

Sygn. akt II Ca 595/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda (spr.)

Sędziowie: SSO Monika Kośka

SSO Barbara Dziewięcka

Protokolant: starszy protokolant sądowy B. W.

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2017 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko J. D. (1)

o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 23 lutego 2017 r. sygn. I C 1064/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) i usuwa J. D. (1) z lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 60,72 metrów kwadratowych, usytuowanego w oficynie budynku położonego przy ulicy (...) w O. i lokal ten wydaje we władanie J. K.,

b) w punkcie II (drugim) i zasądza od pozwanego J. D. (1) na rzecz powódki J. K. kwotę 137 (sto trzydzieści siedem) złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od pozwanego J. D. (1) na rzecz powódki J. K. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IICa 595/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23.02.2017r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim oddalił powództwo J. K. o usunięcie J. D. (1) z lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni 60,72 m⁽²⁾ w oficynie budynku położonego przy ul. (...) w O.. Podstawy faktyczne i prawne tej treści rozstrzygnięcia przedstawił w pisemnym uzasadnieniu (k.326-329). Sąd pierwszej instancji w szczególności ustalił, że: położona w O. działka gruntu zabudowana budynkiem przy ul. (...), stanowi nieruchomość oznaczoną nr (...); w dniu 8.06.1946 r. został sporządzony akt notarialny, w treści którego miało być nabycie przez H. B. (matkę J. K.) od S. Funt 1/3 udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...); do przejścia prawa własności nie doszło, bo jak stwierdził notariusz w treści tego aktu, osoba zamierzająca zbyć w/w udziały nie przedstawiła tytułu własności do nieruchomości, jako że ten uległ zniszczeniu w pożarze Sądu Powiatowego w O. podczas II W. Światowej; postanowieniem z dnia 5.12.1991r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu

Świętokrzyskim stwierdził, że H. B. nabyła przez zasiedzenie udział 1/3 w prawie własności tej nieruchomości, a J. K. jest jedynym jej spadkobiercą; w dniu 6.07.1951r. został sporządzony akt notarialny, którym J. i K. małżonkowie C. (dziadkowie J. D.) mieli nabyć od M. Z. prawo własności do jednopiętrowej oficyny położonej przy ulicy (...) w O. „z placem pod oficyną i prawem wspólności podwórza; ta czynność analogicznie jak w/w nie mogła prowadzić do przeniesienia własności, gdyż M. Z. nie legitymował się tytułem własności z takich samych przyczyn jak miało to miejsce w przypadku S. Funt; H. B. objęła lokal na parterze w części frontowej budynku, a małżonkowie C. objęli we władanie oficynę; po śmierci J. C. zarządzaniem tą częścią nieruchomości zajęła się M. D. (matka pozwanego), która przed śmiercią ok. roku 1987 przekazała jej zarządzanie J. D.; od tego czasu J. D. włada wyłącznie częścią nieruchomości stanowiącej według Sądu pierwszej instancji działkę o nr (...) (część działki o nr (...)), na której stoi część budynku (oficyna), gdzie na piętrze położony jest lokal nr (...) oraz korzysta ze wspólnego podwórka, które z kolei Sąd Rejonowy identyfikuje jako działkę nr (...) (także część działki o nr (...)). Wobec tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że powództwo J. K. podlega oddaleniu, z uwagi na skuteczny zarzut zasiedzenia „nieruchomości” zgłoszony przez J. D. (1). Argumentując tej treści konkluzję, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że niewątpliwym pozostaje „nabycia” przez poprzedników J. D. (1) działki o nr (...), zakres władania tą nieruchomością w sposób naturalny wyznaczały ściany oficyny, a na rzecz J. D. (2), wcześniej jego matki przemawiają domniemania z art. 340 kc i 341 kc. Wobec tego, jak stwierdził Sąd Rejonowy, licząc od 1961r. M. D. nabyła własność działki nr (...) z dniem 1.01.1985r.

