

Sygn. akt II Ca 84/15

POSTANOWIENIE

Świdnica, dnia 26 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Żurawska

Sędziowie: SO Maria Kołcz

SR Kamil Majcher (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2015 w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku B. S.

przy udziale Gminy (...), Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w D. i L. W.

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie

z dnia 2 grudnia 2014 r. sygn. akt I Ns 727/14

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od wnioskodawczynie B. S. na rzecz uczestników postępowania Gminy (...) i Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w D. kwoty po 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 84/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie oddalił wniosek B. S. o wyodrębnienie części lokali mieszkalnych i założenie dla nich nowych ksiąg wieczystych (bliżej opisanych w treści wniosku) i ich zasiedzenie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: W roku 1974 matka wnioskodawczynie B. S.– J. S. stała się najemczynią lokalu mieszkalnego położonego w D. przy ulicy (...). Wraz z nią zamieszkiwała wnioskodawczynie. Od 1986 roku, czyli od momentu, kiedy J. S. otrzymała inny lokal mieszkalny, głównym najemcą tego mieszkania stała się wnioskodawczynie. W dniu 19 października 1993 roku wnioskodawczynie B. S. zawarła z ówczesnym Zarządem (...) w formie aktu notarialnego Repertorium (...) numer (...) umowę kupna samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na poddaszu w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w D., składającego się z 3 pokoi, kuchni i wc, o łącznej powierzchni 30,68 m^(2) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 41,71%. Mieszkanie wnioskodawczynie znajduje się w budynku posadowionym na działce oznaczonej nr (...) (a nie jak

