu. Rodzina D. korzysta z parteru na nieruchomości, który przystosowany jest do zamieszkania. G. D. jednak ma nieograniczony dostęp do pozostałej części budynku, to jest do niezagospodarowanego dotychczas piętra i piwnicy skąd pobiera wodę do codziennego użytku. Zainstalowała też własne drzwi do budynku. Wnioskodawczyni sfinansowała ogrodzenie nieruchomości, założyła bramę i furtkę wejściową zamykaną na klucz. A. D. nie korzysta z bramy, D. nie wjeżdżają na teren posesji pojazdami, czego kategorycznie zabroniła im wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni występuje jako strona postępowań administracyjnych w których obok nieżyjącego S. U. (1) jest określana jako „współwłaścicielka „ nieruchomości. W żadnym z postępowań administracyjnych, czy dokumentacji urzędowej B. D. nie figuruje jako współposiadaczka nieruchomości, chociażby z racji bycia spadkobierczyni S. U. (1). Sama B. D. podniosła, iż G. M. nie pozwoliła na wprowadzenie na nieruchomość kanalizacji, czym potwierdza, że to wnioskodawczyni decyduje o nieruchomości a nie B. D.. Sąd nie neguje, iż B. D. mężem partycypowali w budowę domu na nieruchomości, w którym mieli zamieszkać i B. D. miała subiektywne odczucie budowania domu, co najmniej w Vz części, dla siebie, jednakże G. M. nigdy nie wyzwała się władztwa nad nieruchomością w jakimkolwiek zakresie corpus ani animus.

Wobec powyższego w ocenie Sadu posiadaczką samoistną całości przedmiotowej

nieruchomości jest od dnia 24.08.1978r. jedynie G. M. a nie B. D..

Drugą przesłanką konieczną do nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie jest upływ określonego w przepisach okresu czasu.

Obecnie kodeks cywilny w odniesieniu do nieruchomości przewiduje dwa terminy -20 i 30 lat. Długość okresu przez jaki posiadacz samoistny winien posiadać nieruchomość uzależniona jest od tego czy uzyskanie posiadania nastąpiło w dobrej czy w złej wierze. W przypadku wejścia w posiadanie w dobrej wierze do nabycia prawa własności nieruchomości wystarczające jest posiadanie nieruchomości nieprzerwanie przez 20 lat. W przeciwnym razie konieczne jest posiadanie nieruchomości przez 30 lat.

Dobra wiara posiadacza istnieje wówczas, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, przy czym to jego przekonanie znajduje usprawiedliwienie w okolicznościach danego przypadku.

W realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia ze złą wiarą po stronie posiadacza samoistnego. Wnioskodawczyni nie miała i nie ma tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, której posiadanie objęła w dacie zawarcia umowy warunkowej w dniu 24.08.1978r, przy czym do sfinalizowania umowy przenoszącej własność nieruchomości nigdy nie doszło.

Wobec spełnienia przesłanek do nabycia przez G. M. własności nieruchomości przez zasiedzenie z art. 172 k.c. wniosek orzeczono w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Mając na względzie powyższe rozważania Sąd stwierdził, iż na skutek nie spełnienia przez B. D. przesłanek do zasiedzenia udziału we własności nieruchomości wniosek w tym zakresie podlegał oddaleniu o czym orzeczono w punkcie 2 sentencji postanowienia.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 zd. 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie zaskarżyła apelacją B. D..

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy i dlatego Sąd Okręgowy ustalenia te w pełni akceptuje i uznaje za własne.

Rozstrzygnięcie sporu w przedmiotowej sprawie sprowadziło się do ustalenia, kto był samoistnym posiadaczem nieruchomości, co do której zgłoszone zostały wnioski o jej zasiedzenie.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że wnioskodawczyni od dnia 24.08.1978r. to jest od daty zawarcia umowy warunkowej mającej za przedmiot zabudowaną nieruchomość przy ulicy (...) w S. objęła całą nieruchomość w posiadanie samoistne.

