

Sygn. akt XVCa 1599/16

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Maciej Rozpędowski

Sędzia SO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędzia SO Maria Antecka

Protokolant: p.o. stażysty Marta Chmal

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku A. Ś.

przy udziale P. W. (1), R. P. (1), R. P. (2), I. B., P. N., M. N., A. P. (1), P. P. (1), B. D., W. P., T. P., L. M. i A. P. (2)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę I. B.

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 12 maja 2016 r.

sygn. akt I Ns 2284/10

p o s t a n a w i a :

1. oddalić obie apelacje;
2. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestników R. P. (1) i R. P. (2) kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym;
3. zasądzić od uczestniczki I. B. na rzecz uczestników R. P. (1) i R. P. (2) kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Brygida Łagodzińska Maciej Rozpędowski Maria Antecka

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. Ś. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie udział wynoszący 1/2 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)), o obszarze 544 m⁽²⁾, działka (...) (dawniej (...)), numer mapy (...) (dawniej (...)) zabudowanej mieszkalnym z oficyną, dla której Sąd Rejonowy (...)w P., (...)Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer KW nr (...) (dawniej S. tom (...)).

Uczestnicy R. i R. P. (3) wniesli o oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników postępowania R. i R. P. (2) zwrotu kosztów postępowania.

Podczas rozprawy w dniu 14 czerwca 2011 roku uczestnicy postępowania: I. B., P. N., A. P. (1) i B. D. przyznali okoliczności wskazane we wniosku oraz się z nim zgodzili. W. P. także przychylił się do wniosku wnioskodawczyni. P. W. (1) nie sprzeciwił się wnioskowi.

Wnioskodawczyni, w dniu 14 czerwca 2011 roku domagała się stwierdzenia zasiedzenia w stosunku do R. i R. P. (2) od dnia 23 września 1990 roku.

Pismem z dnia 20 czerwca 2011 roku uczestnik postępowania W. P. oświadczył, że zgadza się z wnioskiem sporządzonym przez wnioskodawczynię. Uczestniczka postępowania A. B. zgodziła się z wnioskiem.

Pismem z dnia 27 czerwca 2011 roku wnioskodawczyni sprecyzowała swoje stanowisko procesowe i domagała się stwierdzenia, że nabyła w drodze zasiedzenia przedmiotową nieruchomość z dniem 23 września 1990 roku, ewentualnie - z dniem 9 października 2000 roku, ewentualnie z dniem 23 września 2010 roku, ewentualnie z dniem 9 października 2010 r.

W dniu 17 października 2013 r. Sąd I Instancji postanowił wezwać do udziału w sprawie uczestniczkę postępowania L. M..

Postanowieniem z dnia 12 maja 2016 r. Sąd Rejonowy (...)w P. w punkcie 1. oddalił wniosek, w punkcie 2. kosztami postępowania obciążył wnioskodawczynię w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji:

W dniu 4 września 1980 roku wnioskodawczyni A. Ś. (wcześniej jako N.) wraz ze swoim ówczesnym mężem H. N. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży wynoszącego 1/2 udziału w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (obecnie numer (...)), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...)/. Stronami tej umowy po stronie sprzedających byli - J. S., M. W., K. P., K. R. oraz H. W., a po stronie kupujących: małżonkowie A. N. (obecnie Ś.) oraz H. N., małżonkowie J. i M. P. oraz R. P. (3). Sąd Rejonowy w (...) i W. w P. stwierdził, iż w dniu 23 września 1980 roku między tymi samymi stronami w (...)w P., przed notariuszem M. D. doszło do zawarcia umowy sprzedaży powyższej nieruchomości. Zgodnie z tą umową małżonkowie N. nabyli od sprzedających połowę nieruchomości pod warunkiem, że (...) S. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu. Wnioskodawczyni wraz z mężem uściła cenę sprzedaży, a sprzedający wydali nieruchomość nabywcom we współposiadanie. Pismem z dnia 9 października 1980 roku (...) S. zawiadomił (...), że nie skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu. Sąd Rejonowy zważył, iż do dnia wydania postanowienia w I instancji nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność udziału, który wnioskodawczyni nabyła wraz z mężem. Notariusz obecny przy sporządzaniu aktu notarialnego pouczył strony, że konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości po tym, jak (...) S. nie skorzysta z prawa pierwokupu. Sąd I instancji przyjął, że obecnie w nieruchomości przy ul. (...) zamieszkuje wnioskodawczyni A. Ś. wraz z mężem M. Ś. oraz dziećmi: P. Ś., P. N. i M. N.. W posiadaniu wnioskodawczyni jest obecnie teren o powierzchni 105 m⁽²⁾. Sąd Rejonowy ustalił, że spadek po zmarłym w dniu 9 czerwca 1986 roku w S. H. N. na podstawie ustawy nabyli: żona A. Ś., córka I. B., syn M. N. oraz syn P. N., w 1/4 części każde z nich. Spadkobierczynią J. S. i M. W. jest L. M.. Spadkobiercą K. P. jest T. P.. Spadkobiercą H. W. jest P. W. (1). Spadkobiercami nieujawnionymi w księdze wieczystej R. P. (3), który wraz z wnioskodawczynią i jej zmarłym mężem nabył udział w nieruchomości są: A. P. (1), P. P. (1), B. D. oraz W. P.. Spadkobierczynią po zmarłej K. R. jest A. P. (2). Sąd I instancji ustalił, że w dniu 19 maja 2010 roku R. i R. P. (1) zawarli z L. M. umowę sprzedaży i umowę darowizny. L. M. oświadczyła, że jest współwłaścicielką w udziale wynoszącym 6/9 nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), że udział ten nabyła w drodze dziedziczenia po swojej matce M. W. i ojcu E. W. i ciotce J. S. na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego (...)w P. z dnia 19 października 2009 roku (...) L. M. sprzedała R. i R. małżonkom P. udział wynoszący 3/9 części w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz darowała udział wynoszący 3/9 części w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a R. i R. P. (1) oświadczyli, że udziały te kupują i przyjmują oraz oświadczyli, że w ich małżeństwie

obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia dokonują do majątku objętego powyższą wspólnością. Kolejno, w dniu 7 czerwca 2010 roku R. i R. P. (3) oraz A. P. (2), występująca w imieniu i na rzecz swojej matki K. R. zawarły umowę sprzedaży i umowę darowizny. A. P. (2), występująca w imieniu i na rzecz swojej matki K. R. oświadczyła, że jej mocodawczyni jest współwłaścicielką w udziale wynoszącym 1/9 nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), że udział ten nabyła w drodze dziedziczenia po swojej matce M. M. (2) - na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 31 lipca 1980 roku (III Ns (...)). A. P. (2) działająca w imieniu i na rzecz M. R. (1) sprzedała R. i R. małżonkom P. udział wynoszący 3/36 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz darowała udział wynoszący 1/36 części w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a R. i R. P. (1) oświadczyli, że udziały te kupują i przyjmują, oraz oświadczyli, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia dokonują do majątku objętego powyższą wspólnością. W dniu 10 czerwca 2010 roku T. P. i R. i R. P. (3) zawarli umowę sprzedaży zobowiązującą warunkową oraz umowę darowizny zobowiązującą warunkową. T. P. oświadczył, że jest współwłaścicielem w udziale wynoszącym (...) nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), że udział ten nabył w drodze dziedziczenia po swojej matce K. P. na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku Sądu Rejonowego w P. z dnia 27 kwietnia 2005 roku, (...). T. P. sprzedał R. i R. małżonkom P. udział wynoszący 3/36 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz darował udział wynoszący 1/36 części w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), a R. i R. P. (1) oświadczyli, że udziały te kupują i przyjmują oraz oświadczyli, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej, a nabycia dokonują do majątku objętego powyższą wspólnością. Strony umowy oświadczyły, że umowa niniejsza w części dotyczącej zarówno sprzedaży, jak i darowizny ma w całości charakter zobowiązujący i że niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem, że zostanie wydane zaświadczenie odpowiedniego organu skarbowego, z którego wynikać będzie, iż został uiszczony należny podatek od spadku po K. P. albo iż prawo do wydania decyzji ustalającej wysokość podatku uległo przedawnieniu (§ 9). W dniu 21 września 2010 roku T. P. oraz R. i R. P. (3) zawarli umowę przeniesienia udziałów w prawie własności, na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2010 roku. Zgodnie z odpisem zupełnym księgi wieczystej, według stanu na dzień 3 sierpnia 2010 roku współwłaścicielami nieruchomości ujawnionymi w księdze byli: P. W. (1), T. P., R. P. (1) oraz R. P. (3). W wypisie z rejestru gruntów jako współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul. (...) o powierzchni 0.0544 ha z dnia 23 września 2010 roku figurowali: T. P. (udział (...)) P. W. (1) (udział (...)), R. P. (1) (udział (...)) oraz R. P. (3) (udział (...)) W wypisie z rejestru gruntów z dnia 15 marca 1995 roku jako współwłaściciele nieruchomości wskazani zostali A. N. : udział (...), H. N.: udział (...), P. J.: udział (...), P. M. - udział (...) oraz P. R., udział 1/4. Pismem z dnia 5 sierpnia 2010 roku R. i R. P. (3) zwrócili się do wnioskodawczyni oraz do M. Ś., P. Ś. oraz do P. i M. N. z wezwaniem do wydania zajmowanego przez nich domu mieszkalnego znajdującego się w S. przy ul. (...), a to z uwagi na fakt, że R. i R. P. (3) są właścicielami nieruchomości, a wnioskodawczyni wraz z rodziną zajmują nieruchomość bez tytułu prawnego. W dniu 15 września 2010 roku R. i R. małżeństwo P. wnieśli do Sądu Rejonowego (...) w P. pozew przeciwko A. Ś., M. Ś., P. Ś., M. i P. N. o wydanie budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Po zawarciu umowy w dniu 23 września 1980 roku na przedmiotowej nieruchomości zamieszkała wnioskodawczyni wraz z ówczesnym mężem H. N. oraz dziećmi (wcześniej zamieszkiwała na terenie ogródków działkowych). Zajmowała ona górną kondygnację budynku, a na parterze zamieszkiwała dotychczasowa współwłaścicielka nieruchomości - J. S., która pozostała tam aż do śmierci, do której doszło w 1993 roku. Sąd Rejonowy ustalił, że małżonkowie N. środki na zakup nieruchomości pozyskali od ówczesnego pracodawcy H. N.. H. N. podpisał zobowiązanie, że w 1980 roku we wrześniu zaciągnął u swojego pracodawcy J. P. pożyczkę na kupno i remont domu w wysokości 155.000 zł oraz na zapłacenie za wykonanie kanalizacji i c.o. w wysokości 65.000 zł. Zobowiązał się pożyczkę spłacać w tygodniowych ratach w wysokości 1.000 zł, od dnia 15 marca 1981 roku. Strony umowy pożyczki ustalił, że wartość pieniądza, gdy zajdzie zmiana należy przeliczyć na wartość godzinową według przelicznika – 1.000zł = 20 godzin. W dniu 28 sierpnia 1981 zapłacono 16.000 zł, 31 listopada 1981 roku – 16.000 zł w dniu 31 grudnia 1982 roku – 56.000 zł, a w dniu 21 kwietnia 1983 roku 25.000 zł, łącznie 107.000 zł. Sąd I instancji podkreślił, iż zamiarem stron umowy było, aby, po dopełnieniu wszelkich formalności związanych z przeniesieniem własności, zabezpieczyć ewentualne roszczenia pożyczkodawców poprzez ustanowienie hipoteki na ich rzecz w księdze wieczystej nieruchomości. Pismem z dnia 28 sierpnia 1984 roku J. P. wezwał A. i H. małżeństwo N. do natychmiastowego zwrotu pożyczki udzielonej na zakup i remont domu oraz na zapłacenie za wykonanie kanalizacji i centralnego ogrzewania, z miesiąca września 1980 r., oraz wzywał do przystąpienia przed notariuszem do podpisania umowy przenoszącej własności nieruchomości w S. przy ul. (...). Wnioskodawczyni po zawarciu umowy w dniu 23 września 1980 roku i wprowadzeniu się na teren

nieruchomości gospodarowała nią wraz z mężem. Dla części okolicznych mieszkańców jasnym było, że to ona jest właścicielką nieruchomości, niektórzy jednak uważali, że wcześniejsza właścicielka - J. S. nadal nią pozostaje. Z uwagi na nieporozumienia z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości J. P., który utrzymywał, że małżonkowie N. nie dokonali zwrotu pożyczonej kwoty w pełnej wysokości nie chciał, aby wnioskodawczyni przebywała na ternie całej posesji. Dokonał więc ogrodzenia części terenu płotem, który znajdował się w odległości około 2 metrów od budynku, znacznie przy tym pomniejszając obszar, który był do dyspozycji wnioskodawczyni. A. Ś. (wówczas N.) nie sprzeciwiła się temu, korzystała z tej części nieruchomości, do której miała dostęp. Od około 1990 roku powierzchnia władanej przez nią nieruchomości wynosiła 105 m⁽²⁾. Sąd Rejonowy zauważył, że w trakcie zamieszkiwania na nieruchomości wnioskodawczyni dokonała niewielkich prac konserwatorskich - m.in. krycie dachu papą, zakupiła bojler i pralkę, zakupiła 2 okna PCV, urządzenia filtrujące, wymieniła zabudowaną kuchnię w 2005 roku. Uiszczala opłaty za media oraz podatek od nieruchomości oraz opłaty związane z dostawą mediów. Stan faktyczny Sąd I instancji ustalił na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt niniejszej sprawy, a także na podstawie zeznań świadków oraz uczestników. Sąd I instancji zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne uznał za w pełni wiarygodne. Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę kopii pokwitowań zapłaty czynszu, jako dowód tego, że w istocie najemcy uiszczali wskazane w pokwitowaniu kwoty na rzecz wnioskodawczyni i jej męża, bowiem podpisy (parafki) widniejące na kopii pokwitowań każdorazowo są takie same - co oznacza, że niezależnie od tego, jakiego lokatora dotyczyła ewentualna płatność czynszowa, swój podpis składała zawsze ta sama osoba. Powyższe nie wykazało więc, że J. S. uiszczala czynsz na rzecz wnioskodawczyni, ani że pozostali lokatorzy wpłacali jej jakiegokolwiek kwoty. Sąd I instancji za rzetelną i sporządzoną w sposób prawidłowy, przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach i zawodowym doświadczeniu uznał opinię sporządzoną przez biegłego T. N. dotyczącą ustalenia powierzchni nieruchomości, która jest we władaniu wnioskodawczyni. Podkreślił, iż opinia ta była kwestionowana przez A. Ś., jednak zeznania biegłego złożone podczas rozprawy w sposób wyczerpujący wyjaśniły wszelkie wątpliwości odnośnie co do sposobu dokonywania pomiarów, oględzin nieruchomości czy kwestii obliczania powierzchni nieruchomości. Sąd Rejonowy z ostrożnością podszedł do zeznań składanych przez wnioskodawczynię oraz uczestników postępowania i wskazywanych przez nich świadków. Miał bowiem na uwadze, że każdemu z uczestników postępowania zależało na ustaleniu innych okoliczności faktycznych. Dla inicjatorki procesu korzystne było wykazanie, że od samego początku władała nieruchomością jak właściciel oraz że nie zdawała sobie sprawy, że koniecznym było zawarcie umowy przenoszącej własność udziałów po tym, jak (...) S. odmówił wykonania prawa pierwokupu. W opinii Sądu Rejonowego, zeznania sąsiadów i osób bliskich wnioskodawczyni i uczestników postępowania o ile pozwoliły na dostrzeżenie niniejszej sprawy w szerszym kontekście, to, co do zasady, nie przyczyniły się w stopniu znacznym do poczynienia ustaleń mających istotne znaczenie dla niniejszej sprawy. Samo przekonanie sąsiadów czy krewnych na temat tego, do kogo należy dana nieruchomość, kto płaci podatki czy jakie opinie dominują na ten temat w okolicy i sąsiedztwie w obliczu szeregu dowodów z oraz zeznań osób wykonujących zawód zaufania publicznego (notariusz) musi odznaczać się mniejszą mocą dowodową aniżeli bardziej wiarygodne źródła informacji. Sąd Rejonowy nie nadał przymiotu wiarygodności zeznaniom M. S., w zakresie, w jakim zeznał on, kto i kiedy zbył przedmiotową nieruchomość, bowiem w czasie, kiedy doszło do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości świadek miał około 8 lat, nie mógł więc orientować się w sprawach związanych z przystępowaniem co do aktów notarialnych, zapłatą ceny. Zeznania świadka okazały się także nieprzydatne w zakresie odnoszącym się do tego, kto płacił czynsz najmu, kto uiszczala podatek od nieruchomości. Sąd I instancji za nieprzydatne dla wydania niniejszego rozstrzygnięcia uznał zeznania W. B., który nie mógł być zorientowany co do kluczowych okoliczności niniejszego postępowania, z uwagi na fakt, że w czasie, kiedy dochodziło do zawarcia umowy warunkowej z dnia 23 września 1980 roku miał on około 11 - 12 lat, był dzieckiem i nie interesował się takimi sprawami. Świadek nie wiedział także, czy J. S. w związku ze sprzedażą swoich udziałów płaciła komuś czynsz i na jakiej zasadzie dochodziło do rozliczeń za korzystanie z nieruchomości. W opinii Sądu Rejonowego za niewiarygodne należało uznać zeznania M. B., w zakresie, w jakim wypowiadała się ona na temat transakcji sprzedaży. Mając na względzie, że w chwili zawarcia umowy warunkowej w 1980 roku świadek miała około 15-16 lat, że stronami umowy sprzedaży nie była jej najbliższa rodzina, a także biorąc pod uwagę, że od tego czasu minęło ponad 30 lat, liczba szczegółów, jakie świadek podawał, może świadczyć o tym, że jej zeznania nie były spontaniczne. Sąd nie nadał mocy dowodowej zeznaniom tym odnoszącym się do kwestii uiszczania przez J. S. czynszu najmu oraz tego, jak wyglądały rozliczenia między

