

Sygn. akt II Ca 455/15

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Robert Bury (spr.) SR del. Jakub Idziorek
Protokolant:	Mariusz Toczek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2015 roku w S.

sprawy z wniosku **G. P.**

z udziałem P. K. , A. K. , E. K.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię G. P. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 13 października 2014 roku, sygn. akt II Ns 2981/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od wnioskodawczyni na rzecz uczestników kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt II Ca 455/15

UZASADNIENIE

G. P. domagała się stwierdzenia zasiedzenia udziału w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta KW nr (...). Wskazany przez wnioskodawczynię udział w nieruchomości w wysokości 48/100 odpowiada udziałowi lokalu numer (...) w budynku posadowionym na nieruchomości, zgodnie z wyliczeniem określonym w inwentaryzacji nieruchomości stanowiącej załącznik do wniosku z dnia 17 października 2012 roku.

Uczestnicy postępowania A. K., P. K. oraz E. K. wskazali, że wnioskodawczyni zamieszkiwała wraz z rodziną w części domu należącego do S. K. – ich ojca, za jego przyzwoleniem, na podstawie ustnej umowy, która obejmowała umożliwienie zamieszkania w nieruchomości do czasu wybudowania własnego domu, pod budowę którego otrzymała od brata darowiznę w postaci działki oraz połowę kwoty uzyskanej ze sprzedaży innej nieruchomości gruntowej.

Sąd I Instancji ustalił, że działka gruntu numer (...) położona jest w powiecie (...), w W. przy ul. (...) i ma powierzchnię 0,2368 ha. Na działce posadowiony jest trzykondygnacyjny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 270 m². Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta KW (...), w której jako właściciele nieruchomości ujawnieni są A. K., P. K. oraz E. K.. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 17 października 1977 roku brat wnioskodawczynie, a ojciec uczestników – S. K. kupił od K. P. niezabudowaną nieruchomość położoną w W., stanowiącą działki o numerach (...) o obszarze 10 ha 67 arów za kwotę 4225 zł. Nieruchomość tę S. K. podzielił na odrębne działki. W latach 1976-1977 przeciętne wynagrodzenie miesięczne S. K. z tytułu umowy o pracę wynosiło 10944 zł, poza tym posiadał on również dochody z prowadzenia hodowli lisów. Umową zawartą w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 17 kwietnia 1991 roku S. K. darował G. P. działkę niezabudowaną o numerze 260/14 i obszarze 1322 m², wyodrębnioną z działki numer (...). Na podstawie umowy zamiany z dnia 4 sierpnia 1992 roku, zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), G. P. przeniosła na S. K. własność działki numer (...), a jej brat w zamian za to przeniósł na wnioskodawczynie własność działki numer (...) o obszarze 1322 m². Decyzją z dnia 9 lutego 1978 roku udzielono S. K. pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego. Budowę rozpoczęto natychmiast, finansując ją ze środków własnych zgromadzonych przez S. K.. Przy budowie pomagał jego ojciec. Wszystkie rachunki i faktury związane z budową opiewały na S. K.. S. K. wybudował trzykondygnacyjny podpiwniczony dom, którego parter i pierwsze piętro stanowiły powierzchnię mieszkalną. Po zakończeniu budowy tj. w drugiej połowie 1979 roku S. K. zamieszkał wraz z rodziną w wybudowanej przez siebie nieruchomości, zajmując parter budynku. Piętro budynku zajęła wówczas wraz z własną rodziną G. P.. Wnioskodawczynie zameldowała się w tej nieruchomości. Do dnia dzisiejszego wnioskodawczynie i jej rodzina korzystają z nieruchomości. Udostępnienie przez S. K. lokalu mieszkalnego miało charakter pomocy rodzinnej udzielonej do czasu, gdy G. P. wybuduje na darowanej jej przez brata nieruchomości gruntowej własny dom, bądź też zakupi własne mieszkanie. Przez wiele lat rodzeństwo żyło zgodnie, a obie rodziny utrzymywały ze sobą kontakt. S. K. nie nakazywał siostrze opuszczenia lokalu, jednak w rozmowach z bliskimi, bądź osobami, z którymi pracował, wyrażał swoje niezadowolenie z przedłużającej się obecności G. P. w wybudowanej przez siebie nieruchomości. Na tym tle, na ponad rok przed śmiercią S. K., która miała miejsce 19 maja 2012 roku, rodzeństwo poróżniło się. S. K. nakazał siostrze opuszczenie lokalu, zaś w dniu 26 stycznia 2012 roku złożył w Sądzie wniosek o zwrot przedmiotu darowizny działki przekazanej siostrze celem umożliwienia jej rozpoczęcia budowy własnej nieruchomości. Powództwo to zostało ostatecznie oddalone na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2013r. w sprawie I C 89/12. Konflikt między rodzeństwem narastał. Po śmierci S. K. w jego prawa weszli jako spadkobiercy ustawowi - uczestnicy niniejszego postępowania, którzy w dniu 28 września 2012 roku złożyli pozew o eksmisję i zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie prowadzone jest pod sygnaturą akt: I C 1603/12 i obecnie jest zawieszona. W trakcie ponad 30-tu lat wspólnego zamieszkiwania przez rodzeństwo w budynku położonym w W. przy ul. (...) jedynymi gospodarzami nieruchomości byli S. K. oraz jego żona i dzieci. S. K. z własnych środków ogroził posesję oraz samodzielnie dokonywał istotnych remontów nieruchomości, takich jak remont dachu, wymiana rynien, wymiana okien w dolnej kondygnacji, izolacja i blacharka ganku, rozdział instalacji ciepłej w nieruchomości. S. K. dokonywał również bieżących napraw w budynku.

