

Sygn. akt I Ns 92/20

POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Daria Ratymirska

Protokolant: p. o. prot. sęd. Oliwia Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2020 roku w Kłodzku

sprawy z wniosku Z. P.

przy udziale W. S.

o zasiedzenie

postanawia:

oddalić wniosek.

(...)

UZASADNIENIE

Z. P. wniósł o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie lokal mieszkalny, stanowiący własność W. S., o powierzchni 70 m², położony w Ś. przy ul. (...) (poprzednio Ś. (...)), na działce nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). W uzasadnieniu podał, że w przedmiotowym lokalu mieszka od 1986r., kiedy to ówczesna teściowa L. Ć. użyczyła lokalu małżonkom H. i Z. P.. Wnioskodawca zatem od 32 lat mieszka i użytkuje lokal za zgodą właścicielki i jej opiekuna prawnego, dokonując wszelkich nakładów na nieruchomość, remontując ją, utrzymując i ponosząc opłaty eksploatacyjne i z tytułu podatku od nieruchomości, jest tam zameldowany od 30.04.1986r. Podał, że na wszelkie remonty i nakłady właścicielka lokalu oraz jej opiekun prawny wyrażały zgodę. Zdaniem wnioskodawcy, skoro od 1986r. nieprzerwanie posiada samoistnie i w dobrej wierze za zgodą właścicielki władę przedmiotową nieruchomością, stał się właścicielem tego lokalu mieszkalnego przez zasiedzenie.

Uczestniczka W. S. jest osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie od 1985 roku. Jej opiekun prawny L. Ć. w odpowiedzi na wniosek wniosła o zawieszenie postępowanie z uwagi na złożenie wniosku do tut. Sądu w Wydziale Rodzinnym o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu majątkiem ubezwłasnowolnionego w postaci określenia stanowiska i zachowania uczestniczki w niniejszej sprawie.

Stan faktyczny:

Uczestniczka W. S. jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej, działka nr (...), o powierzchni 0,0766 ha, położonej w Ś. nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: odpis z księgi wieczystej (k-5-10)

Wnioskodawca jest zameldowany na pobyt stały od 30.04.1986r. pod adresem Ś. ul. (...).

Dowód: zaświadczenie Burmistrza Miasta i Gminy R. (k-12)

Wnioskodawca zamieszkał wówczas w budynku, położonym na nieruchomości, będącej własnością uczestniczki, wraz z żoną, za zgodą opiekuna prawnego ubezwłasnowolnionej całkowicie uczestniczki, L. Ć., będącej zarazem matką zmarłej w 2003 roku żony wnioskodawcy i siostrą uczestniczki. Uczestniczka zamieszkała wówczas z L. Ć. na sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...). Za zgodą i w porozumieniu z opiekunem prawnym uczestniczki, wnioskodawca przeprowadzał tam remonty, ponosił nakłady na utrzymanie mieszkania, dbał o nie, opłacał rachunki za media i podatki rolne oraz od nieruchomości. Uczestnicy cały czas pozostają w bliskich relacjach rodzinnych i sąsiedzkich.

W budynku przy ul. (...) są cztery lokale, zamieszkane przez różne rodziny; jeden z nich, dwukondygnacyjny (parter i piętro) zajmuje wnioskodawca z synem i drugą żoną.

Dowód: zeznania wnioskodawcy (k-71)

W piśmie z dnia 29.01.2019r. Sołtys wsi Ś. P. T. oświadczył, że wnioskodawca, zamieszkały przy ul. (...) w Ś. dba o mieszkanie, w którym mieszka od ponad 30 lat. Przeprowadzał remonty, m.in. po powodziach, co jest widoczne w mieszkaniu i na obejściu koło domu, zajmował się sprawami bieżącymi, w tym związanymi z podatkiem.

Dowód: pismo sołtysa z dn. 29.01.2019r. (k-13)

Prezes (...) Sp. z o.o. w R. M. P. w piśmie z dnia 14.02.2019r. oświadczył, że wnioskodawca zamieszkały przy ul. (...) w Ś. regulował zobowiązania, wynikające z tytułu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków co najmniej od dnia 22.07.2014r.

Dowód: pismo Prezesa (...) Sp. z o.o. w R. M. P. (k-14)

Burmistrz R. w piśmie z dnia 11.02.2019r. oświadczył, że wnioskodawca złożył deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ś. od dnia 1.07.2013r. do dnia 31.12.2018r.; opłaty są realizowane w wysokościach zadeklarowanych.

Dowód: zaświadczenie Burmistrza R. (k-15)

Wnioskodawca opłacał podatek rolny i podatek od nieruchomości, na podstawie nakazów płatniczych wystawianych na uczestniczkę.