rzekomymi właścicielami a najemcami - świadek podawała, że nie wie na 100 %, czy jej ciotka, J. S. uiszczala czynsz. Sąd Rejonowy za nieprzydatne uznał zeznania H. P., który większość podawanych przez siebie okoliczności znał z relacji osób trzecich (np. związanych z tym, kto jest właścicielem nieruchomości) albo nie posiadał w tym zakresie żadnej wiedzy (np. odnośnie do kwestii płacenia czynszu, remontów dokonywanych na posesji). Podobnie zostały ocenione zeznania P. W. (2), który podał, że nie ma żadnych informacji odnoszących się do niniejszej sprawy, nie wie kto jest i kto był właścicielem nieruchomości, kto w tej kamienicy wcześniej mieszkał. Sąd I instancji nie wziął pod uwagę zeznań A. P. (1), który w chwili składania zeznań w 2012 rok miał 29 lat, P. P. (1), który miał lat 24 oraz B. D., która miała lat 33, albowiem jak wyglądało z ich relacji wiedzę o sprawie czerpali jedynie z opowieści rodziców, nie orientowali się, jakie były warunki umowy sprzedaży, kto był właścicielem nieruchomości i jakie były wzajemne uzgodnienia i obowiązki stron umowy. Sąd I instancji słusznie uznał za niewiarygodne zeznania P. N. - syna wnioskodawczyni, który z uwagi na swój wiek (1at 37) nie mógł wiedzieć, co się działo w latach 80- XX wieku w związku ze zbyciem/nabyciem nieruchomości, nie mógł pamiętać, czy był pobierany czynsz, kto go pobierał i w jakiej wysokości, tymczasem wypowiadał się na temat tego, kiedy J. P. pobudował mur na nieruchomości ograniczający możliwość korzystania z całego terenu, podawał, kogo uważano za właściciela. Sąd Rejonowy słusznie uznał, że świadek, jako syn wnioskodawczyni zmierzał do takiego przedstawienia okoliczności, aby ustalono istnienie faktów korzystnych dla swojej matki - inicjatorce postępowania. Zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego świadek, z uwagi na swój wiek w latach bezpośrednio następujących po zawarciu umowy w 1980 roku nie mógł mieć wiedzy na temat tego, jak wyglądały wzajemne rozliczenia stron umowy, relacje właścicielskie czy sprawy finansowe, stąd też jego zeznaniom nie nadano mocy dowodowej. W opinii Sądu I instancji nieprzydatne były zeznania A. K., który podawał, jak na zlecenie J. P. rozbierał oficynę przy ul. (...), ustalenia w tym zakresie nie miały żadnego znaczenia dla wydania niniejszego rozstrzygnięcia, świadek nie widział żadnych dokumentów związanych z własnością, słyszał jedynie od J. P., że na nieruchomości mieszkała właścicielka, nie została ona mu nigdy przedstawiona, a to, że w ocenie świadka mogła być nią J. S. nie stanowi wystarczającego dowodu w sprawie. Podobnie Sąd Rejonowy ocenił zeznania syna wnioskodawczyni, M. N., z uwagi na fakt, że jako urodzony w (...) roku nie mógł mieć informacji związanych z transakcją sprzedaży i ewentualną umową pożyczki. Świadek podał, że nie pamięta, by J. P. przychodził do wnioskodawczyni i domagał się zawarcia drugiej umowy w formie aktu notarialnego, mając jednak na względzie, że w tym czasie świadek się jeszcze nie narodził, trudno od niego oczekiwać, by pamiętał takie zdarzenia. Podobnie ocenione zostały zeznania A. P. (3), która przyznała, że jej matka - K. R. oraz ciotka J. S. sprzedały swoje udziały w nieruchomości, ale podała, że nie wie, kto był ich właścicielem. Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę wyjaśnień P. W. (1), który podał jedynie, że całą wiedzę na temat niniejszego postępowania czerpie z lektury akt niniejszej sprawy i nie posiada żadnych innych informacji. Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom J. F., który współpracował ze zmarłym małżonkiem wnioskodawczyni, potwierdził on, że wnioskodawczyni wraz z mężem zawarła umowę sprzedaży, nie znał jednak żadnych szczegółów dotyczących tej transakcji. Nie potrafił wskazać, od kogo nieruchomość została kupiona, kiedy kupujący sprowadzili się do kamienicy, czy wykonywali jakieś remonty, ani czy państwo N. pobierali czynsz od innych lokatorów. Za wiarygodne uznano również zeznania K. W., osoby obcej dla uczestników postępowania, która wskazała, komu jej rodzice, będący lokatorami przedmiotowej nieruchomości uiszczali czynsz najmu. Świadek przyznała, że nie orientuje się, kto jest właścicielem tej nieruchomości, podała jednak, że początkowo rodzice płacili czynsz pani S., a później wnioskodawczyni. Sąd I instancji za całkowicie wiarygodne uznał zeznania M. D., która jako osoba wykonująca zawód zaufania publicznego podała, jak wygląda procedura informowania stawiających do aktu o kolejnych czynnościach, jakie winni poczynić, aby w sposób prawidłowy sfinalizować warunkową umowę sprzedaży. Świadek przyznała, że przez krótki okres była taka praktyka, że zawiadamiało się klientów o tym, że można zawrzeć umowę przenoszącą własność, jednak praktyka ta została zarzucona. Świadek wskazała, że zazwyczaj w tego typu sprawach, to strony umowy dowiadywały się, czy (...)zdecydował się na wykonanie prawa pierwokupu, że interesował się tym. Podobnie Sąd i instancji ocenił zeznania I. K., która, z uwagi na fakt, że jej matka w 2010 roku stanęła do aktu notarialnego z R. i R. małżeństwem P. była zorientowana w sprawie odnośnie do zawartej umowy sprzedaży z 1980 roku. Wskazała, że z rozmów wie, że zawarta była warunkowa umowa sprzedaży w 1980 roku, a później nie doszło do zawarcia kolejnej umowy przeniesienia udziałów i z tego względu jej matka sprzedała panu P. większą część udziałów. Świadek nie wiedziała nic na temat pobierania i zapłaty czynszu przez swoją ciotkę J. S. ani tego, kto płacił podatki. Sąd Rejonowy za niewiarygodne uznał zeznania wnioskodawczyni A. Ś., która wskazywała, że nie zdawała sobie sprawy z tego, że po niewykonaniu przez Gminę prawa pierwokupu należy zawrzeć umowę przeniesienia