błędnie wskazano w akcie notarialny o nr (...)). Jedyne możliwy dostęp do tego lokalu mieszkalnego prowadzi przez nieruchomości budynkowe (garaże) posadowione na działce nr (...) (to jest przez pomieszczenia znajdujące się nad tymi garażami). Części tych pomieszczeń wnioskodawczyni zaadaptowała na własne potrzeby. Urządziła w nich m.in. pokój letni dla syna, strych wykorzystuje jako suszarnię, a w przedpokoju przechowuje odzież sezonową. W związku z korzystaniem z tych pomieszczeń dokonywała sukcesywnie drobnych remontów. Właścicielem nieruchomości budynkowej posadowionej na działce nr (...) jest Przedsiębiorstwo (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w D., a nieruchomości budynkowej posadowionej na działce (...) – L. W., jako spadkobierczyni W. i T. S.. W dniu 11 sierpnia 2010 roku wnioskodawczyni B. S. zwróciła się do Urzędu (...) „z prośbą o rozpatrzenie jej sytuacji mieszkaniowej”. W uzasadnieniu tego pisma podała, że jest właścicielką mieszkania własnościowego o powierzchni 40m⁽²⁾ przy ul. (...) w D.. Zaznaczyła, że jest to mieszkanie strychowe z dwoma małymi pokojami poddaszowymi, jednym pokojem większym i jedną dużą kuchnią podzieloną na dwie. Wskazała, że przedpokój stanowi niezagospodarowany strych, który jest jej przejściem służbowym. Podkreśliła, że przejście to znajduje się na terenie wykupionym przez właścicieli garaży znajdujących się pod nim. Podniosła, że problem polega na tym, że nie ma miejsca na zrobienie osobnego wejścia do jej mieszkania. Oświadczyła przy tym, że to przejście jest niewygodne i uciążliwe dla niej i jej rodziny. W dniu 04 października 2011 roku wnioskodawczyni wraz z mężem A. S. odbyli rozmowę z Burmistrzem (...)w sprawie uregulowania kwestii przejścia do ich lokalu mieszkalnego nad garażami. W konsekwencji tej rozmowy rzeczoznawca majątkowy wykonał inwentaryzację, podczas której stwierdził, że faktycznie dojście do przedmiotowego lokalu odbywa się ponad garażami stanowiącymi własność osób prywatnych. Jednocześnie stwierdzono, że wnioskodawczyni wraz z mężem, oprócz przejścia do swojego mieszkania nad garażami, wykonali również łazienkę bez zgody właścicieli garaży. Pismem z dnia 21 października 2012 roku, skierowanym do Zarządu (...), wnioskodawczyni B. S. poinformowała, że wyraża zgodę na zamianę obecnego lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w D. na inny lokal. W dniu 24 października 2012 roku A. S., mąż wnioskodawczyni zwrócił się pisemnie do Burmistrza (...)z prośbą o udzielenie informacji czy Gmina (...) jako właściciel części działki i nieruchomości położonej na ul. (...), na której znajduje się wejście do jego lokalu mieszkalnego (klatka schodowa) jest skłonna ustanowić na jego rzecz nieodpłatną służebność przechodu i na jakich konkretnie warunkach. Pismem z dnia 14 listopada 2012 roku Burmistrz (...)poinformował A. S., że właścicielami działek gruntu: (...), obręb (...), a także zlokalizowanych na tych działkach garaży, są osoby prywatne, i to z nimi należy określić szczegółowe warunki ustanowienia służebności przechodu. Jednocześnie poinformowano ją, że z tego, co wiadomo, właściciele garaży nie wyrażają zgody na takie rozwiązanie. W związku z powyższym, Gmina (...) po raz kolejny zaproponowała wnioskodawczyni nieodpłatne użyczenie terenu w celu wykonania odrębnego wejścia do użytkowanego przez nią lokalu mieszkalnego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za niezasadny. W uzasadnieniu wskazał, że nie ma znaczenia dostrzeżony przez Sąd oraz uczestników postępowania błąd w akcie notarialnym z dnia 19 października 1993 roku w zakresie określenia udziału wnioskodawczyni w nieruchomości wspólnej. Z twierdzeń wnioskodawczyni, których nikt nie kwestionuje jednoznacznie wynika, że jej lokal mieszkalny (położony na poddaszu) znajduje się w budynku posadowionym na działce oznaczonej nr (...), a nie (...). Jedyne natomiast dostęp do tego lokalu mieszkalnego możliwy jest poprzez przejście nad budynkami garażowymi znajdującymi się na działce nr (...). Już na wstępie zasadnym jest także wskazanie, iż Sąd rozpoznający sprawę na rozprawie w dniu 02 grudnia 2014 roku nie uwzględnił wniosku pełnomocnika wnioskodawczyni o wyrażenie zgody na złożenie pisma z dnia 26 listopada 2014 roku, w którym wnioskodawczyni wносиła m.in. o zaliczenie do okresu zasiedzenia, okresu posiadania nieruchomości przez jej poprzednika J. S. oraz oddalił wnioski wnioskodawczyni przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków J. S. i A. S. oraz z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy, a także wnioski uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania wnioskodawczyni i uczestnika postępowania A. D., albowiem okoliczności, które mogły być stwierdzone tymi dowodami pozostają bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, o czym Sąd szczegółowo odniesie się w poniższych rozważaniach. 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 § 2 k.c.). Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione jest więc od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny przez osobę domagającą się stwierdzenia zasiedzenia oraz upływu