Dowód: nakazy płatnicze, dowody zapłaty (k-17 i nast.); zeznania wnioskodawcy (k-71).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 172§1 kc, 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 (zasiedzenie). Po upływie lat 30, posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§2). Posiadaczem samoistnym rzeczy, w myśl przepisu art. 336 kc, jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel.

Wnioskodawca nie był posiadaczem samoistnym

Posiadanie samoistne (właścicielskie) polega na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Posiadacz włada rzeczą samodzielnie, bezpośrednio lub pośrednio, we własnym imieniu i we własnym interesie. Posiadanie samoistne tym różni się od posiadania zależnego, że pierwsze jest władztwem nad rzeczą niezawisłym od dyspozycji innej osoby, drugie natomiast jest władztwem podporządkowanym innej osobie. Posiadanie zależne to faktyczne wykonywanie uprawnień, składających się na inne prawo, dające władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadacz zależny włada rzeczą w sposób bezpośredni lub pośredni, lecz podporządkowany właścicielowi, jak

najemca, biorący w użyczenie, użytkownik. Istotą posiadania zależnego jest określone władztwo nad cudzą rzeczą, zależne od prawa podmiotowego, które posiadacz wykonuje.

Okoliczność, że wnioskodawca zamieszkał w przedmiotowym budynku za zgodą właściciela (opiekuna prawnego uczestniczki) i w zakresie przez niego wskazanym, jak zeznał - na podstawie ustnej umowy na zamieszkanie, w ramach relacji rodzinnych, że wykonywał tam remonty, ponosił nakłady i opłaty, w tym z tytułu podatków, również za zgodą i w porozumieniu z właścicielem (opiekunem prawnym), jest przejawem posiadania zależnego, które bez względu na upływ czasu i wysokość poniesionych nakładów na utrzymanie nieruchomości, nie prowadzi do zasiedzenia. Nawet, gdy niektóre działania wnioskodawcy nie były szczegółowo uzgodnione z właścicielem i odbywały się przy jego milczącej akceptacji, nie można uznać, że jego posiadanie przybrało postać posiadania samoistnego. Posiadanie zależne też wymaga samodzielności i stabilności władania rzeczą, Brak tych przesłanek lub ich utrata powoduje, że zamiast posiadania występuje stan dzierżenia.

Niezależnie od tego, przedmiotem posiadania nie może być część składowa rzeczy, jak np. lokal, niebędący przedmiotem odrębnej własności (por. orz. SN z 15.03.1989r., III CZP 14/89, OSNCP 2/90, poz. 27). Przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz (art. 45 kc), mogąca być przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz indywidualnego posiadania. Dopuszczalne jest nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności lokalu mieszkalnego, ale dotyczy to tylko już ustanowionej odrębnej własności lokalu, samo bowiem powstanie takiego prawa wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej lub obok wpisu jednostronnej czynności prawnej właściciela lokalu, dotyczącej ustanowienia własności lokalu. Odrębna własność lokalu nie może powstać w drodze zasiedzenia. Jedynym orzeczeniem sądowym, które może ustanawiać odrębną własność lokalu, jest orzeczenie o zniesieniu współwłasności nieruchomości (art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910).

Zamieszkiwany przez wnioskodawcę lokal, znajdujący się pod adresem ul. (...) w Ś., nie stanowi przedmiotu odrębnej własności, nie może więc być przedmiotem samoistnego posiadania, prowadzącego do zasiedzenia. Z dołączonego do wniosku odpisu z księgi wieczystej wynika, że uczestniczka jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej, z zeznań wnioskodawcy wynika natomiast, że w budynku położonym pod adresem M. (...) znajdują się cztery lokale, z których tylko jeden zamieszkuje wnioskodawca. Lokal ten nie został wyodrębniony jako samodzielny lokal mieszkalny i nie stanowi odrębnego przedmiotu własności, a jest jedynie częścią składową nieruchomości, dla której prowadzona jest w.w. księga wieczysta.

Brak związania sądu żądaniem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia dotyczy możliwości określenia innego nabywcy, innej daty nabycia ewentualnie innego, ograniczonego przedmiotowo, zakresu nabycia własności; nie obejmuje natomiast możliwości orzekania o innym przedmiocie, ani o innym prawie, które nie było przedmiotem żądania (tak: postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 27 marca 2013 r., V CSK 202/12, postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 grudnia 2013r., II CSK 167/13).

Mając powyższe na uwadze, należało uznać, że po stronie wnioskodawcy nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia nieruchomości, co skutkowało oddaleniem jego wniosku.