własności udziałów. Mając na uwadze okoliczności sprawy, fakt, że notariusz informowała strony o konieczności ponownego stawienia się do aktu notarialnego, biorąc pod uwagę, że wnioskodawczyni wraz z mężem była wzywana do zawarcia umowy przeniesienia własności nie sposób uważać, że o tym nie wiedziała. O niewiarygodności jej zeznań w tej kwestii świadczy też to, że sama podawała, że chciała uregulować te kwestie formalnie, w księdze wieczystej, jednak miała zostać od tego rzekomo odwiedzona przez J. P.. W opinii Sądu I instancji z zeznań wnioskodawczyni jednoznacznie wynikało, że zdawała sobie sprawę z tego, że status nieruchomości jest nie do końca uregulowany, podała bowiem, że nie regulowała jego stanu prawnego, bo nie miała do tego głowy. Za wiarygodne Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni pracowała na nieruchomości, odśnieżała, reperowała dach, wskazać jednak należy, że czynności te nie mogą zostać uznane za realizowanie uprawnień właścicielskich, bowiem nawet wtedy, kiedy jest się najemcą nieruchomości czy też przebywa się na niej relatywnie krótko można dbać o posesję, o obejście, odśnieżać, dokonywać drobnych napraw czy pilnować porządku i ładu. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom R. i R. P. (3), którzy wskazali, że zmarły mąż wnioskodawczyni nie spłacał swoich zobowiązań finansowych względem J. P., bowiem z dołączonych do akt pokwitowań wynika, że uiścił on jedynie część pożyczonej kwoty. Mocy dowodowej nie uzyskały ich zeznania w zakresie sprawowania przez wnioskodawczynię władztwa nad nieruchomością, tego, czy zachowywała się jak właściciel i czy za taką osobę była uważana. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek A. Ś. nie zasługuje na uwzględnienie i jako taki ulega oddaleniu. Wnioskodawczyni, po sprecyzowaniu swojego stanowiska domagała się stwierdzenia przez Sąd, że nabyła w drodze zasiedzenia przedmiotową nieruchomość z dniem 23 września 1990 roku, a ewentualnie - z dniem 9 października 2000 roku, bądź z dniem 23 września 2010 roku, lub też z dniem 9 października 2010 r. Istota zasiedzenia opiera się na nabyciu prawa przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Sąd Rejonowy zauważył, iż rozstrzygnięcie wskazanej kwestii - zważywszy na okoliczności faktyczne stanowiące podstawę wniosku wymaga określenia właściwych norm prawnych, w oparciu o które sytuację tę należy ocenić. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Zgodnie z art. 172 § 1 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. Natomiast § 2 tegoż artykułu stanowi, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Sąd I instancji podkreślił, że art. 172 § 1 i 2 k.c. w okresie od dnia wejścia w życie kodeksu cywilnego - do dnia 30 września 1990 r. stanowił, że termin zasiedzenia dla posiadacza w dobrej wierze wynosił 10 lat, zaś w przypadku złej wiary - 20 lat. Z kolei zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. 1990r., nr 55. poz. 321 z późn. zm) - do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Oznacza to, że jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie Kodeksu cywilnego, ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 r., zastosowanie znajdują terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, czyli dwadzieścia lub trzydzieści lat. Przepis art. 9 powołanej ustawy obejmuje bowiem także wypadki, gdy ustawa przedłuża termin zasiedzenia. Do przypadków zaś zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy nowelizującej (1 X 1990 r.) będą miały zastosowanie 10-letnie i 20-letnie okresy posiadania, przewidziane w art. 172 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed tą datą (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 października 2005r., IV CK 133/05. Lex nr 399747, a także w postanowieniu z dnia 2 września 1993r., 11 CRN 89/93. LEX nr 110583). W literaturze zwraca się uwagę na funkcjonowanie w ustawodawstwie licznych domniemań prawnych, przydatnych w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Ułatwiają one zadanie wnioskodawcy, zwalniając go od ciężaru udowodnienia wielu kłopotliwych, a domniemywanych faktów. Jest zaś rolą innych uczestników (uczestnika) postępowania obalenie funkcjonujących domniemań prawnych. Na gruncie obecnie obowiązujących przepisów wskazuje się domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), wraz z fikcją ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.) oraz domniemanie dobrej wiary - art. 7 w zw. z art. 172 § 1 in fine k.c. (tak E. Gniewek, Komentarz do art. 172 kodeksu cywilnego, Wyd. el. Lex st. pr. 01.07.2001r.) Z powyższego wynika, że wnioskodawca jest zwolniony z udowodnienia tego, że posiadanie - które ma prowadzić do zasiedzenia - było posiadaniem samoistnym, ciągłym oraz posiadaniem w dobrej wierze. Natomiast nie istniała na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów - jak również i obecnie, żadna norma

prawna, która ustanawiałaby domniemanie samego posiadania. W judykaturze - na gruncie aktualnych przepisów - podkreśla się, że przepis art. 339 k.c. jest źródłem domniemania wzruszalnego, którego rola polega na tym, że jego zastosowanie prowadzi do zwolnienia wnioskodawcy od konieczności prowadzenia dowodów, na okoliczność stwierdzenia samoistności posiadania posiadanej przez niego rzeczy. Zgodnie z normą art. 6 k.c. ciężar obalenia tego domniemania spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jeśli sprzeciwia się on wnioskowi twierdząc, że wnioskodawca nie jest posiadaczem samoistnym. Nie oznacza to jednak, że ten kto powołuje się na to domniemanie nie powinien udowodnić faktu władania rzeczą. Musi bowiem wykazać, że po jego stronie było władztwo faktyczne nad rzeczą - corpus (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 lipca 2006r., III CSK 33/06, LEX nr 398427). Sąd Rejonowy przyjął, iż wnioskodawczyni niewątpliwie udowodniła fakt posiadania nieruchomości, jednak nie w takim zakresie, jaki wskazała w sformułowanym przez siebie wniosku. Nie ulega bowiem wątpliwości, że po 23 września 1980 roku, tj. po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że (...) S. nie wykona prawa pierwokupu, objęła ona w posiadanie nieruchomość przy ul. (...). Początkowo teren, którym wnioskodawczyni wraz z mężem władała wynosił około 500 m², jednak z powodu złych kontaktów sąsiedzkich i konfliktu na tle finansowym, odnoszącego się do zwrotu J. P. środków pożyczonych na zakup nieruchomości, J. P. w sposób znaczny zmniejszył powierzchnię nieruchomości, do której dostęp miała wnioskodawczyni - tj. w jej władaniu pozostało około 105 m², pozostałą część zaanektował J. P.. Zdaniem Sądu I instancji uznać więc należało, że w jej posiadaniu był udział w 1/2 nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym powierzchni 105 m². Nawet jednak gdyby hipotetycznie założyć, że wnioskodawczyni posiadała grunt o większej powierzchni, nie miałoby to żadnego wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, o czym mowa poniżej. Sąd I instancji odnosząc się do domniemania samoistności posiadania słusznie wskazał, że uczestnicy postępowania - R. i R. P. (3) nie zdołali tego domniemania obalić. Powoływane przez wnioskodawczynię okoliczności związane z tym, że czyniła nakłady na nieruchomość, że wymieniła 2 okna PCV, dokonała remontu kuchni czy zakupiła bojler świadczą o tym, że działała jako posiadacz samoistny, zgodnie bowiem z zasadami doświadczenia życiowego niezwykle rzadko zdarza się, aby posiadacz zależny czynił takie nakłady, czy dokonywał remontów na nieruchomości będącej np. przedmiotem najmu. Sąd Rejonowy przechodząc do ustalenia istnienia bądź nieistnienia dobrej wiary wskazał, że według orzecznictwa dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje, a zatem istotnym elementem rozróżnienia dobrej wiary od złej wiary jest stan świadomości posiadacza. Przenosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy Sąd I instancji słusznie przyjął, iż nie sposób uznać, jakoby wnioskodawczyni działała w dobrej wierze. Mimo że umowa warunkowa została zawarta w formie aktu notarialnego, nie może to automatycznie oznaczać jej dobrej wiary. W treści aktu wyraźnie wskazano, że umowa ta zawarta jest pod warunkiem, że (...) S. nie wykona przysługującego mu prawa pierwokupu. Zarówno wnioskodawczyni, jak i jej zmarły małżonek H. N. musieli więc zdawać sobie sprawę z tego, że od działania Naczelnika zależeć będzie, czy będą mogli przystąpić do kolejnego aktu przeniesienia własności udziałów. Zdaniem Sądu Rejonowego z okoliczności niniejszej sprawy wynika w sposób jasny, że notariusz, przed którym umowa ta została zawarta co do zasady informował wszystkie strony o procedurze obowiązującej w takich umowach i wskazywał, że koniecznym jest oczekiwanie na stanowisko Naczelnika (bądź też nieprzedstawienie stanowiska w określonym terminie, co było równoznaczne z brakiem woli skorzystania z prawa pierwokupu). Fakt, że wnioskodawczyni czy jej małżonek nie dowiadywali się o stanowisko (...) S., nie dopytywali się w (...) o stan sprawy nie może prowadzić do uznania, że dopuścili się tego zaniechania działając w dobrej wierze. W powyższym zakresie Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w I instancji w pełni podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 września 2014r. w którym wskazano, że błędna jest interpretacja, że w razie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości o charakterze jedynie zobowiązującym, stronie takiej umowy, która objęła nieruchomość w posiadanie samoistne, przysługuje przymiot posiadacza w dobrej wierze (tak postanowienie z dnia 4 września 2014r., II CSK 659/13, (...)) W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy szerzej odniósł się do kwestii sposobu ujmowania dobrej wiary jako sensu stricto oraz sensu largo. Sąd ten wskazał, że „często przyjmowano tu dobrą wiarę w ujęciu zliberalizowanym, a więc jako usprawiedliwione przekonanie, że faktyczne wykonywanie danego prawa nie szkodzi interesom rzeczywiście uprawnionego (dobra wiara sensu largo). Sytuacja uległa zmianie po podjęciu uchwały w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 (OSNC 1992, Nr 4, poz. 48), w której Sąd ten opowiedział się za przyjmowaniem na potrzeby zasiedzenia dobrej wiary w ujęciu tradycyjnym. W związku z tym od tego czasu w orzecznictwie przyjmowano, że w razie zawarcia umowy o przeniesienie

