

Sygn. akt I Ns 158/21

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Słupcy, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Joanna Rumin-Jabłońska

Protokolant: sekr. sąd. Daria Zwolińska-Bogacka

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2022 roku w Słupcy

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. M. (1)**

przy udziale **J. T. (1), mał. A. T. i M. T. – reprezentowanych przez przedstawiciela ustawowego J. T. (1)**

o zasiedzenie

postanawia:

1. oddalić wniosek,
2. zasądzić od wnioskodawczynie E. M. (1) na rzecz uczestniczki J. T. (1) kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
3. przyznać od Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Słupcy na rzecz adwokata K. R. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej wnioskodawczynie z urzędu,
4. nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.

Joanna Rumin-Jabłońska

Sygn. akt I Ns 158/21

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie E. M. (1) – reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym – wniosła o stwierdzenie, że z dniem 1 stycznia 2017 roku nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej na działce w m. M. (...), o obszarze wskazanym na załączonej do wniosku mapce sytuacyjnej. W treści wniosku wnioskodawczynie wskazała, że z dniem 1 stycznia 1986 roku przejęła w posiadanie nieruchomość objętą wnioskiem „o wymiarach ok. 17 m długości i 11 m szerokości” (zaznaczonym na dołączonej mapie sytuacyjnej), na której to części znajduje się dobudowany budynek mieszkalny (k. 3-5).

Pismem z dnia 30 czerwca 2021 roku wnioskodawczynie sprecyzowała wniosek w ten sposób, że wskazała, iż dotyczy on działki nr (...) (k. 30-31).

Uczestniczka J. T. (1) w odpowiedzi na wniosek wniosła o jego oddalenie, negując spełnienie przesłanek prowadzących do zasiedzenia nieruchomości opisanej we wniosku (k. 33-35).

Postanowieniem z dnia 16 sierpnia 2021 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników mał. A. T. i M. T. (k. 62).

Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2022 roku wnioskodawczyni E. M. (1) zmodyfikowała wniosek w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie zasiedzenia części budynku dobudowanego do budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości wskazanej we wniosku i piśmie z dnia 30 czerwca 2021 roku, tj. parteru tego budynku i częścią budynku gospodarczego stanowiącego garaż oraz części nieruchomości gruntowej koniecznej do korzystania z ww. budynków (k. 87).

Uczestniczka J. T. (1) wniosła o oddalenie wniosku w części zmodyfikowanej, negując spełnienie się przesłanek prowadzących do zasiedzenia nieruchomości (k. 87).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości położonej w M. nr ewidencyjny działki (...) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Słupcy księga wieczysta nr (...). Jako właściciele nieruchomości ujawnione są uczestniczki postępowania (spadkobierczynie H. T.) (bezsporne, a nadto dowód: dokumenty zawarte w aktach KW KN1S/00044657/8).

Na nieruchomości tej posadowione są zabudowania: budynek mieszkalny (tj. „stary” dom wraz z przybudówką) oraz dwa budynki gospodarcze (po prawej i lewej stronie działki, patrząc od strony drogi). Aktualnie budynek mieszkalny (prawą część patrząc od strony drogi wprost na elewację) zajmują uczestniczki J. T. (1) i jej córki, a lewą część („dobudówkę”) wnioskodawczyni E. M. (1). Obie „części” budynku mają wspólne instalacje elektryczną i wodno-kanalizacyjną oraz wspólny system ogrzewania (wspólna kotłownia). Obie części budynku mają osobne wejścia, ale są połączone: poprzez kotłownię można przejść z jednej części budynku do drugiej. (...) stanowi parter (z 2 pokojami, kuchnią i łazienką) i piętro (gdzie znajdują się 3 pokoje) – ale z parteru „dobudówki” nie jest możliwym przejście bezpośrednio na jej piętro (istnieje taka możliwość jedynie poprzez część budynku zajmowaną przez uczestniczki). Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) posiada adres: M. nr 43 (jeden numer budynku). Przed budynkiem (patrząc od strony drogi) znajduje się ogródek, przedzielony umownie przez uczestników w taki sposób, że wnioskodawczyni zajmuje się częścią ogródka przed „dobudówką”, uczestniczki częścią przed „swoim” budynkiem, nadto do nieruchomości są dwa „wjazdy” tj. po prawej i lewej stronie (patrząc od drogi), z których osobno korzystają wnioskodawczyni i uczestniczki (każda z „własnego”). Wnioskodawczyni korzysta również z części budynku gospodarczego stanowiącego garaż, znajdującego się po lewej stronie działki (patrząc od strony drogi, tj. naprzeciwko wejścia do „dobudówki”). Nadto podwórze nie jest w żaden sposób przedzielone ani wyodrębnione do samodzielnego korzystania przez którąkolwiek z uczestniczek postępowania (bezsporne, a nadto dowód: protokół z oględzin k. 83, zeznania świadków: M. D. k. 79, A. C. k. 79v, wnioskodawczyni E. M. k. 86, uczestniczki J. T. k. 86v-87).