ustawowego terminu zasiedzenia, to jest 20 lat w przypadku posiadania nieruchomości w dobrej wierze i 30 lat w przypadku posiadania nieruchomości w złej wierze. Brak którejkolwiek z tych przesłanek wyklucza stwierdzenie nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia. Podstawową zatem przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne przedmiotu zasiedzenia. Posiadanie samoistne, to posiadanie zwane też właścicielskim, bo posiadacz taki włada rzeczą jak właściciel, a od właściciela odróżnia go właściwie jedynie brak stosownego, odpowiadającego treści art. 140 k.c., tytułu. Istotnym jednakże pozostaje, że przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz jako przedmiot materialny, mogąca być przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz indywidualnego posiadania. O dopuszczalności natomiast takiego posiadania decyduje przede wszystkim dopuszczalność powstania prawa. Samoistne posiadanie części składowych rzeczy (części budynków, lokali), w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela, nie jest zatem w ogóle możliwe, gdyż stosownie do przepisu art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Jeżeli więc budynki lub ich części stanowią przedmiot odrębnej własności (art. 46 § 1 k.c.), a więc nie są częściami składowymi gruntu (lub budynku stanowiącego odrębną własność), to takie budynki (lokale) mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, a z upływem czasu - zasiedzenia. A contrario, jeżeli jednak budynki lub ich części nie stanowią przedmiotu odrębnej własności, a więc są częściami składowymi gruntu lub innej nieruchomości, to takie budynki (lokale) nie mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, ani, co z tego oczywiście wynika, zasiedzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1988 roku, III CRN 459/87, Lex nr 8858; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1989 roku, III CZP 14/89, OSNC 1990/2/27, Lex nr 3523 i postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 roku, III CSK 229/08). Nie jest więc dopuszczalne zasiedzenie poszczególnych pomieszczeń wchodzących w skład lokalu mieszkalnego (budynku) stanowiącego przedmiot odrębnej własności. Jak wskazano powyżej, dopuszczalność zasiedzenia dotyczy tylko ustanowionej odrębnej własności lokalu. Zasiedzenie bowiem jest jednym ze sposobów nabycia i utraty własności rzeczy. Skutek prawny zatem z mocy samego zasiedzenia dotyczy sfery podmiotowej w znaczeniu całkowitej lub częściowej zmiany osoby właściciela. Skutek zaś przedmiotowy, to jest odnoszący się do rzeczy jako przedmiotu własności, nie dotyczy samego jej bytu i może polegać jedynie na powstaniu nowej rzeczy przez jej wyodrębnienie w warunkach zasiadywania części rzeczy dotychczasowej. Z tych też względów poszczególne pomieszczenia należące do lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność nie mogą stanowić przedmiotu zasiedzenia. Pomieszczenia takie w obiegu prawnym nie są bowiem rzeczą nieruchomą, która z upływem okresu wymaganego posiadania mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności innej osoby. Nie mogą one występować w obiegu jako rzecz lub jej część, która przez wyodrębnienie uzyskałaby cechę samoistności. Stanowią one składnik mieszkania (budynku) będącego przedmiotem odrębnej własności, są integralnie związane z lokalem i dzielą jego los prawny. Wskazany stan rzeczy przynosi i taką konsekwencję, że poza lokalem (budynkiem), do którego przynależy jedno z pomieszczeń nie może być też traktowane w zakresie własności na gruncie art. 336 k.c. jako przedmiot samoistnego posiadania, które stanowi istotną przesłankę zasiedzenia, podobnie jak nie może być właścicielsko posiadany cały lokal, nie stanowiący przedmiotu odrębnej własności (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1988 roku, III CRN 459/87, Lex nr 8858). W ocenie Sądu Rejonowego zasada ta ma zastosowanie w niniejszej sprawie. Jak bowiem wynika z okoliczności sprawy wnioskodawczyni wnosi o zasiedzenie wyodrębnionych uprzednio w niniejszym postępowaniu części lokali mieszkalnych położonych w budynkach stanowiących garaże. Z okoliczności sprawy wynika, że garaże te są posadowione na odrębnych działkach o numerze (...) i stanowią odpowiednio własność uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. i uczestniczki postępowania L. W., będącej następcą prawnym W. i T. S.. Uznać więc należy, że część lokalu określana przez wnioskodawczynię jako: korytarz, przedpokój, strych i klatka schodowa (którą dotychczas użytkowała) nie stanowi odrębnej nieruchomości, mogącej być przedmiotem zasiedzenia. Z tych też powodów za niedopuszczalne uznać należy zasiedzenie tych pomieszczeń wchodzących w skład odrębnych nieruchomości, jakie w niniejszej sprawie stanowią budynki garażowe. Odmienne natomiast stanowiskowo w sprawie doprowadziłoby w istocie do niedopuszczalnego obejścia art. 47 § 1 k.c. przez przyjęcie możliwości zasiedzenia części składowej nieruchomości. Jedynie wyjątkowo można by dopuścić do sytuacji, w której przez posiadanie pomieszczeń w budynku doszło do nabycia całej nieruchomości budynkowej, ale warunkiem sine qua non do tego muszą być dowody, iż wola posiadania była skierowana na wykonywanie prawa własności całej nieruchomości, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Z twierdzeń wnioskodawczyni zawartych we wniosku oraz treści pism kierowanych do organów samorządu terytorialnego w kwestii uregulowania sytuacji