G. P., ani też którykolwiek z zamieszkujących z nią członków jej rodziny przez okres ok. 30 lat, poza wybudowaniem osobnego wejścia na pierwsze piętro, nie dokonywali jakichkolwiek poważniejszych remontów lokalu. Wnioskodawczynie i jej rodzina nie korzystali z działki wokół domu ani z piwnic. Osoby te nie dbały o przynależny do budynku teren, nie kosiły trawnika, nie dokonywały nasadzeń, nie uprzątały wjazdu na posesję - w zimie nie zajmowały się jego odśnieżaniem. Dopiero w momencie pogorszenia stosunków z bratem, wnioskodawczynie zaczęła wymianę okien w użytkowanym przez siebie lokalu i podjęła dodatkowe czynności zmierzające do jego modernizacji. Podczas dłuższych nieobecności w nieruchomości G. P. nie ogrzewała lokalu. Wnioskodawczynie nie uiszczała również podatku od nieruchomości.

Sąd Rejonowy przyjął, że wnioskodawczynie nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości. Nie wykazała, że nieruchomość była zakupiona ze środków należących do ojca wnioskodawczynie, nie zaś jej brata S. K.. Uznano za wiarygodne są twierdzenia uczestników, że powodem darowania przez S. K. działki swojej siostrze było to, aby wybudowała dla siebie i swojej rodziny budynek mieszkalny. Wnioskodawczynie nie korzystała z działki wokół domu,

ani z piwnic, co świadczy o ograniczonym zakresie użyczenia jej nieruchomości przez brata. Dokumenty i zeznania świadków, a także uczestników oceniono jako tworzące razem nierozzerwalną, spójną i logiczną całość.

Postanowienie zostało zaskarżone apelacją przez wnioskodawczynię w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, że wnioskodawczyni nie posiadała od 1979 roku udziału w nieruchomości jako posiadacz samoistny, lecz jako posiadacz zależny;

2. zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność samodzielności lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot zasiedzenia,

3. naruszenie prawa materialnego:

- art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach (Dz.U. 1972.27.192) poprzez nieuwzględnienie skutków tej regulacji dla okoliczności uzyskania pozwolenia na budowę, które zgodnie z tym przepisem mogło być wydane wyłącznie na rzecz właściciela nieruchomości bez możliwości uwzględnienia w jego treści praw wnioskodawczyni

- art. 336 k.c. w zw. z art. 135 i art. 136 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 30 września 1990 roku, art. 136 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 r. do 31 grudnia 1994 r. i art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali zw. z art. 201 k.c. poprzez pominięcie skutków wynikających z tych regulacji polegających na istnieniu kategorii własności będącej własnością lokalu mieszkalnego i pominięciu właściwego dla tej własności modelu posiadania samoistnego, który przejawiała wnioskodawczyni względem nieruchomości wspólnej jako współwłaściciel nieposiadający większości udziałów w tej nieruchomości.