W przeszłości właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) byli dziadkowie wnioskodawczyni E. M. (1), a w budynku mieszkalnym (przed powstaniem „dobudówki”) mieszkali jej dziadkowie, rodzice i rodzeństwo. Dziadek wnioskodawczyni w 1984 roku przekazał całe rodzinne gospodarstwo rolne (...) (bratu wnioskodawczyni, a mężowi i ojcu uczestniczek). Wnioskodawczyni mieszkała wtedy razem z mężem i dziećmi u rodziców. W 1985 roku H. T. uzyskała pozwolenie na rozbudowę budynku mieszkalnego o część stanowiącą „dobudówkę”, gdyż zgodnie z „pomysłem” rodziców miała tam zamieszkać wnioskodawczyni z rodziną. Budowa była finansowana z dochodów z rodzinnego gospodarstwa rolnego (którego właścicielem był H. T., a w którym pracowała cała rodzina – w tym wnioskodawczyni), trwała ok. 5 lat. Wnioskodawczyni wraz z rodziną wprowadziła się do wybudowanej części w 1990 roku (ok. kwietnia) i zajęła parter. Z pokoi na piętrze „dobudówki” korzystała wnioskodawczyni, kiedy chciała odpocząć, jej dzieci – które tam bawiły się i odrabiały lekcje oraz małoletnie uczestniczki – przy czym aby dostać się na piętro, musieli wtedy przechodzić przez część „starego domu” (dowód: zeznania świadków: M. D. k. 79, J. L. k. 79v, A. C. k. 79v, wnioskodawczyni E. M. k. 86, uczestniczki J. T. k. 86v-87).

Wnioskodawczyni E. M. (1) nie płaciła i nie płaci żadnych rachunków związanych z utrzymaniem zajmowanej przez nią części budynku, nie płaciła też podatku od nieruchomości (bezsporne). W przeszłości do ok. 1998 roku koszty

utrzymania nieruchomości były ponoszone z dochodów z gospodarstwa rolnego, którymi gospodarowała matka wnioskodawczyni, po 1998 roku dochodami tymi gospodarował H. T., który uiszczal wszystkie opłaty i należności publicznoprawne (dowód: zeznania świadków: M. D. k. 79, A. C. k. 79v, wnioskodawczyni E. M. k. 86). Około 2014-2015 roku w nieruchomości przeprowadzono remont elewacji całego budynku, który zorganizował i finansował H. T. oraz założono rolety – za rolety w dobudówce zapłaciła wnioskodawczyni (dowód: zeznania świadków: M. D. k. 79, J. L. k. 79v, A. C. k. 79v J. S. k. 79v, B. Z. k. 79v, wnioskodawczyni E. M. k. 86, uczestniczki J. T. k. 86v-87).

H. T. w 2008 roku zawarł związek małżeński z uczestniczką J. T. (1) i założył własną rodzinę, nadal jednak regulował należności za rachunki dotyczące utrzymania całej nieruchomości (bezsporne).

H. T. zmarł w 2018 roku, wtedy uczestniczka J. T. (1) „zastawiła” przejście przez kotłownię między obiema częściami budynku w taki sposób, że jest ono zamknięte. Wnioskodawczyni nie żądała umożliwienia jej wejście na piętro „dobudówki”. Aktualnie wszystkie opłaty i należności związane z utrzymaniem nieruchomości reguluje uczestniczka J. T. (1), wnioskodawczyni sporadycznie kupowała opał (bezsporne, a nadto dowód: zeznania wnioskodawczyni E. M. k. 86, uczestniczki J. T. k. 86v-87).