prawnej dostępu do jej mieszkania własnościowego nie wynika, by jej wola posiadania części przedmiotowych lokali była emanacją woli posiadania całych nieruchomości budynkowych (garaży). Również z żadnych dowodów nie wynika, by jej akty władztwa tymi częściami lokalu w jakikolwiek sposób przenosiły się na posiadanie całych nieruchomości budynkowych. Nie wynika przy tym, by wnioskodawczyni korzystała, zarządzała, rozporządzała, czy też pobierała pożytki lub w inny sposób czerpała korzyści z tej nieruchomości w zakresie wykraczającym poza istotne pomieszczenia przynależne do lokali wymienionych uczestników postępowania. Co więcej, wnioskodawczyni nie wywodziła, by w jakimkolwiek zakresie uważała się za posiadacza przedmiotowych garaży, wręcz przeciwnie uważała zawsze sporne pomieszczenia, jako immanentną ich część. Zasiedzenie zatem zgodne z wnioskiem było w niniejszej sprawie wykluczone. Na marginesie należy jedynie zaznaczyć, że nawet gdyby za dopuszczalne uznać zasiedzenie części wyodrębnionych lokali mieszkalnych, a opisanych we wniosku, wniosek nie zasługiwałby na uwzględnienie wobec niespełnienia przez wnioskodawczynię wszystkich przesłanek zasiedzenia. Jak wskazano już powyżej, zgodnie z treścią art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat 20 jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat 30 nabycie własności następuje, choćby posiadanie uzyskano w złej wierze. Do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości kluczowe i pierwszorzędne znaczenie ma w pierwszej kolejności fakt samoistności posiadania rzeczy, a więc władanie rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie, postępowania z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności przez okres wymagany do zasiedzenia nieruchomości. Brak przymiotu samoistnego posiadania wyłącza możliwość zasiedzenia. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2000 roku III CKN 217/99 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 roku, V CKN 164/00). Zdaniem Sądu, w oparciu o ujawnione okoliczności sprawy można przyjąć, że posiadanie spornych pomieszczeń przez wnioskodawczynię miało taki charakter. Wnioskodawczyni bowiem manifestowała władanie spornymi pomieszczeniami z zamiarem ich posiadania oraz postępowania z nimi jak właściciel poprzez chociażby ich zagospodarowanie, używanie i remontowanie. Jak z powyższego wynika, dla stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości niezbędne jest jednak ustalenie, że dana osoba była nieprzerwanie posiadaczem nieruchomości przez wskazany w ustawie okres, a jej posiadanie miało charakter samoistny. Przepis art. 336 k.c. wyjaśnia przy tym, że samoistnym posiadaczem jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. W realiach niniejszej sprawy należy uznać, że wnioskodawczyni nie miała podstaw do uznania, że przysługuje jej wyłączne prawo do władania sporną częścią nieruchomości. Z jej pism kierowanych do Burmistrza (...) i wydziałów Urzędu Miasta w D. wynika jednoznacznie, iż przejście do swojego lokalu mieszkalnego biegnące nad garażami traktowała jako przejście służbowe i istotne pomieszczenia stanowią własność osób, które są właścicielami ów garaży. Należałoby ją zatem uznać za posiadacza w złej wierze. Dobra bowiem wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (patrz: uchwały Sądu Najwyższego składu 7 sędziów z dnia 06 grudnia 1991 roku, IIICZP 108/91, której nadano moc zasady prawnej), a o takim przekonaniu powódki w niniejszej sprawie nie może być, w świetle ujawnionych okoliczności, mowy. Wbrew twierdzeniom wnioskodawczyni nie upłynął jednakże jeszcze 30 letni okres posiadania. Najwcześniejszy możliwy termin, od którego może biec ewentualne zasiedzenie może być liczony dopiero od dnia, w którym wnioskodawczyni nabyła lokal mieszkalny, to jest od dnia 19 października 1993 roku. Od tego bowiem momentu można dopiero mówić o samoistnym władaniu przez wnioskodawczynię pomieszczeniami w rozumieniu art. 172 k.c. O samoistnym posiadaniu nie może być mowy przed tym okresem, albowiem wnioskodawczyni korzystała ze spornych pomieszczeń jako posiadacz zależny. Do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości niezbędny był – co podkreślano powyżej – okres nieprzerwanego, samoistnego posiadania nieruchomością. Posiadacz zależny nie może nabyć własności nieruchomości. Wskazał także, że w świetle treści art. 176 § 1 k.c. istnieje możliwość doliczenia okresu posiadania przez poprzednika. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. I również w przypadku poprzednika chodzi o posiadanie samoistne nieruchomości. Istotnym przy tym pozostaje, że art. 340 k.c. nie uprawnia do wniosku, że jeśli później nieruchomość posiada ktoś inny, to jego posiadanie jest kontynuacją posiadania poprzednika. Formy bowiem, w jakich może nastąpić przeniesienie posiadania, stanowiące o zachowaniu jego ciągłości przewidują art. 348-351 k.c.. I tak zgodnie z art. 348 k.c. przeniesienie posiadania może