- art. 339 k.c. poprzez obciążenie wnioskodawcy koniecznością szczegółowego wykazywania posiadania samoistnego, podczas gdy z każdego posiadania wynika domniemanie posiadania samoistnego, a istnienie posiadania zależnego powinien udowodnić uczestnik.

Apelująca domagała się zmiany zaskarżonego postanowienia i orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia zgodnie z wnioskiem, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

1. Apelacja jest bezzasadna. Postępowanie apelacyjne przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszej instancji, w dalszym ciągu następuje merytoryczne rozpoznanie sprawy. Sąd Okręgowy dokonuje własnych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej. Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, bez ich ponownego przytaczania, w szczególności prawidłowe są ustalenia faktów prowadzących do wniosku, że wnioskodawczyni nie jest posiadaczem samoistnym udziału w nieruchomości.

2. Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. W tym ostatnim wypadku posiadacz nieruchomości nabywa jej własność po upływie trzydziestu lat. Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie możliwe jest w odniesieniu do posiadaczy samoistnych, więc do tych osób, które władają nieruchomością jak właściciel. Konieczne staje się ustalenie, że posiadacz wyraża wolę wykonywania w stosunku do nieruchomości prawa własności. Dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (*corpus*), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*, przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, III CSK 184/10). Istotne staje się manifestowanie woli posiadania widoczne dla otoczenia posiadacza - rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych na zewnątrz przejawów władania rzeczą (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września

2008 roku, I CSK 54/08). Decydujące znaczenie należy nadać stanowi woli posiadacza i jej uzewnętrznianiu, manifestacji tej woli na zewnątrz. Nieistotna jest natomiast okoliczność, czy posiadacz jest świadomy tego, że wykonywane prawo jemu nie przysługuje (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, I CSK 430/08).

3. W rozpoznanej sprawie konstatacja, że wnioskodawczyni nie manifestowała na zewnątrz woli posiadania samoistnego, więc nie manifestowała woli władania częścią nieruchomości jak właściciel, wynika z faktów ustalonych przez Sąd I instancji. W sprawie nie można ustalić wykonywania samoistnego posiadania przez wnioskodawczynię - nie tyle więc wnioskodawczyni nie udowodniła samoistnego posiadania, co materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na brak tego stanu posiadania. Stosownie do art. 339 k.c. domniemywa się posiadanie samoistne, jednak dowody sprawy stanowią podstawę do jednoznacznie odmiennego wniosku.

4. W odniesieniu do ustalenia zakresu posiadania wykonywanego przez wnioskodawczynię pierwszoplanowego znaczenia nabiera ustalenie, czy wnioskodawczyni wykonywała posiadanie w odniesieniu do budynku i do gruntu w odpowiedniej części. Przedmiotem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia jest udział we współwłasności nieruchomości, posiadaniem powinien być więc objęty zarówno budynek jak i grunt, nie tylko ten, który znajduje się pod budynkiem. Osoba, która włada nieruchomością jak współwłaściciel, wykonuje swoje uprawnienia zarówno wobec budynku jak i wobec gruntu w odpowiednim zakresie. W rozpoznanej sprawie budynek jest posadowiony na działce gruntu, którego powierzchnia znacznie przekracza powierzchnię zajmowaną na gruncie przez budynek. Osoba, która włada budynkiem jak współwłaściciel, zajmując pomieszczenia które funkcjonalnie, lecz nie prawnie, mogą stanowić lokal mieszkalny, włada także odpowiednią częścią gruntu. Władztwo wykonywane wobec budynku powinno być jednoznaczne z władztwem wykonywanym wobec gruntu, więc władztwo wykonywane wobec części budynku powinno być jednoznaczne z władztwem wykonywanym wobec części gruntu, wszak przedmiotem zasiedzenia jest udział we współwłasności nieruchomości, więc budynku i gruntu. Dowody zgromadzone w sprawie stanowią podstawę do przyjęcia, że wnioskodawczyni wykonywała władztwo jedynie wobec budynku, a nie wobec gruntu. Z Zeznań A. P. (karta 186) wynika, że nigdy nie widział, aby rodzina Pani G. robiła cokolwiek na działce, aby sadzili, kopali, odśnieżali. Z zeznań H. S. (karta 187) wynika, że nigdy nie widziała pracujących na działce członków rodziny Pani G.. Z kolei świadek W. S. (karta 188) stwierdził, że nie widział, aby członkowie rodziny Pani G. coś robili na działce. Nie ma podstaw, aby przyjmować niewiarygodność relacji wymienionych świadków tym bardziej, że znajdują potwierdzenie w zeznaniach wnioskodawczyni. Ustalenia tego nie zmienia, że za życia rodziców wnioskodawczyni i S. K. wnioskodawczyni i jej rodzina uprawiała część wydzielonego jej ogrodu. Jest to okres oczywiście zbyt krótki, aby mógł prowadzić do zasiedzenia, pomijając ocenę charakteru tak wykonywanego władztwa.