Powyższy stan faktyczny Sądu ustalił na podstawie: częściowo zeznań wnioskodawczyni E. M. (1) (k. 86), zeznań uczestniczki J. T. (1) (k. 86v-87), częściowo zeznań świadków M. D. (2) (k. 79), J. L. (2) (k. 79v), A. C. (2) (k. 79v), J. S. (2) (k. 79v), B. Z. (2) (k. 79v), wskazanych dokumentów, dokumentów zawartych w aktach KW KN1S/00044657/8.

Zeznania uczestniczki i świadków Sąd uznał za wiarygodne, gdyż korespondują one ze sobą i zgromadzonym materiałem dowodowym. Zeznania wnioskodawczyni Sąd również uznał za wiarygodne – poza niejasnymi i niewykazanymi przez nią twierdzeniami, iż finansowała także remont elewacji, sprzecznymi z zeznaniami świadków A. C. (2) i B. Z. (2). Należy jednak zauważyć, że w zasadniczej części zeznania wszystkich przesłuchanych osób ze sobą zgodne i uzupełniają się wzajemnie – pewne odmienności wynikają jedynie z innego postrzegania/nazywania pewnych sytuacji faktycznych odnośnie kwestii „samoistności” posiadania części budynku przez wnioskodawczynię. Zeznania świadków okazały się ostatecznie jednak mało przydatne dla rozstrzygnięcia – a to z uwagi na jego przesłanki.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, gdyż z uwagi na przesłanki rozstrzygnięcia dowód ten byłby zbędny i niedopuszczalny. Zgłoszony wniosek (o treści wskazanej przez pełnomocnika wnioskodawczyni) – jeśli miał służyć „wyodrębnieniu” części budynku zajmowanego przez wnioskodawczynię jak wnioskodawczyni wniosła ostatecznie na rozprawie w dniu 31 stycznia 2022 roku – nie mógł zostać uwzględniony z uwagi na fakt, że wyodrębnienie lokalu w postępowaniu o zasiedzenie nie jest możliwe. Z kolei jeśli wniosek zmierzałby do wydzielenia części nieruchomości gruntowej razem z częścią budynku w pierwotnej wersji, tj. możliwości pionowego podziału budynku (choćby konieczna byłaby wtedy dodatkowo opinia biegłego z zakresu budownictwa), wzdłuż linii gruntu pod częścią budynku zajmowanego przez wnioskodawczynię, to byłoby to nieadekwatne nie tylko do ostatecznej treści wniosku (zasiedzenie jedynie „parteru”), ale także do zakresu jej posiadania, skoro pomieszczenia na piętrze nie znajdowały się w posiadaniu wnioskodawczyni przez wymagany ustawą czas (licząc nawet od 1990 do 2018 roku), „posiadanie” to nie miało nawet charakteru samoistnego, a nawet nie miało charakteru „posiadania” (było to raczej sporadyczne, okresowe korzystanie z piętra, za zgodą i wolą poprzednika prawnego uczestniczek).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek okazał się niezasadny.

Zgodnie z art. 172 § 1 i 2 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

W niniejszej sprawie pierwotnie wniosek dotyczył nabycia przez zasiedzenie tzw. „dobudówki” zajmowanej przez wnioskodawczynię, tj. części budynku posadowionego na nieruchomości położonej w m. W. M. stanowiącej działkę o