nastąpić przez wydanie rzeczy - ponieważ posiadanie jest stanem faktycznym, więc jego przekazanie nie wymaga innej czynności niż faktyczna - następcą w posiadaniu jest ten, komu posiadanie dobrowolnie przekazał poprzednik. Wydanie rzeczy może dotyczyć jednak tylko sfery corpus, nie zaś animus. Nie jest więc następcą ten, kto wszedł w posiadanie, wyzuwając z posiadania poprzedniego posiadacza lub kto objął rzecz, z której posiadania poprzedni posiadacz zrezygnował, a więc ten, kto uzyskał posiadanie w sposób pierwotny, nie zaś pochodny (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku, V CSK 269/12, Lex nr 1365760). Z ujawnionych w sprawie okoliczności można domniemywać, że tak jak w przypadku wnioskodawczyni przed dniem nabycia na własność wskazanego lokalu mieszkalnego, nie może być mowy o posiadaniu samoistnym jej poprzedniczki. W sytuacji jednak przyjęcia tego rodzaju posiadania przez matkę wnioskodawczyni ważniejszą kwestią pozostaje, że jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 19 października 1993 roku, wnioskodawczyni do „wykupienia” lokalu mieszkalnego była jego dotychczasowym najemcą. Zatem można przypuszczać, że stała się nim w roku 1986, kiedy to jej matka otrzymała inny lokal. W związku z tym jej matka (poprzedniczka) zrezygnowała z posiadania nie tylko istotnego mieszkania, ale także z ewentualnego posiadania części nieruchomości, których dotyczy wnioski o zasiedzenie. W tym przypadku można by zatem mówić tylko o posiadaniu pierwotnym wnioskodawczyni, które jest przeciwieństwem pochodnego nabycia posiadania, wykluczającym zastosowanie art. 176 § 1 k.c.. Nabycie posiadania w sposób pierwotny nie jest uregulowane w Kodeksie cywilnym. Następuje ono w wyniku jednostronnego aktu zawładnięcia rzeczą z wolą posiadania jej dla siebie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2007 roku, I CSK 64/07, Lex nr 286753).