Ustalenie, że wnioskodawczyni nie posiadała udziału w nieruchomości rozumianej jako grunt i posadowiony na niej budynek, więc że nie wykonywała faktycznego władztwa nad udziałem w nieruchomości jest wystarczającą podstawą do oddalenia wniosku. Wnioskodawczyni w ogóle nie można przypisać przymiotu posiadacza w odniesieniu do przedmiotu zasiedzenia, udziału w nieruchomości - budynku i gruncie.

5. Ponad powyższą argumentację prowadzącą do oddalenia wniosku prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że posiadanie budynku przez wnioskodawczynię miało charakter zależny. Ograniczenie w czasie posiadania przez właściciela nieruchomości albo przez posiadacza, więc tymczasowość posiadania, często wskazuje na posiadanie zależne. Oznaczać może istnienie stosunku prawnego albo posiadanie prekaryjne, jeżeli doszło do porozumienia między właścicielem a posiadaczem co do okresu posiadania. Jeżeli ograniczenie wprowadza posiadacz, jednoznacznie to wskazuje na posiadanie zależne, ponieważ posiadanie jak właściciel oznacza posiadanie nieograniczone w czasie.

O czasowym charakterze posiadania można wnioskować z intencji właściciela nieruchomości; z dowodów zgromadzonych w sprawie jednoznacznie wynika, że intencją zmarłego brata wnioskodawczyni było umożliwienie zamieszkiwania w nieruchomości do czasu, kiedy sama nie wybuduje własnego domu.

Jedną z okoliczności, które mogą wskazywać na taką kwalifikację intencji właściciela nieruchomości jest ustalenie, czy pieniądze na kupno nieruchomości pochodziły z jego majątku, czy z majątku ojca wnioskodawczyni. Jeżeli

pieniądze pochodziły od brata wnioskodawczynie - S. K., to wskazywałoby na to, że zamieszkiwanie wnioskodawczynie miało charakter czasowy. Jeżeli pieniądze pochodziły od ojca wnioskodawczynie – to jej zamieszkiwanie mogłoby mieć charakter trwały, zbliżałoby się do nieformalnej darowizny. Przy ocenie materiału dowodowego sprawy nie należy jednak przeceniać tej okoliczności, co uczyniły strony w toku sprawy. Nawet jeżeli pieniądze pochodziły od ojca wnioskodawczynie, to należy mieć na uwadze, że właścicielem nieruchomości był brat wnioskodawczynie i to on decydował, o czasowym czy trwałym zamieszkiwaniu wnioskodawczynie. Świadomość wnioskodawczynie, czy posiadanie ma charakter trwały, czy czasowy znajduje dalszy wyraz w charakterze czynności wykonywanych przez nią wobec nieruchomości, w konsekwencji więc dla zewnętrznej kwalifikacji posiadania wykonywanego przez wnioskodawczynie jako zależnego albo samoistnego.

Następujące argumenty przemawiają za tym, że nieruchomość została kupiona przez brata S. K. z pieniędzy stanowiących jego majątek, a ponadto, że dom wybudowano z jego pieniędzy.

S. K. zarabiał ponad 10.000 zł, co wynika z przedstawionej przez uczestników legitymacji ubezpieczeniowej, a nieruchomość kosztowała ponad 4.000 zł, bez wątplenia zatem w brat wnioskodawczynie mógł kupić działkę gruntu za jedynie część swego wynagrodzenia. Twierdzenie apelacji o niezbadaniu siły nabywczej pieniądza nie ma znaczenia – wystarczy porównanie wysokości zarobków brata wnioskodawczynie oraz ceny za grunt. Przy takim ustaleniu już bez znaczenia pozostają twierdzenia apelacji, że to ojciec S. K. prowadził fermę lisów, a ten dopiero po wybudowaniu domu.