własności nieruchomości o charakterze jedynie zobowiązującym, nabywcy z takiej umowy nie przysługuje przymiot posiadacza w dobrej wierze. Z treści takiej umowy wynika bowiem jasno, że prawo własności należy w dalszym ciągu do zbywcy, skoro ma ono zostać przeniesione na nabywcę dopiero w drodze zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym (por. przykładowo postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1997 r. (...) 74/97, OSNC 1997, Nr 11, poz. 171, z dnia 19 lipca 2000 r., (...), czy z dnia 7 października 2010 r., (...) - oba niepubl.). Wprawdzie w postanowieniu z dnia 24 marca 1999 r., I CKN 10/81 (OSNC 1999, Nr 10, poz. 181) Sąd Najwyższy przyjął, że osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności może być - w zakresie zasiedzenia - uznana za samoistnego jej posiadacza w dobrej wierze, ale stanowisko to jest odosobnione i spotkało się z uzasadnioną krytyką glosatorów, a Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę go nie podziela". Zdaniem Sądu I instancji przytoczenie powyższego - szerszego fragmentu stanowiska Sądu Najwyższego, jest o tyle celowe - że odnosi się do argumentacji poczynionej przez wnioskodawczynię. Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie przyjął pogląd odnoszący się do ujęcia dobrej wiary w tradycyjnym jej ujęciu, wskazującym na wiedzę strony czynności prawnej co do tego, że nie stała się ona właścicielem nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie. Stanowisko to zresztą - na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy - w sposób zdecydowany przeważa w judykaturze, a wręcz można je uznać za ugruntowane. Zdaniem Sądu I instancji materiał dowodowy zgromadzony w przedmiotowej sprawie nie wskazywał na istnienie jakichkolwiek nadzwyczajnych okoliczności, których wystąpienie choć w części mogłoby nakazywać przyjęcie dobrej wiary. Mając zatem na względzie fakt, że wnioskodawczyni objęła w posiadanie nieruchomości w złej wierze, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego z 1964 roku sprzed nowelizacji z 1990 roku termin zasiedzenia upływał po 20 latach od objęcia nieruchomości w posiadanie, a więc w dniu 23 września 2000 roku. Zatem, jeżeli termin zasiedzenia rozpoczął się po wejściu w życie Kodeksu cywilnego z 1964 roku, ale jego zakończenie nie nastąpiło przed dniem 1 października 1990 r. zastosowanie znajdują terminy określone w art. 172 k.c. w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny, czyli dwadzieścia lub trzydzieści lat. Przepis art. 9 powołanej ustawy obejmuje bowiem także wypadki, gdy ustawa przedłuża termin zasiedzenia. W opinii Sądu Rejonowego oznacza to, że wnioskodawczyni - będąc w złej wierze - mogłaby potencjalnie zasiedzieć przedmiotową nieruchomość w dniu 23 września 2010 roku. Jednak z uwagi na fakt, że w dniu 15 września 2010 roku uczestnicy postępowania - R. i R. P. (4) wytoczyli przeciwko wnioskodawczyni proces o wydanie przedmiotowej nieruchomości, bieg ten przez wskazaną czynność został przerwany. Zgodnie z art. 175 k.c. - do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń. Według art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. - bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (m.in. wyrok z dnia 23 września 2009 roku w sprawie I CSK 99/09), wniesienie powództwa windykacyjnego przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości i to również wtedy, gdy powództwo to zostanie następnie prawomocnie oddalone. Mając więc na uwadze, że bieg terminu zasiedzenia został przerwany tuż przed jego upływem, Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zasiedzenie, przyjmując że na dzień orzekania termin ten nie upłynął. O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła wnioskodawczyni - A. Ś., zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła:

I. mającą istotny wpływ na wynik sprawy obrazę przepisów postępowania,

tj. przepisu:

1. art. 233 § 1 k.p.c. polegającą na braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dowolność w jego ocenie przejawiającą się:

- a. czynieniem ustaleń w oparciu o niepełne okoliczności,
- b. sprzecznością poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego,

- c. uznaniem, że notariusz M. D. informowała strony o konieczności ponownego stawienia się do aktu notarialnego,
- d. całkowitym pominięciem okoliczności obowiązywania przez pewien okres praktyki zawiadamiania klientów przez (...) o tym, że można zawrzeć umowę przenoszącą własność,
- e. pominięciem okoliczności nie otrzymania przez wnioskodawczynię informacji od (...) S. odnośnie tego, iż nie korzysta on z przysługującego mu prawa pierwokupu,
- f. całkowitym pominięciem okoliczności nie przekazania wnioskodawczyni przez (...) informacji od (...) S. odnośnie tego, iż nie korzysta on z przysługującego mu prawa pierwokupu, a które to oświadczenie wpłynęło do (...) w piśmie z dnia 9 października 1980r.,
- g. przyjęciem jakoby pismem z dnia 28 sierpnia 1984r. J. P. wezwał A. i H. małżonków N. m.in. do przystąpienia przed notariuszem do podpisania umowy przenoszącej własności nieruchomości w S. przy ul. (...), w sytuacji braku takiego pisma w aktach sprawy,
- h. pominięciem całkowitym milczeniem treści pisma Urzędu Rejonowego w P. z dnia 17 sierpnia 1994r., stanowiącego odpowiedź na pismo wnioskodawczyni z dnia 29 lipca 1994r., z którego treści wynika, że po wzniesieniu muru przez J. P. wnioskodawczyni zwracała się w tej sprawie do (...) o stosowną interwencję,
- i. przemilczeniem treści dokumentu - wykazu nieruchomości z dnia 31 stycznia 1981r., z którego wynika, iż J. S. w nieruchomości tej po jej zbyciu m.in. małżonkom N., zamieszkiwała jako najemca lokalu,
- j. nie uwzględnieniem okoliczności, że uczestników postępowania R. i R. P. (2) nie chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, a także tego, że do zmian właścicielskich w spornej nieruchomości doszło na krótko przed złożeniem wniosku o zasiedzenie oraz wytoczeniem powództwa o wydanie, jak i tego, że uczestnicy postępowania R. i R. P. (3) stali się właścicielami udziałów w nieruchomości na mocy umowy wykonania do przeniesienia prawa własności nieruchomości wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 23 września 1980r., która została stwierdzona aktami notarialnymi z dnia 19 maja 2010r., z dnia 7 czerwca 2010r., 10 czerwca 2010r. i 21 września 2010r. zawartymi przed notariuszem M. I.,
- k. pominięciem całkowitym milczeniem treści pisma pełnomocnika wnioskodawczyni z dnia 26 stycznia 2016r., modyfikującego stanowisko w sprawie,

2. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego grafologa,

3. art. 233 § 1 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez niezbranie w należyty sposób materiału dowodowego,

4. art. 224 § 1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy mimo niedostatecznego wyjaśnienia sprawy w świetle ustalonych faktów i okoliczności i wydanie stanowczego orzeczenia na podstawie niedostatecznie wyjaśnionych okoliczności faktycznych,

II. błąd w ustaleniach faktycznych będący konsekwencją powyższych naruszeń

wyrażający się przyjęciem :

1. że notariusz, przed którym została zwarta warunkowa umowa sprzedaży pouczył o konieczności zawarcia umowy przenoszącej własność udziału, który wnioskodawczyni nabyła wraz z mężem,

2. aby wnioskodawczyni wraz z mężem była wzywana do zawarcia umowy przeniesienia własności,

3. aby wnioskodawczyni zdawała sobie sprawę z tego, że status nieruchomości jest nie do końca uregulowany,

4. że wnioskodawczyni nie sprzeciwiła się pomniejszeniu obszaru nieruchomości, który był do jej dyspozycji,
5. aby wnioskodawczyni objęła w posiadanie nieruchomości w złej wierze,
6. że nie sposób uznać, jakoby wnioskodawczyni działała w dobrej wierze.

Wobec powyższego, w związku z art. 368 § 1 pkt. 5 k.p.c. wniosła :

I. o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie w całości

wniosku o zasiedzenie tj.:

1. stwierdzenie, że A. Ś., z domu M., córka J. i K., nabyła w drodze zasiedzenia udział bądź fragment wynoszący 1/2 w nieruchomości położonej w S., przy ulicy (...) (dawniej (...)), o obszarze 544 m2, stanowiącej działkę numer (...) (dawniej(...)), numer mapy (...) (dawniej (...)), zabudowanej budynkiem mieszkalnym z oficyną, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w P., (...) (...)prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (dawniej S. tom (...)), z dniem 23 września 1990r., ewentualnie

2. gdyby Sąd nie podzielił poglądu wyrażonego w punkcie 1 z dniem 9 października 2000r., ewentualnie

3. gdyby Sąd nie podzielił poglądu wyrażonego w punkcie 1 lub 2 wniosła:

a. o stwierdzenie, że A. Ś., z domu M., córka J. i K., nabyła w drodze zasiedzenia fragment nieruchomości położonej w S., przy ulicy (...) (dawniej (...)), o obszarze 544 m2, stanowiącej działkę numer (...) (dawniej (...)), numer mapy (...) (dawniej (...)), zabudowanej budynkiem mieszkalnym z oficyną, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w P., Wydział (...) prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) (dawniej S. tom (...)), w obrębie zarysu posadowionego na niej budynku mieszkalnego z oficyną, z dniem 23 września 1990r., ewentualnie

b. gdyby Sąd nie podzielił poglądu wyrażonego w punkcie 3, pkt. a, z dniem 9 października 2000r., ewentualnie

II. uchylene zaskarżonego postanowienia i przekazanie niniejszej sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, nadto

III. zasądzenie od uczestników postępowania R. i R. małżonków P. na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, w każdym zaś przypadku:

IV. zwolnienie wnioskodawczyni w całości od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym, w tym opłaty od apelacji.

V. w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. nie obciążanie pozwanej kosztami zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła również uczestniczka postępowania – I. B., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. sprzeczność poczynionych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na:

- błędnym przyjęciu, iż wnioskodawczyni oraz pozostali uczestnicy postępowania zostali pouczeni o obowiązku zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości,

- błędnym przyjęciu, iż wnioskodawczyni otrzymała pismo z dnia 28 sierpnia 1984 r., że pismo to zostało w tej dacie sporządzone,

- błędnym pominięciu, iż żadna ze stron umowy nie przystąpiła do umowy przyrzeczonej,

- błędnym pominięciu, iż wnioskodawczyni oraz pozostali kupujący wskazani w akcie notarialnym z dnia 23 września 1980 r. zostali wpisani do rejestru gruntów jako współwłaściciele,

- w konsekwencji powyższych naruszeń - błędnym przyjęciu, iż wnioskodawczyni była posiadaczem nieruchomości w złej wierze,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia, a to art. 233 §1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i:

- uznanie za wiarygodnego dokumentu - pisma z dnia 28 sierpnia 1984 r. w przedmiocie wezwania wnioskodawczyni do zawarcia umowy - podczas gdy autentyczność tego dokumentu nie została udowodniona,

- dokonanie błędnej analizy zeznań wnioskodawczyni w części, w której wspomina ona o konieczności załatwienia formalności związanych z nieruchomością,

- dokonanie błędnej analizy zeznań świadka notariusza M. D., skutkującej przyjęciem, iż uczestnicy czynności notarialnej zostali pouczeni o obowiązku zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, podczas gdy z zeznania wynika tylko, że notariusz ma obowiązek pouczyć o takim obowiązku,

- uznanie, iż wpis do rejestru gruntów wnioskodawczyni jako współwłaściciela nieruchomości nie stanowi podstawy dla uzasadnionego przekonania osoby wpisanej, iż jest współwłaścicielem nieruchomości, podczas wniosek winien być przeciwnym,

- błędnie nieuznanie, iż w niniejszej sprawie zachodzi wyjątkowy wypadek posiadania nieruchomości przez wnioskodawczynię w dobrej wierze pomimo nie zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości,

3. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia, a to art. 278 §1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego grafologa w celu zbadania prawdziwości pisma z dnia 28 sierpnia 1984 r.

4. obrazę przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 172 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż istotnym dla istnienia dobrej lub złej wiary nie jest wyłącznie moment wejścia w posiadanie rzeczy.

W wypadku nieuwzględnienia powyższych zarzutów i uznanie, iż wnioskodawczyni objęła nieruchomość w złej wierze, zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą względy słuszności i zasady współżycia społecznego pozwalające uznać posiadacza samoistnego w złej wierze, jak samoistnego w dobrej.

W związku z powyższym zarzutem, wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uwzględnienie wniosku o zasiedzenie oraz zasądzenie od uczestników postępowania R. i R. P. (2) na rzecz uczestniczki postępowania I. B. zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych,

ewentualnie, wnosila o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego w orzeczeniu kończącym postępowanie.

Pismem z dnia 8 listopada 2016r. uczestnicy postępowania – R. P. (3) i R. P. (1) wnieśli odpowiedź na apelację wnioskodawczyni A. Ś., w której domagali się oddalenia apelacji w całości oraz zasądzenia od wnioskodawczyni A. Ś. na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Następnie, pismem z dnia 9 sierpnia 2016r. uczestnicy postępowania – R. P. (3) i R. P. (1) wnieśli odpowiedź na apelację uczestniczki postępowania I. B., w której domagali się oddalenia apelacji w całości oraz zasądzenia od uczestniczki postępowania I. B. na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacje okazały się bezzasadne i podlegały oddaleniu.

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i wyciągnięte z nich wnioski prawne, które leżały u podstaw zaskarżonego postanowienia. Zostały poprzedzone dokładną, wnikliwą, logiczną i wszechstronną analizą oraz oceną Sądu Rejonowego wszystkich zebranych w sprawie dowodów, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia, przedstawioną w obszernym i przekonującym pisemnym uzasadnieniu.