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni zarzucając mu:

1. naruszenie art 217 k.p.c. poprzez

- oddalenie wniosku o przesłuchanie świadków J. S. i A. S., których przesłuchanie miało dowieść w szczególności czasookresu korzystania z nieruchomości, okoliczności jej nabycia i wyzbycia przez J. S., świadomości wnioskodawczyni korzystania z nieruchomości jako właściciel
- oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, która mogłaby dowieść możliwości faktycznej wyodrębnienia spornej części nieruchomości, a następnie możliwości zasiedzenia części wyodrębnionej oraz braku innej możliwości dostępu do własności aniżeli przez sporna część

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sadu z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie polegające na niewłaściwym ustaleniu, że posiadanie przez wnioskodawczynię spornego pomieszczenia nie było posiadaniem samoistnym, a także uznaniu A. S. za męża wnioskodawczyni, który nie był zresztą stroną w postępowaniu przedprocesowym przed Gminą (...)

3. naruszenie prawa procesowego art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uzasadnienie wyroku i nieustosunkowanie się do wniosku o wyodrębnienie lokalu

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oddalenie wniosku o zaliczenie do okresu zasiedzenia okresu posiadania nieruchomości przez poprzednika wnioskodawczyni J. S.

W oparciu o powyższe wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowieni a i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd Rejonowy na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów i przyjmuje je za własne z tym jedynie zastrzeżeniem, że A. S. nie jest mężem wnioskodawczyni, a jej synem. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawą wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia co zwalnia od konieczności powtarzania słusznych argumentów prawnych zawartych w tym

uzasadnieniu (tak SN m.in. w wyroku z 8.10.1998 r. II CK 923/97; w uzasadnieniu postanowienia z 19.03.2008 r. I PK 238/2007).

W ocenie Sądu Okręgowego podniesione w apelacji zarzuty nie są trafne.

Oceniając skuteczność zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego tj. art. 217 k.p.c. Sąd Okręgowy uznał ten zarzut za bezskuteczny. Odnośnie tego zarzutu wskazać należy, że sąd pierwszej instancji na rozprawie w dniu 2 grudnia 2014 r. oddalił zgłoszone przez strony wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze świadków J. S. i A. S., przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego oraz z przesłuchania wnioskodawczyni oraz A. D.. Wnioskodawczyni reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w toku postępowania nie zgłosiła jednak wówczas do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Strona, która w trybie powyższego przepisu nie zwraca uwagi sądu na uchybienie przepisom postępowania dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wnioski o przeprowadzenie dowodów nie może zaś skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia tym przepisom przez Sąd I instancji (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 713/12 czy Sąd Apelacyjny w Łodzi z dnia 10 grudnia 2013 r., I A Ca 784/13).

Wobec nieskuteczności zarzutu naruszenia art. 217 k.p.c. nie są skuteczne zarzuty dotyczące sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegające na niewłaściwym ustaleniu, że posiadanie przez wnioskodawczynię spornego pomieszczenia nie było posiadaniem samoistnym bowiem w sprawie brak przeprowadzonych dowodów, które okoliczność tą by potwierdzały. Brak także dowodów potwierdzających faktyczną możliwość wyodrębnienia spornej części nieruchomości. Skarżąca zarzucając powyższe uchybienie nie wskazuje przy tym w apelacji żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu, który potwierdzałby że posiadanie przez wnioskodawczynię przedmiotowego pomieszczenia było posiadaniem samoistnym. Sąd Okręgowy zauważa przy tym, iż z treści pisma wnioskodawczyni z 11 sierpnia 2010 r., w którym wskazywała ona, że przedpokój stanowi niezagospodarowany strych, który jest przejściem służbowym wynika, iż przedmiotowego pomieszczenia nie posiadała ona jako posiadacz samoistny lecz jako posiadacz zależny. Stanowisko zdające się wynikać z apelacji, że użycie przez wnioskodawczynię w tym piśmie zwrotu „przejście służbowe” należy interpretować jako pozostawanie przez wnioskodawczynię w świadomości, iż jest ona właścicielem nieruchomości, a inicjatywa pisemna ma na celu uregulowanie tej kwestii nie znajduje oparcia w treści tego pisma, ani w żadnym innym dowiedzie przeprowadzonym przed Sądem Rejonowym. Jeśli chodzi zaś o zarzut, iż A. S. nie jest mężem wnioskodawczyni a synem oraz, że nie był on stroną w postępowaniu przez Gminą (...)to Sąd Rejonowy faktycznie błędnie ustalił, że A. S. jest mężem wnioskodawczyni natomiast wbrew zarzutom apelacji nie przyjął by był on stroną w postępowaniu przed Gminą lecz ustalił, że był on wraz z wnioskodawczynią uczestnikiem prowadzonych rozmów. Przy czym podkreślenia wymaga, że te okoliczności faktyczne są całkowicie bez znaczenia dla oceny zgłoszonych we wniosku żądań albowiem pozostają bez żadnego wpływu na ocenianą przez Sąd Rejonowy dopuszczalność zasiedzenia części pomieszczeń w budynku stanowiącym odrębny przedmiot własności oraz spełnienie przez wnioskodawczynię przesłanek zasiedzenia przedmiotowych pomieszczeń zawartych w art. 172k.c.