Z zeznań H. R. (karta 186 i 187) wynika, że znał dobrze S. K., że ten pracował w stoczni, bardzo dobrze zarabiał około 10.000 zł. Z relacji świadka wynika, że S. K. twierdził, że buduje dla siebie, nie wie, jednak, czy ojciec S. K. miał jakiś udział finansowy w budowie. Twierdzi, że ojciec S. K. mówił, że S. K. buduje sobie dom, a jego siostra G. ma dostać mieszkanie w bloku. Pytany o tę kwestię po raz kolejny (karta 187) stanowczo stwierdził, że S. K. kupił nieruchomość i buduje dla siebie dom. Zeznania tego świadka są wiarygodne z uwagi na brak interesu w podawaniu nieprawdziwych informacji oraz uwagi na dobrą znajomość ze S. K.. Z zeznań H. S. (karta 187) wynika, że S. K. powiedział, że dom jest jego, a siostra czeka na mieszkanie spółdzielcze, ma książeczkę mieszkaniową, sprzedał jeszcze jedną działkę i darował siostrze pieniądze na budowę; stwierdziła, że na 100% wie, że G. albo jej mąż mieli książeczkę mieszkaniową (karta 187). Fakt posiadania książeczki mieszkaniowej jest jednym z elementów mających znaczenie dla oceny, czy posiadanie miało charakter trwały czy czasowy; zwiększa wiarygodność tezy, że wnioskodawczynie miała mieszkać do chwili uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej. Z relacji W. S. (karta 188), kolegi S. K., wynika, że spotykał się z nim często i że ten mówił, że G. mieszka tam tymczasowo, że ma swoją książeczkę mieszkaniową, czeka na mieszkanie i że się wyprowadzi. Przy takim układzie dowodów wzajemnie się uzupełniających, jako odosobnione i niezastługujące na wiarę są zeznania H. G. (karta 179), według którego dom miał budować ojciec dla wnioskodawczynie i jej brata. W warunkach sporu istniejącego między rodziną, zeznania wnioskodawczynie i uczestników postępowania należy oceniać przez pryzmat interesu w uzyskaniu korzystnego orzeczenia. Podobnie należy przyjąć w odniesieniu do zeznań T. P. (karta 180) - syna wnioskodawczynie, który miał się dowiedzieć, że dom jest budowany dla jego mamy i dla wujka. W odniesieniu do poruszonej kwestii zeznania stron oraz najbliższej rodziny należy oceniać ostrożnie, przez pryzmat chęci uzyskania korzystnego rozstrzygnięcia. Zeznania świadków wymienionych wyżej, których relacje ze stronami wskazują na obiektywizm, są podstawą ustalenia, że pieniądze na zakup nieruchomości i budowę pochodziły z majątku S. K.. Ponadto uzasadniona jest teza, że pobyt wnioskodawczynie w nieruchomości miał charakter czasowy, do chwili uregulowania sytuacji mieszkaniowej (w związku z posiadaniem książeczki mieszkaniowej) albo wybudowania domu na działce.

Potwierdzeniem relacji o tymczasowym charakterze zamieszkiwania wnioskodawczynie jest fakt darowania jej działki gruntu przez brata S. K.. Z zeznań A. P. (sąsiada, karta 184) wynika, że dowiedział się od Pana S., że wnioskodawczynie otrzymała działkę obok i tam miała się budować. Świadek H. R. (karta 186) stwierdził, że S. K. jedną działkę darował siostrze aby ta „się budowała”. Nie istnieje inne logiczne wytłumaczenie dla darowizny działki na rzecz wnioskodawczynie, jak przyjęcie, że działkę tą otrzymała w tym właśnie celu, aby budować własny dom.