Świadczy o powyższym fakt, że wnioskodawczyni czuła się i zachowywała jak właścicielka całej nieruchomości, będąc przeświadczona, iż nieruchomość została kupiona z przeznaczeniem dla niej i jej rodziny. Od tego czasu wnioskodawczyni wykonywała wszystkie czynności faktyczne, które wskazywały na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa.

Wnioskodawczyni uiszczala podatki od nieruchomości, decydowała kto na nieruchomości ma być zameldowany, kto może na niej zamieszkiwać, uprawiała ogród na nieruchomości, poczuwała się za osobę decydującą o całej nieruchomości i za osobę władającą nieruchomością, była postrzegana przez gminę, jak również przez osoby postronne. Tylko wnioskodawczyni figurowała i figuruje w dokumentach urzędu gminy jako władająca nieruchomością i płatnik podatków.

Ustalone w sprawie powyższe okoliczności faktyczne świadczą zdaniem Sądu I instancji o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię.

Ocena przesłanek określonych w art. 336 kc czyli fizycznego władztwa nad rzeczą (corpus) i woli władania dla siebie – cum animo rem sibi habendi, świadczy o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię, co czyni niezasadnym sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 172 kc w związku z art. 336 i 339 kc.

Stan posiadania samoistnego, o którym mowa w art. 336 kc, tworzy nie tylko fizyczny element władania rzeczą, ale również intelektualny element zamiaru władania rzeczą dla siebie.

Przy ustalaniu charakteru posiadania trzeba więc kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Dla przyjęcia samoistnego posiadania konieczne jest wykonywanie przez posiadacza czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny zatem swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela i tak właśnie zachowywała się wnioskodawczyni w odniesieniu do spornej nieruchomości.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu I instancji, że zamieszkanie B. D. na spornej nieruchomości nie świadczy o tym, że B. D. współposiadała nieruchomość w sposób samoistny obok G. M.. B. D. nie wykazała, aby ona względnie S. U. (1) współdecydowali o spornej nieruchomości. Wnioskodawczyni decydując się na wybudowanie wspólnie z B. D. budynku mieszkalnego na gruncie, który uważała za swój, zezwalając B. D. na wejście na grunt w celu prowadzenia na nim budowy, nie ustąpiła ze swego animus co do gruntu, na którym wzniesiony został budynek wnioskodawczyni w dalszym ciągu opłacała podatki od całości nieruchomości, również od gruntu na którym trwała budowa, zadecydowała o miejscu w którym budynek ma zostać postawiony, o wycięciu drzew na gruncie w miejscu planowanego wzniesienia budynku.

Wszystkie czynności wykonywane przez B. D. i jej męża przy budowie domu, odbywały się za przyzwoleniem wnioskodawczyni. Aktualnie D. nie wjeżdżają na teren posesji pojazdami, gdyż zabroniła im tego wnioskodawczyni, która również nie zgodziła się na wprowadzenie na nieruchomości kanalizacji.

Sąd Rejonowy rozważył cały zebrany w sprawie materiał dowodowy i dokonał jego swobodnej oceny bez naruszenia dyrektywy płynącej z art. 233§1 kp. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy dysponował wieloma dowodami, przeważnie osobowymi, wielokrotnie sprzecznymi i niespójnymi.

W takiej sytuacji rzeczą Sądu I instancji była ocena wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, oparta na własnym przekonaniu, z wszechstronnym rozważeniem całego zebranego materiału.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy przeprowadził bardzo obszerne wywody, poświęcone wymowie i ocenie dowodów.

Szczegółowo zostało w nich przedstawione, które dowody są wiarygodne i dlaczego, a więc mogą stanowić element ustaleń faktycznych, które natomiast są takiej wiarygodności pozbawione.

W tym stanie rzeczy nie ma żadnych wskazań, aby ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji uznać za wadliwą albo błędną.

Z przytoczonych względów i na mocy art. 385 kpc Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.