Nie jest skuteczny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w z. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nieprawidłowe uzasadnienie wyroku i nie ustosunkowanie się do wniosku o wyodrębnienie lokalu. W orzecznictwie przyjmuje się, że art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacyjną w tych wyjątkowych wypadkach, gdy uzasadnienie wyroku sądu pierwszej instancji zawiera tak kardynalne braki, że niemożliwe jest dokonanie oceny toku wywołu, który doprowadził do wydania orzeczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Tylko bowiem wówczas stwierdzone wady mogą mieć wpływ na wynik sprawy. Zdaniem Sądu Okręgowego taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodzi albowiem wszechstronna analiza uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, iż przyczyną oddalenia wniosku o wyodrębnienie lokali był przyjęty przez Sąd Rejonowy pogląd o niedopuszczalności zasiedzenia części pomieszczeń wchodzących w skład stanowiącego odrębną własność budynku oraz rozważania prawne o braku spełnienia przez wnioskodawczynię przesłanek zasiedzenia. Zauważyć przy tym należy, iż z uzasadnienia wniosku wynika, iż podstawą wniosku o wyodrębnienie części lokali mieszkalnych i założenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych były twierdzenia o zasiedzeniu pomieszczeń znajdujących się ponad opisanymi we wniosku garażami.

Przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż nie sposób uwzględnić wniosku o zasiedzenie automatycznie przesądzało więc także o oddaleniu wniosku o wyodrębnienie części lokali mieszkalnych.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oddalenie wniosku o zaliczenie do okresu posiadania nieruchomości przez jej poprzednika prawnego tak naprawdę jest zarzutem naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 176 k.c. Zarzut ten nie jest jednak zasadny gdyż warunkiem koniecznym do zaliczenia okresu posiadania poprzednika prawnego jest po pierwsze wykazanie przez wnioskodawcę samoistnego posiadania oraz wymaganego okresu posiadania, a po drugie wykazanie przeniesienia posiadania, a te okoliczności nie wynikają z przeprowadzonych w sprawie dowodów. Ponadto konieczne było także wykazanie, że zarówno wnioskodawczyni jak i jej poprzednik prawny byli posiadaczami samoistnymi na co w sprawie brak dowodów. Zarzut procesowy dotyczący naruszenia art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków z przyczyn omówionych powyżej jest niezasadny co w konsekwencji powoduje, iż wnioskodawczyni nie udowodniła nie tylko przesłanek do zasiedzenia wynikających z art. 172 k.c. jak również przeniesienia posiadania (art. 176 k.c.). Co istotne w swojej apelacji skarżąca nie wskazała żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu, który potwierdzałby spełnienie wszystkich przesłanek zasiedzenia wskazanych w art. 172 k.c. oraz przeniesienia posiadania stosownie do art. 348-351 k.c.

Mając więc na uwadze powyższe na podstawie art. 385 apelację oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy czym koszty postępowania zasądzono jedynie na rzecz uczestników Gminy (...)i Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w D. gdyż tylko oni wykazali poniesione w sprawie koszty postępowania (w tym przypadku są to tylko koszty zastępstwa procesowego).