Z zeznań wnioskodawczynie wynika, że rodzice mieli powiedzieć, aby brat dał jej działkę, aby ona też coś dostała. Darowizna działki miała miejsce w 1991 roku, a kupno nieruchomości przez S. K. pod budowę domu w 1977 roku. Nie jest wiarygodna teza, że S. K. zrealizował wolę rodziców po 14 latach. Jeżeli zakup nieruchomości i budowa domu miała być finansowana przez ojca wnioskodawczynie i S. K., to realizacja woli darowizny na rzecz wnioskodawczynie nastąpiłaby wcześniej. Wcześniej pojawiłyby się także żądania wnioskodawczynie zrealizowania woli ojca. Wcześniej także ojciec G. P. i S. K. dążyłby do uregulowania sytuacji w sposób, jak twierdziła wnioskodawczynie - zapewnienia własności nieruchomości na jej rzecz. Nie pozostaje to w sprzeczności z wyrażeniem przez S. K. woli czasowego władztwa nad nieruchomością; urzeczywistnienie tego zamiaru w postaci darowizny działki nastąpiło w 1991 roku i zależało to od jego decyzji, jak długo wnioskodawczynie będzie korzystać z nieruchomości. Trafnie także wskazał Sąd I instancji, że trudno znaleźć inny cel darowizny działki dokonany przez brata wnioskodawczynie, skoro G. P. miała „zagwarantowany” przez ojca udział do 1/2 części w nieruchomości.

Dowody zgromadzone w sprawie wskazują, że zamieszkiwanie wnioskodawczynie w nieruchomości objętej wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia miało charakter czasowy. Skoro tak, to jest to jeden z argumentów przemawiających za tezą, że wnioskodawczynie nie manifestowała wobec otoczenia posiadania właścicielskiego.

6. Zupełnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje twierdzenie wnioskodawczynie, że zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach pozwolenie na budowę mogą być wydane wyłącznie na rzecz właściciela nieruchomości. Po pierwsze, z treści cytowanego przepisu nie wynika aby pozwolenie na budowę nie mogą być wydane współwłaścicielom. Po drugie z treści art. 14 ust. 2 cytowanej ustawy wynika, że istniała możliwość budowy małego domu mieszkalnego, w którym znajdowałyby się lokale mieszkalne; właścicielami lokali i współwłaścicielami gruntu mogły być osoby fizyczne, w tym S. K. i wnioskodawczynie. Odwoływanie się do wskazanej normy prawnej potwierdza tezę, że posiadanie wnioskodawczynie miała charakter czasowy. gdyby miało mieć charakter trwały, wybudowano by mały dom mieszkalny z dwoma lokalami mieszkalnymi. Nie istniał także przepis prawa, który uzależniałby budowę domu od ilości osób, które miały w nim zamieszkać. Zarzut naruszenia w art. 14 ust. 1 cytowanej ustawy jest bezpodstawny.

7. Kolejnym z argumentów przemawiających za ustaleniem, że wnioskodawczynie nie sprawowała posiadania samoistnego nad udziałem w nieruchomości jest nieprzeprowadzenie jakichkolwiek prac związanych z modernizacją albo remontem nieruchomości. Z zeznań W. S. (karta 188) wynika, że na zlecenie S. K. wykonywał izolację, blacharkę i dach na ganku przy wejściu i że za całość prac zapłacił S. K.. Zeznań świadka nie podważają zeznania H. S., która błędnie wskazała zakres prac; taka informacja jest uzasadniona tym, że nie uczestniczyła bezpośrednio przy pracach, nie dyskredytuje to jej zeznań w całości. Syn wnioskodawczynie T. P., wskazał, że matka nie wykonywała remontów „bo wujek nie pozwalał”; nie oczekiwałaby jednak pozwolenia traktując siebie jako właściciela. Nie była w tym czasie świadoma wysokości ewentualnych udziałów w nieruchomości, więc zaniechania tego nie można tłumaczyć mniejszym ewentualnym udziałem wnioskodawczynie w nieruchomości. Rozdział instalacji grzewczej wykonany został przez S. K. i z jego środków, co świadczy o braku poczucia wnioskodawczynie wykonywania władztwa właścicielskiego. Czynności wykonywane przez wnioskodawczynie wobec nieruchomości, takie jak wymianą okien, miały miejsce już po złożeniu wniosku albo bezpośrednio przed tą datą i nie świadczą o wykonywaniu posiadania samoistnego. Wybudowanie drugiego wejścia do nieruchomości spowodowane było chęcią uniknięcia konfliktów między rodzinami, a nie świadczyło o tym, że S. K. w sposób nieformalny przekazał siostrze część nieruchomości, więc że jej posiadanie miało mieć charakter trwały. Wbrew twierdzeniom apelującej, żaden z dowodów przeprowadzonych w sprawie nie jest podstawą do ustalenia, że schody zewnętrzne zostały wybudowane ze środków wnioskodawczynie na jej zlecenie, bez uzyskiwania pozwolenia na tą budowę S. K.; nie ma zatem żadnego dowodu przeciwnego do pozwalających na ustalenie, że wnioskodawczynie nie wykonywała żadnych czynności wobec posiadanego udziału w nieruchomości.