W sprawach cywilnych, w tym także o zasiedzenie, Sąd orzeka na podstawie materiału zebranego zgodnie z regułami ciężaru dowodowego. Granicę orzekania wyznacza podstawa faktyczna wniosku wszczynającego postępowanie w danej sprawie. O treści końcowego rozstrzygnięcia decydują ustalenia poczynione w obrębie twierdzeń faktycznych stron odnoszących się do istoty sprawy. W sprawach o zasiedzenie określa się w orzeczeniu datę nabycia tego prawa, bez względu na jej oznaczenie w żądaniu wniosku.

Zgłoszony przez apelujących zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. jest niezasadny i ma wyłącznie charakter polemiki z zasadniczymi motywami orzeczenia podanymi przez Sąd I instancji. Zarzut ten skutecznie można podnieść jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki, z zasadami wiedzy, bądź doświadczenia życiowego. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego zachodzi bowiem jedynie gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym a konkluzją do jakiej dochodzi sąd. Dodać należy, że strona która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nawet jeśli jest przekonujący. Nie wystarczy przy tym stwierdzenie, że są wadliwe lub nie znajdują w nim oparcia. Skarżący temu obowiązku nie sprostali.

W ocenie Sądu Odwoławczego, w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów, wyjaśnił, dlaczego określonym dowodom dał wiarę a innym odmówił tego przymiotu i czym się w tym zakresie kierował. Bowiem to Sąd decyduje czy dany środek dowodowy z uwagi na jego cechy indywidualne i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę. Zaś kryteriami oceny wiarygodności dowodów są: doświadczenie życiowe, inne źródła wiedzy, poprawność logiczna, prawdopodobieństwo wersji (por. (...): Ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym, Warszawa 1998, str. 104 i cytowana tam literatura). W istocie rzeczy treść apelacji sprowadza się do ogólnej i głoślowej polemiki z ustaleniami Sądu I instancji i stanowi próbę odmiennej ich oceny, która w przekonaniu skarżących nakazuje uznanie wnioskodawczyni jako samoistnego posiadacza przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze. Należy w związku z tym zauważyć, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nie polemiki, lecz wskazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast jak już wyżej wskazano wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów, ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu pierwszej instancji. W ocenie Sądu Okręgowego tak rozumianych uchybień w ocenie dowodów postawić Sądowi I instancji nie można. Ponadto zauważyć należy, iż w oparciu o zebrany materiał dowodowy Sąd Rejonowy uznał, iż wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym części nieruchomości. Natomiast okoliczność czy posiadaczem stała się w dobrej czy złej wierze należy już do oceny Sądu.

W świetle prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych, które Sąd Odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne, należy stwierdzić, iż Sąd I instancji wbrew twierdzeniom apelujących prawidłowo przyjął, że złożony wniosek

o stwierdzenie, iż wnioskodawczyni nabyła przez zasiedzenie udział wynoszący 1/2 w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (dawniej (...)) nie zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawą nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest przepis art. 172 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Definicję posiadania samoistnego zawiera początkowy fragment art. 336 k.c., zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto faktycznie włada nią jak właściciel. Z powyższego wynika, że wnioskodawca, chcąc nabyć daną nieruchomość przez zasiedzenie musi spełnić następujące przesłanki: nie być właścicielem nieruchomości, ale ją posiadać, czyli władać nią tak, jakby to robił właściciel nieprzerwanie przez lat dwadzieścia (dobra wiara) lub trzydzieści (zła wiara, ewentualne doliczenie posiadania poprzednika). Sąd pierwszej instancji w okolicznościach przedmiotowej sprawy prawidłowo powołał art. 9 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny, wskazując, iż do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się od tej chwili przepisy niniejszej ustawy.

Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, iż wnioskodawczyni niewątpliwie udowodniła fakt samoistnego posiadania nieruchomości, jednak nie w takim zakresie, jaki wskazała w sformułowanym przez siebie wniosku. Nie ulega bowiem wątpliwości, że po 23 września 1980 roku, tj. po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że (...) S. nie wykona prawa pierwokupu, objęła ona w posiadanie nieruchomość przy ul. (...). Początkowo teren, którym wnioskodawczyni wraz z mężem władała wynosił około 500 m², jednak z powodu złych kontaktów sąsiedzkich i konfliktu na tle finansowym, odnoszącego się do zwrotu J. P. środków pożyczonych na zakup nieruchomości, J. P. w sposób znaczny zmniejszył powierzchnię nieruchomości, do której dostęp miała wnioskodawczyni - tj. w jej władaniu pozostało ok. 105 m², pozostałą część zaanektował J. P.. Tym samym uznać należało, że w jej posiadaniu był udział w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, ale zajęta powierzchnia wynosiła 105 m². Domniemania samoistności posiadania części nieruchomości przez wnioskodawczynię nie zdołali natomiast obalić uczestnicy postępowania - R. P. (1) i R. P. (3).

Apelacje skarżących kwestionowały w głównej mierze ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie objęcia przez wnioskodawczynię nieruchomości w złej wierze. Obecnie obowiązujący Kodeks cywilny ani przepisy Prawa rzeczowego nie zawierały definicji dobrej wiary. Zarówno obecnie, jak i poprzednio krótszy termin zasiedzenia jest wyłączony, gdy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze. Określenie przesłanki krótszego terminu nastąpiło przez zanegowanie stanu złej wiary. Jest to, z jednej strony, konsekwencją ogólnego domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.), a z drugiej strony - przrzuceniem ciężaru dowodu złej wiary na tego, kto twierdzi, że samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze. Pojęcie dobrej i złej wiary ma charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie stanu faktycznego różnych okoliczności faktycznych, które w oderwaniu od konkretnej sprawy nie mogą być oceniane raz na zawsze i w jednakowy sposób według schematu o walorze bezwzględny. Dla przyjęcia dobrej lub złej wiary decydujące znaczenie ma stan dobrej lub złej wiary w chwili uzyskania posiadania. Pozostawanie w dobrej wierze w chwili nabycia posiadania przesądza o stosowaniu krótszego (dwudziestoletniego) terminu zasiedzenia. Dłuższy (trzydziestoletni) termin zasiedzenia obowiązuje, gdy posiadacz pozostawał w złej wierze już w momencie nabywania posiadania. Natomiast nie zaszkodzi mu (nie przedłuży terminu zasiedzenia) późniejsza utrata dobrej wiary. Pojęcie dobrej i złej wiary budziło sporo kontrowersji w literaturze i orzecznictwie. Ostatecznie jednak obecnie przeważa rygorystyczna (restryktywna) koncepcja dobrej wiary. W tym duchu trzeba więc stwierdzić, że w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Oczywiście, w przypadku zasiedzenia nieruchomości, chodzi o takie przeświadczenie w chwili uzyskania posiadania. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje bowiem również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (że uzyskując jej posiadanie nie nabyła własności). (por. E.Gniewek; Komentarz do art. 172 k.c.)

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji prawidłowo ustalił, iż w niniejszej sprawie wnioskodawczynie objęła nieruchomości w złej wierze, dokonując w tym zakresie wnikliwej i skrupulatnej oceny zebranych w sprawie dowodów, przy uwzględnianiu zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Ocena ta nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Przechodząc do dalszych rozważań zarzutów apelacyjnych wskazać należy, że nie sposób się tym samym zgodzić z zarzutem apelujących, iż Sąd I instancji błędnie uznał za wiarygodne zeznania świadka notariusz M. D. w zakresie w który podała, iż strony zostały pouczone o tym, iż w przypadku umowy warunkowej koniecznym jest zawarcie umowy przenoszącej wartość udziału. Notariusz miała prawo nie pamiętać okoliczności sprzed 30 lat, z uwagi na charakter swojego zawodu i ilość sporządzonych przez nią aktów notarialnych w tym okresie. Nie mniej jednak praktyka była taka, że strony podczas zawierania warunkowej umowy sprzedaży w nieruchomości były informowane przez notariusza o konieczności zawarcia umowy przyrzeczonej. Podobnie rzecz się ma odnośnie niepoinformowania wnioskodawczynie przez (...) o tym, że można zawrzeć umowę przenoszącą własności, albowiem (...) S. nie skorzystał z przysługującego mu prawa pierwokupu. Niewątpliwym jest, iż przez pewien okres informowano klientów o możliwości zawarcia umowy, jednak nie była to czynność obowiązkowa, wynikająca z prawa, a jedynie przyjęta praktyka. Tym samym to na wnioskodawczynie i jej ówczesnym mężu ciążył obowiązek podjęcia czynności mających na celu doprowadzenie do zawarcia umowy przenoszącej własność.