nr geod. 30/2 wraz z częścią nieruchomości gruntowej, niezbędnej do korzystania z „dobudówki”. W treści wniosku wszczynającego postępowanie w sprawie wskazano, że „nieruchomość” będąca przedmiotem zasiedzenia stanowi „obszar o wymiarach około 17 m długości i 11 m szerokości”, a do wniosku załączono kserokopię mapy sytuacyjnej, na której zaznaczono „wnioskowany fragment”: obejmuje on dobudowaną część budynku (dobudówkę) oraz teren od drogi do „granic” tej dobudówki. Innymi słowy: zgodnie z wnioskiem przedmiotem zasiedzenia miała być jedynie taka część działki nr (...), na której posadowiona jest „dobudówka”, teren niezbędny dla wejścia do budynku i ogródek przed budynkiem (od strony drogi) stanowiący jednocześnie dojście/przejście do „dobudówki”. Na rozprawie w dniu 31 stycznia 2022 roku wnioskodawczyni – reprezentowana przez fachowego pełnomocnika – zmodyfikowała zaś wniosek w ten sposób, że wniosła o zasiedzenie jedynie parteru dobudówki (zresztą ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że wnioskodawczyni co najwyżej zajmowała/posiadała jedynie parter dobudówki) dodatkowo z częścią budynku gospodarczego stanowiącego garaż oraz częścią nieruchomości gruntowej niezbędnej do korzystania z tychże części budynków.

Należy podkreślić, że niespornym było, iż wyłącznie wnioskodawczyni zajmuje tzw. dobudówkę - parter, w której mieszka od 1990 roku. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika nadto, iż nigdy nie było konfliktów i pretensji między wnioskodawczynią a H. T. i uczestnikami w związku z faktem zamieszkiwania w spornej części budynku (ewentualne niesnaski pojawiły się po wszczęciu niniejszego postępowania). Bezspornym także jest, iż dobudowana część budynku mieszkalnego zajmowana przez wnioskodawczynię, jak również garaż stanowiący część budynku gospodarczego, nie stanowią odrębnych w sensie prawnym nieruchomości, w budynkach tych nie ma także wyodrębnionych prawnie lokali. Cały budynek mieszkalny zajmowany przez uczestników tego postępowania stanowi „jeden budynek” w sensie prawnym i jest częścią składową nieruchomości gruntowej, na której stoi. Przedmiotem zasiedzenia może zaś być nieruchomość oraz prawo własności, które istnieje – nie można zasiedzieć części składowych nieruchomości oraz prawa własności, które nie istnieje (a które dopiero w wyniku zasiedzenia miałyby powstać). Zgodnie z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a co za tym idzie nie może być przedmiotem samoistnego posiadania. Tym samym niemożliwe jest nabycie przez zasiedzenie części składowych rzeczy (części budynku czy lokali) (tak też m.in. postanowienie SN z dnia 19 stycznia 1988 roku, sygn. akt III CRN 459/87). W uchwale z dnia 15 marca 1989 roku sygn. akt III CZP 14/89 Sąd Najwyższy wprost stwierdził, że nie jest dopuszczalne zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności – gdyż pokój taki nie jest rzeczą nieruchomą w obiegu prawnym, która mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności. Nie może on występować w takim obiegu jako rzecz lub jej część, która przez wyodrębnienie uzyskalaby cechę samoistności. Pokój stanowiący składnik mieszkania, będącego przedmiotem odrębnej własności, jest integralnie związany z lokalem i dzieli jego los prawny. W konsekwencji poza lokalem, do którego przynależy, pokój nie może być traktowany w zakresie własności na gruncie art. 336 k.c. jako przedmiot samoistnego posiadania – które stanowi konieczną przesłankę zasiedzenia. Podobnie nie może być tak traktowany lokal, nie stanowiący przedmiotu odrębnej własności - w drodze zasiedzenia można bowiem nabyć prawo własności lokalu mieszkalnego, ale już ustanowionego. Takie prawo nie może natomiast – wbrew temu co argumentował pełnomocnik wnioskodawczyni – dopiero powstać w toku postępowania o zasiedzenie - wynika to jednoznacznie z przepisów art. 7, art. 10 i art. 11 o własności lokali: odrębna własność lokali powstaje jedynie w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej albo orzeczenia sądu w ramach postępowań o zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku. Należy podkreślić, iż własność samodzielnego lokalu mieszkalnego zawsze wiąże się z wydzieleniem części wspólnych nieruchomości, określeniem udziałów w ich własności, a temu służą odrębne postępowania sądowe. Dopóki wymogi te nie zostaną spełnione nie mamy do czynienia z odrębną rzeczą.