8. Przy ocenie trwałości posiadania wykonywanego przez wnioskodawczynie należy mieć na uwadze treść pisma sformułowanego przez S. K., dołączonego do akt postępowania o odwołanie darowizny uczynionej na rzecz wnioskodawczynie (karta 14 akt I C 89/12 Sądu Okręgowego w Szczecinie), w którym podał wszystkie okoliczności

dotyczące faktycznego zamieszkiwania w jego nieruchomości przez G. P.. Z pisma wynika, że darowizna miała na celu umożliwienie wnioskodawczyni wybudowania własnego domu mieszkalnego i opuszczenia nieruchomości S. K., co jednoznacznie przesądza o zamiarze właściciela nieruchomości ograniczenia czasowego posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię.

9. Trafnie Sąd I instancji wskazał, że zeznania J. R. (koleżanki wnioskodawczyni), H. G. i T. P. (syna wnioskodawczyni) nie są wiarygodne z uwagi na bliski związek tych osób z wnioskodawczynią i uwagi na sprzeczność z materiałem dowodowym ocenionym jako wiarygodny.

10. Trafna jest także konstatacja Sądu Rejonowego w odniesieniu do kwestii podatku od nieruchomości. Osoba, która manifestuje posiadanie właścicielskie wykonuje jedną z powinności publicznoprawnych - płaci podatek od nieruchomości, a nie przekazuje jakiegokolwiek bliżej nieokreślonego kwoty właścicielowi nieruchomości, aby ten zapłacił podatek. Zachowanie takie właśnie świadczy o tym, że wnioskodawczyni nie uważała siebie za właściciela, a przymiot taki przypisywała bratu S. K..

11. Ocena materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że posiadanie wnioskodawczyni miało charakter zależny, wynikający z umowy użyczenia zawartej z bratem, nie mogło zatem prowadzić do zasiedzenia udziału w nieruchomości, o czym prawidłowo orzekł sąd pierwszej instancji, nie naruszając art. 336 k.c. Decyduje to o oddaleniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia, następnie zaś o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

12. Żądanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa dla ustalenia samodzielności lokalu mieszkalnego jest oderwane od realiów postępowania w tej sprawie. Przedmiotem zasiedzenia miał być udział w nieruchomości i ewentualne ustalenie okoliczności objętej wnioskiem dowodowym wnioskodawczyni nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Prawidłowo Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek dowodowy.

13. Zarzut naruszenia art. 135 i art. 136 k.c. w brzmieniu obowiązującym do 30 września 1990 roku, art. 136 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 1 października 1990 roku do 31 grudnia 1994 roku i art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali zw. z art. 201 k.c. w ogóle nie uzasadnia tezy postawionej przez apelującą. Wnioskodawczyni nie posiadała lokalu mieszkalnego, ten nie został w nieruchomości wyodrębniony i jej posiadanie ograniczało się do udziału w nieruchomości budynkowej oraz gruntowej pod budynkiem. Wnioskodawczyni posiadała udział w nieruchomości budynkowej, a nie posiadała udziału w nieruchomości gruntowej ponad zajmowaną przez budynek. Sąd Rejonowy nie mógł pominąć przepisów regulujących posiadanie lokalu mieszkalnego, skoro ten w ogóle nie istnieje.

14. Oceniając materiał dowodowy sprawy Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 339 k.c. Za punkt wyjścia do rozważań o charakterze posiadania wnioskodawczyni przyjęto posiadanie samoistne zgodnie z domniemaniem wynikającym z cytowanego przepisu, jednak materiał dowodowy sprawy, szczegółowo omówiony przez Sąd pierwszej instancji oraz przez Sąd Okręgowy wskazuje na zależny charakter posiadania wykonywanego przez wnioskodawczynię.

15. Stosownie do art. 520 § 3 k.p.c., jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Interesy wnioskodawczyni i uczestników były sprzeczne, wniosek został oddalony co uzasadnia zwrot uczestnikom postępowania kosztów postępowania apelacyjnego, wynagrodzenia adwokata ustalonego na podstawie § 8 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z 2002 roku ze zmianami).

SSR (del.) Jakub Idziorek SSO Iwona Siuta SSO Robert Bury (spr.)