Wyrok w całości zaskarżyła powódka. W wywiedzionej apelacji zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego:

1/ art. 222 § 1 kc, poprzez przyjęcie, że pozwanemu przysługuje względem powódki skuteczne uprawnienie do władania częścią nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania,

2/ art. 172 § 2 kc, poprzez przyjęcie, że poprzedniczka prawna pozwanego, tj. jego matka nabyła przez zasiedzenie część nieruchomości będącej przedmiotem postępowania;

II naruszenie prawa procesowego:

1/ art. 231 kpc, poprzez błędne i pozostające w sprzeczności z zebrany materiał dowodowy domniemanie, iż poprzedniczka prawna pozwanego nabyła przez zasiedzenie część nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania;

2/ art. 233 § 1 kpc poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i uznanie, że istnieje część nieruchomości przy ul. (...), jako działka nr (...), podczas gdy taka działka istnieje w innym miejscu, tj. od strony ul. (...),

3/ art. 365 § 1 kpc w zw.z art. 361 kpc poprzez uznanie, że postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 1.12.1991r. – sygn.. akt I Ns 550/90, w zakresie wielkości udziału, jest błędne.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanemu J. D. (1) wydanie powódce J. K. lokalu mieszkalnego znajdującego się w O. , (...), oznaczonego (...), położonego po lewej stronie na I piętrze, o powierzchni 60.72 m²; zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego, Sąd Okręgowy stwierdza, że chociaż znajdowały one usprawiedliwienie, to w ocenie Sądu Okręgowego nie miały znaczenia dla treści zaskarżonego wyroku, a w szczególności determinującego jego treść uwzględnienia zarzutu zasiedzenia.

Ma rację skarżąca, zarzucając, że nie było podstaw do identyfikacji części działki o nr (...) położonej w O., zbudowanej budynkiem mieszkalno- usługowym – Rynek (...) w zakresie obejmującym oficynę, w której na pierwszym piętrze znajduje się sporny lokal mieszkalny oznaczony nr (...), jako tej o(...). Czyniąc tak, Sąd I instancji odwołuje się wprawdzie do „mapy sytuacyjnej” przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w O. w dniu 5.12.1994r. (znajdującej się w oryginale na k. 3 akt sprawy o sygn. INs 365/99), jednak nie uwzględnia wypisu z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej, sporządzonych przez Starostwo Powiatowe w O. za (...) (k.286-287 akt niniejszej sprawy). Nie ulega wątpliwości, że te ostatnie przedstawiają aktualny stan ewidencji gruntów, zgodnie z którym działka o nr(...)dotychczas nie została w żaden sposób podzielona, w szczególności na działki o nr ew. (...). O ile by tak było, to z całą pewnością ta zmiana musiałaby zostać wprowadzona do ewidencji gruntów, co z kolei każdorazowo znajdowałoby potwierdzenie w sporządzanych na tej podstawie wypisach z rejestru gruntów i wyrysach z mapy ewidencyjnej. Zatem w/w już oryginał „mapy sytuacyjnej”, chociaż przyjęty do zasobu geodezyjnego i kartograficznego nigdy nie stał się podstawą do dokonania zmiany w ewidencji gruntów, w taki sposób, że działka o nr ew. (...)została podzielona na dwie, tj. o nr (...) Był to jedynie zaewidencjonowany projekt takiego podziału, który nigdy nie został zrealizowany. Takie przekonanie wzmacnia i to, że aktualny stan ewidencji gruntów O., obejmuje działki o nr ew. (...), ale w innym miejscu, niż to zidentyfikowane i opisane przez Sąd Rejonowy (w zakresie „nr(...)”, jako część działki (...) zabudowanej oficyną. Obie istniejące działki - o nr ew.(...), jak trafnie odczytuje to skarżąca – na podstawie w/w już dokumentów z ewidencji gruntów, są położone jedynie w sąsiedztwie z działką o nr ew.(...) Zarówno wskazany już wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej (j. 286-287) stanowią dokumenty urzędowe w rozumieniu art. 244 § 1 kpc. Korzystają zatem zgodnie z treścią tego przepisu z domniemania prawdziwości i autentyczności, które w żaden sposób nie zostały wzruszone. Taki obowiązek – stosownie do art. 252 kpc, spoczywałby co do zasady na pozwanym. Trudno nawet przyjmować, by pozwany miał podejmować taką próbę, skoro sam tej treści dokumentami posłużył się w sprawie o sygn. akt I Ns 1494/15, dołączając je do wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. To jest dokładnie kopia tego samego wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej, która została złożona przez powódkę w sprawie niniejszej.