Podsumowując: nieruchomość lokalową można zasiedzieć jedynie w całości; niedopuszczalne jest zatem zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzącego w skład mieszkania, stanowiącego odrębną nieruchomość, gdyż nieruchomością lokalową może być w myśl art. 2 ust. 1 u.w.l. tylko lokal samodzielny. Należy jeszcze dodać, że zasiedzieć można własność lokalu tylko wtedy, gdy uprzednio została ona ustanowiona (por. uchwałę SN z dnia 6 maja 1980 roku, sygn. III CRN 45/80, OSN 1980, nr 12, poz. 240). „Korzystanie z jednego lub kilku pokoi w budynku stanowiącym część składową nieruchomości oraz z części gruntu w celu i w zakresie koniecznym do normalnego korzystania z tych

pomieszczeń nie prowadzi do zasiedzenia” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 roku, sygn. akt III CSK 229/08).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy podkreślić należy, że nie może prowadzić do zasiedzenia „części nieruchomości” korzystanie z części budynku (jednej kondygnacji - parteru), nie stanowiącego wyodrębnionego już prawnie lokalu, połączone z korzystaniem z dojścia do budynku, nie może też zostać uwzględniony wniosek o zasiedzenie przez geodezyjne wydzielenie na gruncie nieruchomości obejmującej: część budynku – tj. parter, pas gruntu „pod dobudówką” (skoro na tymże gruncie usytuowana jest część budynku i w przestrzeni nad parterem zajmowanymi przez wnioskodawczynię znajduje się piętro nie należące do wnioskodawczyni – a zgodnie z art. 143 k.c. stosunki prawne w przestrzeni nad gruntem, stanowiącym wyłączną własność jednej osoby, muszą być tożsame z prawem do gruntu; ta zatem część struktury budynkowej, która znajduje się w przestrzeni na gruncie stanowiącym własność uczestniczek, jest częścią składową gruntu i nie może być odrębnym od gruntu przedmiotem własności (art. 47 § 1 i § 2 k.c.)) i pas gruntu stanowiący dojście do budynku oraz konieczny do korzystania z tej części budynku (analogicznie co do budynku gospodarczego).

W niniejszej sprawie, jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, wnioskodawczyni zajmuje część budynku mieszkalnego – parter tzw. dobudówki (ostatecznie zresztą pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o zasiedzenie takiej jedynie części budynku), korzysta z garażu stanowiącego część budynku gospodarczego oraz ze „swojego” ogródka. Jak już wskazano wykluczone jest zasiedzenie „parteru”. Na nieruchomości gruntowej (konkretnie na podwórzu za domem) nie ma z kolei wydzielonych jej części w taki sposób, aby można było stwierdzić, że wnioskodawczyni posiada samoistnie i wyłącznie określoną jej część: wnioskodawczyni dopiero na rozprawie w dniu 31 stycznia 2022 roku wskazała, że korzysta z garażu (czemu uczestniczka nie przeczyła) – aczkolwiek w żaden sposób nie wykazała, iż korzysta wyłącznie także z określonej części podwórza, która „prowadzi” do garażu albo okala garaż (ta część nieruchomości gruntowej nie była nawet „zaznaczona” na mapie sytuacyjnej dołączonej do wniosku – wnioskowane granice kończyły się na granicy wyznaczonej przez granice budynku mieszkalnego). Zdaniem Sądu (jak to było widoczne w trakcie oględzin) podwórze nie jest w żaden sposób podzielone, a korzystają/korzystali z niego wszyscy domownicy, a co istotne żaden z nich nie korzysta z wydzielonej fizycznie części samoistnie i wyłącznie – co nie wyłącza korzystanie przez wnioskodawczynię wyłącznie z samego garażu. Nie da się jednak na podstawie tak wskazanych okoliczności i tak określonego przedmiotu wniosku wydzielić część nieruchomości gruntowej, którą można by zasiedzieć (zdaniem Sądu korzystanie przez wnioskodawczynię z nieruchomości w celu dojścia do garażu odpowiada raczej służebności gruntowej – służebności przechodu niż posiadaniu prowadzącemu do zasiedzenia samej nieruchomości gruntowej). Zresztą korzystanie z gruntu w celu zapewnienia sobie możliwości korzystania z garażu i tylko w zakresie niezbędnym do normalnego korzystania z tego garażu (tj. w celu dojścia do niego, gdyż jak wskazano wnioskodawczyni nie wykazała innego sposobu korzystania z przylegającej do „dobudówki” części gruntu w kierunku podwórza jak jedynie dojście do garażu) nie może prowadzić do zasiedzenia tejże części gruntu – skoro samo korzystanie z garażu (jako części budynku, nawet nie nieruchomości) nie jest posiadaniem samoistnym prowadzącym do zasiedzenia. W przeciwnym wypadku doszłoby do obejścia art. 47 § 1 k.c. przez przyjęcie możliwości zasiedzenia części składowej nieruchomości w wyniku korzystania z gruntu w zakresie umożliwiającym korzystanie z tej właśnie części składowej (a to jest prawnie niemożliwe).