Powyższe okoliczności podnoszące przez apelujących nie mogą usprawiedliwiać beczynności po stronie wnioskodawczynie i przesądzać o jej dobrej wierze. Z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, iż A. Ś. i jej mąż byli świadomi, że sytuacja prawna nieruchomości była nieregulowana i koniecznym jest zawarcie umowy przenoszącej własność. Okoliczność, iż inne osoby nie przystąpiły do tej umowy, nie oznacza dobrej wiary po stronie wnioskodawczynie, a jedynie zaniedbanie konieczności podjęcia dalszych czynności w stosunku do nieruchomości nie tylko przez wnioskodawczynie, ale również pozostałych nabywców. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż wnioskodawczynie nie interesowała się stanem prawnym nieruchomości, i nie podejmowała w tym zakresie żadnych działań.

Wbrew twierdzeniom apelujących nie zmieniają również oceny co do charakteru posiadania wnioskodawczynie powoływane dokumenty z dnia 28 sierpnia 1984r. dotyczące wezwania do przystąpienia przed notariuszem do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości oraz uregulowania pożyczki. Okoliczności te nie mają znaczenie dla oceny dobrej wiary. Sąd Okręgowy po raz kolejny podkreśla, iż w myśl postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 16 grudnia 2015 r. IV CSK 132/15 o dobrej lub złej wierze posiadacza decyduje chwila uzyskania posiadania, późniejsze zmiany jego świadomości pozostają bez wpływu na tę ocenę. Ponieważ jednak dobra lub zła wiara posiadacza jest faktem ustalającym charakter stanu jego świadomości, a na stan świadomości mają wpływ nie tylko okoliczności istniejące w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie samoistne, lecz również okoliczności istniejące wcześniej, w okresie, gdy nie był jeszcze posiadaczem, lecz w innym charakterze władał nieruchomością, także te okoliczności powinny być brane pod uwagę przy ocenie świadomości posiadacza. Nie mając więc znaczenia dla oceny dobrej lub złej wiary okoliczności mające miejsce po uzyskaniu posiadania. Tym samym również fakt, iż wnioskodawczynie została wpisana do rejestru gruntów jako współwłaściciel również nie ma znaczenia, albowiem zdarzenie to miało miejsce po 23 września 1980 roku.

Skarżący podnosili również, że pominięto okoliczność wzniesienia muru przez J. P. oraz fakt, że R. i R. P. (2) nie chroni rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd Rejonowy słusznie przyjął, iż powyższe nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem okoliczność ta miałaby wyłącznie znaczenie, gdyby Sąd orzekł o zasiedzeniu. Wbrew twierdzeniom skarżących niekwestionowaną okolicznością było wynajmowanie lokalu J. S..

Zdaniem Sądu II instancji nie było koniecznym przeprowadzenie opinii biegłego grafologa, celem ustalenia kto sporządził pismo z 1984 roku. Okoliczność ta bowiem nie ma istotnego znaczenia w niniejszej sprawie, w szczególności w kwestii dobrej wiary po stronie posiadacza nieruchomości, bowiem dla oceny dobrej bądź złej wiary znaczący jest moment wejścia w posiadanie, a nie okoliczności mające miejsce po tym zdarzeniu.

Sąd Okręgowy zwraca uwagę na to, że w dacie zawarcia przed notariuszem warunkowej umowy sprzedaży w nieruchomości z dnia 23 września 1980 roku obowiązywał w niezmienionej postaci art. 157 § 2 k.c., w myśl którego jeżeli umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości została zawarta pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu, do przeniesienia własności potrzebne jest dodatkowe porozumienie stron obejmujące ich bezwarunkową zgodę na niezwłoczne przejście własności. Należy więc przyjąć, z uwagi na ogólnodostępne przepisy powszechnie obowiązującego prawa, że A. Ś. i jej ówczesny mąż obejmując w posiadanie przedmiotową nieruchomość przy zachowaniu należytej staranności mogli się dowiedzieć o tym, że nie przysługuje im prawo własności do spornej nieruchomości. Sąd odwoławczy podziela zapatrywanie Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 4 września 2014 r. sprawie II CSK 659/13, zgodnie z którym błędna jest interpretacja, że w razie zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości o charakterze jedynie zobowiązującym, stronie takiej umowy, która objęła nieruchomość w posiadanie samoistne, przysługuje przymiot posiadacza w dobrej wierze. Z jej treści wynika bowiem w sposób oczywisty, że prawo własności nadal należy do zbywcy, skoro ma ono zostać przeniesione na nabywcę dopiero w drodze zawarcia umowy o charakterze rozporządzającym. Posiadacz nieruchomości, która była przedmiotem nabycia pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu, jest posiadaczem w złej wierze. Skutek ten występuje ex lege bez względu na to, czy notariusz sporządzający umowę udzielił stronom dodatkowych informacji. Powyższe zostało potwierdzone m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., II CSK 495/12, OSNC-ZD 2014, Nr 1, poz. 11, że zasada ignorantia iuris nocet nakazuje przyjęcie złej wiary po stronie posiadacza nieruchomości, który objął ją we władanie w sytuacji zawarcia umowy jedynie o charakterze zobowiązującym pod warunkiem, że Skarb Państwa nie skorzysta z prawa pierwokupu nieruchomości. Nie można przy tym uznać, że brzmienie aktu notarialnego nie było jednoznaczne i budziło wątpliwości, skoro zawierał on wyraźny zapis o warunkowym charakterze sprzedaży. To stanowisko bez wątplenia ma analogiczne zastosowanie do stanu faktycznego ustalonego w niniejszej sprawie, gdzie mamy do czynienia z objęciem w posiadanie nieruchomości na podstawie aktu notarialnego, który jednak nie przenosi na nabywcę prawa własności nieruchomości.

Reasumując dotychczasowe rozważania wskazać należy, że biorąc pod uwagę okoliczności zawarcia aktu notarialnego z dnia 23 września 1980 r. i jego treść, nie ulega w sprawie wątpliwości, że A. Ś. miała świadomość tego, że nie jest właścicielem nieruchomości i aby to prawo uzyskać musi podjąć dodatkowe czynności, które w tymże akcie zostały jej przedstawione. Okoliczności te wnioskodawczyni potwierdziła w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, wskazując podczas zeznań, że status prawny nieruchomości nie był uregulowany, a ona nie podejmowała żadnych czynności w tym zakresie. Skoro miała wiedzę o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) to nie można jej uznać za posiadacza w dobrej wierze.

Wobec tego Sąd I instancji trafnie uznał, że zasiedzenie nieruchomości przez wnioskodawczyni mogło mieć miejsce, z uwagi na jej złą wiarę, jedynie po upływie trzydziestu lat od objęcia posiadania, do czego jednak nie doszło z uwagi na fakt, że w dniu 15 września 2010 roku uczestnicy postępowania - R. P. (4) wytoczyli przeciwko wnioskodawczyni proces o wydanie przedmiotowej nieruchomości i bieg ten przez wskazaną czynność został przerwany.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie z art. 520 § 3 k.p.c. Interesy wnioskodawczyni oraz uczestniczki, które zmierzały do nabycia przez zasiedzenie nieruchomości oraz uczestników postępowania, którzy się sprzeciwiali się wnioskowi były sprzeczne. Z uwagi na powyższe Sąd odwoławczy zasądził od wnioskodawczyni oraz od uczestniczki I. B. na rzecz uczestników R. P. (1) i R. P. (2) koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym w kwotach po 3.600 zł. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 pkt 1 w zw. z §2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie. Wprawdzie z dniem 27 października 2016 roku w życie weszło rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie, ale w myśl §2 do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

/-/ Brygida Łagodzińska /-/ Maciej Rozpędowski /-/ Maria Antecka