Ten błędny opis części działki o nr (...), obejmującej grunt wraz zabudową w postaci oficyny („po obrysach jej murów), poprzez użycie nieadekwatnego do tego miejsca nr ewidencyjnego, nie oznacza, że Sąd Rejonowy rozstrzygając o zarzucie zasiedzenia odniósł się do innej nieruchomości, niż ta, która została wskazana przez pozwanego, a która stanowi część działki o nr (...) - zabudowaną oficyną, w której z kolei położony jest sporny lokal. Sąd I instancji na potrzeby rozpoznania zarzutu zasiedzenia prawidłowo zidentyfikował tą część nieruchomości, tylko błędnie ją opisał. Tej treści konkluzja znajduje już potwierdzenie w dotychczasowych spostrzeżeniach Sądu Okręgowego, jak i w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, gdzie Sąd Rejonowy odwołuje się zarówno do w/w mapy – k. 3, z treści której wynika, że ta projektowana w 1994r. działka o nr (...) stanowiła zabudowaną oficyną część gruntu, w granicach istniejącej działki o nr ew. (...), jak i do szkicu – k. 27 (stanowiącego załącznik do aktu notarialnego z dnia 6.07.1951r., obejmującego czynność nieskutecznego nabycia przez dziadków pozwanego tej części nieruchomości). Innymi słowy, Sąd Rejonowy nie rozpoznał zarzutu zasiedzenia dotyczącego obecnie istniejącej działki o nr ew. (...), a rozpoznał zarzut zasiedzenia dotyczący zabudowanej oficyną, części działki gruntu o nr ew. (...). Z tych względów zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, chociaż trafny to nie miał bezpośredniego znaczenia dla prawidłowości zaskarżonego wyroku.

Analogicznie Sąd Okręgowy ocenił zarzut naruszenia art. 365 § 1 kpc w zw. z art. 361 kpc. Ma rację skarżąca, że wniosek Sądu I instancji co do błędu Sądu Rejonowego w postanowieniu w sprawie o sygn. akt INs 550/90, w oznaczeniu udziału w współwłasności nieruchomości (stanowiącej zabudowaną działkę o nr ew.(...) jaki nabyła przez zasiedzenie matka powódki, jest bezprzedmiotowy, a to wobec prawomocności postanowienia (art. 365 kpc). Tej treści pogląd Sądu Rejonowego (choć bezpodstawnie nieuwzględniający zasady opisanej w art. 365 kpc) wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia podstaw faktycznych zaskarżonego

wyroku. Nie zmienia bowiem wniosku co do tego, że powódka niespornie jest współwłaścicielką nieruchomości, której budynek, w jakim znajduje się sporny lokal jest częścią składową.

Zarzut naruszenia art. 231 kpc nie znajduje potwierdzenia. Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie potwierdza tezy, jakoby Sąd Rejonowy przyjął konstrukcję domniemania nabycia części nieruchomości przez zasiedzenie przez M. D., a jedynie to, że Sąd I instancji podjął próbę skorzystania z domniemań opisanych w art. 340 kc i art. 341 kc, na potrzeby ustalenia podstawy faktycznej prowadzącej do zasiedzenia. Są to dwa różne zagadnienia. Domniemanie z art. 231 kpc już ze swej istoty jest domniemaniem faktycznym, a zatem jego przedmiotem są fakty, a nie stan prawny.

Wobec tego wszystkiego, podjęta przez apelującą próba wzruszenia podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, okazała się bezprzedmiotowa. Z tych względów, w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód, Sąd Okręgowy przyjął w całości za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji co do wszystkich okoliczności faktycznych, ale istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy. Chodzi o przysługującą powódce współwłasność do nieruchomości, na której położony jest będący przedmiotem żądania pozwu lokal oraz faktyczne władanie nim przez pozwanego. Przy czym dla prawidłowego zastosowania właściwych w tym przypadku norm prawa materialnego, podstawa faktyczna rozstrzygnięcia wymagała pewnego uzupełnienia, co wobec zgromadzonego przez Sąd Rejonowy materiału dowodowego, było możliwe w postępowaniu apelacyjnym.