Odnosząc się zaś do kwestii „wyłączonego” korzystania przez wnioskodawczynię z części ogródka i dojścia do „dobudówki” - przedniej części działki (a więc niewielkiej części całej działki) - to zdaniem Sądu poza wskazanymi powyżej argumentami związanymi z brakiem możliwości stwierdzenia zasiedzenia części nieruchomości gruntowej z uwagi tylko na korzystanie z części składowej nieruchomości (części budynku – parteru dobudówki) i możliwością obejścia regulacji z art. 47 k.c., należy mieć również na uwadze, że wniosek o zasiedzenie zmierzał do zasiedzenia przede wszystkim części budynku zajmowanego przez wnioskodawczynię – kwestia zasiedzenia części nieruchomości gruntowej i garażu pojawiła się „przy okazji” głównego żądania, gdyż w żaden sposób ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby wnioskodawczyni przez wymaganą ustawą okres posiadała samoistnie konkretną, określoną część nieruchomości gruntowej. Zatem hipotetycznie rozważając nie jest możliwym stwierdzenie przesłanek

do zasiedzenia tejże niewielkiej części nieruchomości (ogródka), z którego wnioskodawczyni korzystała jedynie z tego tytułu że tam mieszkała, skoro nie jest możliwym stwierdzenie zasiedzenia budynku (jego części), w którym mieszkała.

Podkreślić jeszcze raz należy, że zasiedzenie zajmowanej przez wnioskodawczynię części budynku (parteru dobudówki) byłoby możliwe tylko gdyby ta część była już prawnie wyodrębniona jako lokal.

Zdaniem Sądu teoretycznie można rozważać – w opisanym stanie faktycznym, przy założeniu oczywiście spełnienia wszystkich przesłanek prowadzących do zasiedzenia i uwzględnieniu specyfiki nabycia w drodze zasiedzenia „współwłasności” – nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, jednakże w niniejszej sprawie wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia zasiedzenia części budynku i gruntu koniecznego do korzystania z budynku – i tak określony przedmiot wniosku jest dla Sądu wiążący (art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2009 roku, sygn. IV CSK 297/09, z dnia 27 marca 2013 roku sygn. V CSK 202/12, z dnia 5 lipca 2013 roku sygn. IV CSK 606/11).

Zatem: wnioskodawczyni – niezależnie do faktu czy spełnia ustawowe przesłanki do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie – nie mogła nabyć własności części budynków oraz części gruntu koniecznego do korzystania ze wskazanych części budynków. Tak sformułowany wniosek musiał podlegać oddaleniu.

Ponadto, choć powyższe prowadzi już do oddalenia wniosku o zasiedzenie należy podkreślić, że wnioskodawczyni nie wykazała spełnienia przesłanek koniecznych do uwzględnienia wniosku, tj. nie wykazała, że jej posiadanie miało charakter samoistny. Spełnienie przesłanki samoistności posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 336 i art. 172 k.c., wymaga wykazania przez posiadacza, który nie jest właścicielem, podejmowania w określonym czasie czynności faktycznych, wskazujących na samodzielne, rzeczywiste i niezależne od innej osoby władanie nią. Wszystkie działania posiadacza powinny odpowiadać czynnościom właścicielskim.