Sporny lokal znajduje się w tzw. oficynie, która jest częścią budynku posadowionego na działce o nr (...)Oficyna posiada wspólną ścianę z budynkiem kamienicy, nie jest posadowiona obok niego. Również konstrukcja połączenia dachowej jest wspólna dla obu części budynku, tj. „kamienicy” i „oficyny”. Oficyna stanowi tzw. tylny element konstrukcyjny kamienicy, gdzie całość ma kształt litery (...). Podstawą tej treści dodatkowych ustaleń jest opinia biegłego J. G., sporządzona na potrzeby postępowania przed Sądem Rejonowym (k. 94-104)1190-120, 169-175, 192). Sąd Okręgowy dał jej wiarę, wobec braku jakichkolwiek ku temu przeszkód. Zasługuje na taką ocenę z punktu widzenia wszystkich kryteriów weryfikowania tego rodzaju dowodu na potrzeby postępowania cywilnego. Po pierwsze jest zupełna, skoro pozwala udzielić jednoznacznej odpowiedzi na tak postawione pytanie, o to, czy oficyna stanowi część budynku, czy też samodzielny budynek. Po drugie, opinia jest rzetelna, tj. uwzględnia konieczny do wykorzystania materiał procesowy znajdujący się w aktach sprawy, efekty czynności biegłego – bezpośrednio na nieruchomości, jego wiedzę i doświadczenie zawodowe. Po trzecie, opinia jest logiczna, tj. wyprowadzone przez biegłego wnioski, nie nasuwają żadnych wątpliwości z punktu widzenia zasad poprawnego rozumowania, w szczególności wynikają z niekwestionowanych podstaw (stanowiących opis konstrukcji budynku i wzajemnego powiązania jego elementów konstrukcyjno – funkcjonalnych). Po czwarte, opinia jest czytelna, tj. jej treść nie budzi wątpliwości. Pozwany wprawdzie podjął próbę jej zakwestionowania, także w zakresie obejmującym podstawy, tych dodatkowych poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń. Jednak w ocenie Sądu drugiej instancji, była to jedynie oderwana od niekwestionowanych przez pozwanego faktów polemika z opartymi przez biegłego właśnie na nich wnioskami. Biegły podkreślił, że oficyna ma wspólną ścianę z budynkiem przedmiotowej kamienicy (a nie dwie ściany obok siebie), wspólną połączyć dachu, wspólny przejazd bramą główną, a z kolei układ komunikacyjny na piętro zaspokaja dojsćie do wszystkich trzech lokali na piętrze, tj. oficyny i budynku. Warto zauważyć i to, że po złożeniu ustnej opinii uzupełniającej, gdzie biegły potwierdził w całości treść dotychczas wydanej opinii, pozwany (reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika) nie zgłosił już żadnych zarzutów do niej (k. 192v.).

Reasumując, poza sporem było to, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości, a więc i będącego jej częścią składową lokalu mieszkalnego na piętrze oficyny – oznaczonego (...), ale faktycznie nim nie włada, bo włada nim pozwany. Z dodatkowo poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że oficyna jest częścią budynku (...) w O., a ten z kolei stanowi część składową nieruchomości, obejmującej także działkę gruntu o nr ew.(...). Spór dotyczył uprawnienia pozwanego do tego lokalu, które wywodził z przysługującego mu prawa własności do części nieruchomości stanowiącej zabudowany oficyną grunt, zarzucając, że nabył go przez zasiedzenie (treść zarzutu – k. 299), a nie jego matka – jak przyjął to Sąd Rejonowy (str. 6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Jest rzeczą oczywistą, że rozstrzygnięcie w przedmiocie tej treści zarzutu, miało fundamentalne znaczenie dla rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania pozwu.

Zaprezentowana przez Sąd Rejonowy ocena zarzutu zasiedzenia jest błędna.