W tym miejscu wspomnieć jedynie należy, że błędnie została wskazana w treści wniosku data rzekomego nabycia „nieruchomości” przez zasiedzenie (jako 2017 rok, przy przyjęciu złej wiary posiadacza) – skoro już z twierdzeń wnioskodawczyni wynika, iż budowa trwała ok. 5 lat, a wprowadziła się do dobudówki ok. 1990 roku. Ponadto – co istotne zgodnie z art. 173 k.c. jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela (następuje zawieszenie biegu terminu zasiedzenia). W niniejszej sprawie od 25 maja 2018 roku współwłaścicielkami nieruchomości są dwie małoletnie córki J. T. (1) (12 i 13 lat) – w stosunku do nich termin zasiedzenia (30-letni – skoro brak zupełnie podstaw do przyjęcia „posiadania w dobrej wierze”, liczony od 1990 roku, zawieszony w 2018 roku – po 28 latach) z pewnością jeszcze nie minął. W uchwale z dnia 8 lipca 1969 roku sygn. III CZP 41/69 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „w związku z tym ponieważ małoletnie są współwłaścicielkami każdej niepodzielnej części nieruchomości, nie byłoby możliwe zasiedzenie całej nieruchomości lub fizycznie wydzielonej części”. Nie byłoby zatem i tak możliwym zasiedzenie nieruchomości w takim zakresie, w jakim wskazała wnioskodawczyni.

Zgodzić się należy z wnioskodawczynią, iż faktycznie przez okres jej zamieszkiwania w „dobudówce” (a konkretnie na parterze dobudówki, gdyż z piętra korzystała sporadycznie i niewyłącznie) nikt nie kwestionował faktu korzystania z tej części budynku, a wnioskodawczyni w nim mieszkała razem z rodziną, przeprowadzała w niej (wewnątrz) remonty bez uzyskania zgody H. T.. Te jednak tylko okoliczności nie świadczą o samoistnym posiadaniu nieruchomości. Należy podkreślić, że sama wnioskodawczyni w toku przesłuchania wskazała, że zamieszkała z rodziną w „dobudówce” korzystając z woli rodziców, jako pomysłodawców tego rozwiązania, a ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że korzystała z niej także z woli i za zgodą brata. To rodzice wnioskodawczyni byli pomysłodawcami zamieszkania w tejże nieruchomości, a wnioskodawczyni jedynie się na to zgodziła (wnioskodawczyni na pytania Sądu odnośnie niespotykanego rozwiązania istniejącego w „dobudówce” polegającego na tym, że parter nie ma bezpośredniego połączenia z piętrem nie potrafiła wskazać przyczyny – ostatecznie stwierdziła, że to „brat tak postanowił”, nie miała zatem ona nawet wpływu na układ budynku w którym zamieszkała). Wnioskodawczyni nie wykazała także aby w jakikolwiek sposób uczestniczyła w podkreślanym w toku postępowania remoncie elewacji budynku (budynek posiada bowiem taką samą elewację na całości): z twierdzeń samej wnioskodawczyni (i świadków)

wynika, że remont był zorganizowany i prowadzony przez H. T., przez niego sfinansowany (wnioskodawczyni wskazała wprawdzie, że „dołożyła” do remontu, aczkolwiek nie potrafiła wskazać nawet kwoty, w jakiej się „dołożyła”, a jej córka wprost zeznała, że to H. T. płacił za ten remont), a fakt wykonania takiej samej elewacji na całym budynku świadczy jedynie o traktowaniu go przez H. T. jako swojej „całości”. Wnioskodawczyni zresztą nie wskazywała nawet, aby brat pytał ją czy zgadza się na remont „swojej” części budynku. Ponadto dobudowana część budynku nigdy nie stanowiła „odrębnego” domu, gdyż wszelkie instalacje w całym budynku był wspólne. Wnioskodawczyni nigdy nie płaciła podatków oraz rachunków za media – nawet po śmierci brata nie dokłada się do rachunków, które w całości (podatki, ubezpieczenie, media) reguluje uczestniczka, nie przejawiała woli i chęci zainstalowania chociażby osobnych liczników na prąd czy wodę – a na pytanie Sądu o wyjaśnienie tejże kwestii stwierdziła, że „nie jest przecież właścicielem”. Nawet składki na ubezpieczenie (a więc dbałość o nieruchomości poprzez zabezpieczenie jej) pokrywa (od całości) uczestniczka! Taka postawa jest niezrozumiała o tyle, że regulowanie rachunków za utrzymanie nieruchomości, którą się zajmuje, opłacanie polisy ubezpieczeniowej, jest jednym z podstawowych obowiązków właściciela i jednocześnie świadczy o jego uprawnieniu względem nieruchomości. Należy także zauważyć, że w 2018 roku uczestniczka zakazała wnioskodawczyni wstępu na piętro „dobudówki” - i wnioskodawczyni temu się w żaden sposób nie sprzeciwiła. Ostatecznie świadkowie, wnioskodawczyni i uczestniczka wskazywali, że H. T. na prośbę wnioskodawczyni obiecywał jej „przepisanie” części nieruchomości – co świadczy tylko i wyłącznie o tym, że traktował całą nieruchomość jako swoją rzecz (co nie wyklucza respektowania prawa wnioskodawczyni do zamieszkiwania na nieruchomości), a wnioskodawczyni swojej własności pewna nie była.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił wniosek (punkt 1 postanowienia).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. § 5 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, zasądzając na rzecz uczestniczki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt 2 postanowienia). W tym miejscu należy dodać, że Sąd rozważał zastosowanie wobec wnioskodawczyni art. 102 k.p.c., aczkolwiek ostatecznie nie znalazł ku temu podstaw. Możliwość obciążenia strony przegrywającej (w postępowaniu nieprocesowym strony o sprzecznych interesach) jedynie częścią kosztów albo nieobciążenia jej w ogóle tymi kosztami, uzależniona jest, stosownie do art. 102 k.p.c. od wyłonienia się w sprawie wypadków szczególnie uzasadnionych, wskazujących że ponoszenie kosztów pozostawało w sprzeczności z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Należą do nich okoliczności związane z przebiegiem sprawy, w szczególności charakter zgłoszonego roszczenia, jego znaczenie dla strony, subiektywne przekonanie o zasadności roszczenia oraz sytuacja majątkowa i życiowa strony, z tym zastrzeżeniem, że niewystarczające jest powoływanie się jedynie na trudną sytuację majątkową, nawet jeśli była podstawą zwolnienia od kosztów sądowych i ustanowienia pełnomocnika z urzędu. W niniejszej zaś sprawie wnioskodawczyni była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika i mimo tego nie przedstawiła okoliczności, które pozwalałyby na uznanie, że usprawiedliwione jest jej „subiektywne” przekonanie o zasadności wniosku (zasiedzenia „parteru” budynku) – poza może błędnym założeniem, że taka możliwość jest prawnie dopuszczalna. Dodatkowo na takie orzeczenie o kosztach postępowania niewątpliwie wpływ miała sytuacja obu stron postępowania: uczestniczka jest osobą niepełnosprawną, wdową, wychowującą samotnie dwie małoletnie córki (z których jedna jest niepełnosprawna), utrzymującą się jedynie ze świadczeń 500+ i renty rodzinnej córek, a także należności z dzierżawy odziedziczonej nieruchomości; dodatkowo ponosi ona koszty utrzymania całej nieruchomości, w której mieszkają uczestnicy postępowania – w tym zakresie (tj. kosztów utrzymania) utrzymuje także wnioskodawczynię. W tej sytuacji pozbawienie ją możliwości odzyskania wyłożonych kosztów postępowania byłoby niesłuszne.

W punkcie 3 postanowienia Sąd - na podstawie § 11 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu przy uwzględnieniu treści i argumentów wskazanych w wyroku TK z dnia 23 kwietnia 2020 roku sygn. SK 66/19 - orzekł o kosztach pomocy prawnej udzielonej wnioskodawczyni z urzędu (a więc w wysokości wynagrodzenia jak dla pełnomocnika z „wyboru”).

W punkcie 4 wyroku Sąd orzekł o niewiszczonych kosztach sądowych (koszty opłaty sądowej), obciążając nimi Skarb Państwa – wobec braku możliwości pobrania ich od wnioskodawczyni (art. 113 ust. 2 a contrario ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Joanna Rumin-Jabłońska