Rację ma co do zasady skarżąca, że nie było prawnomaterialnych podstaw dla uwzględnienia zarzutu zasiedzenia, chociaż z nieco innych przyczyn niż wskazane w zarzucie naruszenia art. 172 § 2 kc. Zdaniem Sądu Okręgowego przepisy art. 172 § 1 i 2 kc nie mogły mieć zastosowania w będącym podstawą rozpoznania sprawy postępowaniu apelacyjnym stanie faktycznym, z uwagi na to, że eksponowana przez pozwanego część nieruchomości nie mogła być przedmiotem zasiedzenia. Nie stanowiła bowiem przedmiotu samodzielnego obrotu (w ujęciu art. 45 kc). Tą każdorazowo jest nieruchomość w rozumieniu art. 46 kc. Stosownie do treści tego przepisu, nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunt), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków jeżeli na mocy odrębnych przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Chodzi zatem o: grunty będące częściami powierzchni ziemskiej, stanowiącymi odrębny przedmiot własności; budynki trwale z gruntem związane; części budynków, jeśli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Jeżeli nie zachodzą przesłanki do ustalenia odrębnych nieruchomości budynkowych lub lokalowych, to dla identyfikacji co jest, a co nie jest nieruchomością gruntową zabudowaną, znajduje zastosowanie art. 48 kc. w zw. z art. 46 kc. Mianowicie budynek (a więc nie jego „fragment”) jest częścią składową gruntu, a to wszystko jako całość stanowi nieruchomość w rozumieniu art. 46 kc. W orzecznictwie podkreśla się, że pojęcie budynku należy traktować jednolicie w systemie prawnym, a zatem uznawać za niego tylko taki obiekt, który odpowiada określeniu budynku w prawie budowlanym (p. wyrok SN z dnia 29.04.2011r., I CSK 484/10, Lex nr 936482). Na gruncie kolejno obowiązujących aktów prawnych, tj. ustawy z dnia 31.01.1961r. - Prawo budowlane – Dz.U.1961.7.46 (art. 1 ust. 4) ; ustawy z dnia 24.10.1974r. - Prawo budowlane – Dz.U.1974.38.229 (art. 2 ust. 1) ; ustawy z dnia 7.07.1994r. – Prawo budowlane – Dz.U.2016.290 j.t. (art. 3 pkt. 2) pojęcie budynku rozumiane było i jest w sposób jednolity, jako obiekt wydzielony z przestrzeni trwałymi przegrodami, ale spełniający kryterium konstrukcyjno- funkcjonalnej całości. Nie ulega zatem żadnej wątpliwości, że w przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem przedmiotem zasiedzenia w rozumieniu art. 172 § 1 kc może być tylko i wyłącznie nieruchomość w całości w takiej postaci, tj. grunt wraz z budynkiem, a nie jego częścią (superficies solo cedit) lub budynek trwale z gruntem związany albo jego część, ale tylko wówczas, kiedy na mocy szczególnych przepisów stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Zarówno judykatura, jak i doktryna uznają za dopuszczalne nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności lokalu mieszkalnego, ale tylko już stanowiącego przedmiot odrębnej własności lokali (p. postanowienia SN z: dnia 6.05.1980r., III CRN 45/80, OSNC 1980 nr 2 poz. 240; z dnia 26.10.1993r. , II CRN 116/93 nie publ. ; Komentarz do kodeksu cywilnego pod red. J. Gudowskiego Wydanie I , LexiNexis). Innymi słowy, nie jest możliwe nabycie przez zasiedzenie tylko części budynku wraz z gruntem, na którym jest on posadowiony, bo tak zidentyfikowany przedmiot nie spełnia kryterium nieruchomości co do samej zasady. Nie jest prawnie możliwe fizyczne wydzielenie tej części budynku, tak by wraz z gruntem, spełniała ona kryterium opisane w art. 46 kc. Raz jeszcze podkreślić należy, że nieruchomość gruntowa zabudowana to grunt wraz ze związanym z nim budynkiem, a nie jego częścią.

Nie ulega żadnym wątpliwości to, że cały budynek położony w O. przy ul. (...), a więc obejmujący także „oficynę” nie stanowi odrębnego od gruntu przedmiotu własności na mocy jakichkolwiek przepisów szczególnych, a tym samym i jego część w postaci „oficyny” takiego odrębnego przedmiotu własności stanowić nie może. Ten ostatni przypadek wchodziłby w grę wówczas, kiedy, każdy ze znajdujących się w części stanowiącej „oficynę” lokali stanowiłby przedmiot odrębnej własności w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24.06.1991r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.). Brak podstaw faktycznych, by wnioskować, że taka sytuacja zachodziła w niniejszej sprawie, tj. by doszło do uprzedniego ustanowienia odrębnej własności, któregośkolwiek z lokali, w tym także i tego, o jakim mowa w żądaniu pozwu. Wręcz przeciwnie już dotychczas ujawnione w sprawie okoliczności pozwalają przyjąć, że do takiego ustanowienia odrębnej własności lokalu (lokali) dotychczas nie doszło, bo o ile by tak miało być, to musiałby o to wystąpić właściciel całej nieruchomości. Nie mogło się tak zdarzyć już z tej przyczyny, że nieruchomość nie ma w pełni uregulowanego stanu prawnego, o czym świadczy przysługujący jedynie powódce udział 1/3 w prawie własności.

Zatem z tych wszystkich przyczyn, już co do samej zasady nie mogła być przedmiotem zasiedzenia część nieruchomości obejmująca grunt i posadowioną na niej „oficynę”, bo ta ostatnia jest tylko częścią całego budynku (nie budynkiem w

ujęciu już przytoczonym), a ten z kolei częścią składową całej zbudowanej nieruchomości. Przedmiotem zasiedzenia nie mógł być także sam sporny lokal nr (...) – usytuowany na pięttrze oficyny. Wobec tego, już z tych względów zarzut zasiedzenia nie mógł podlegać uwzględnieniu. Bezprzedmiotowym w takiej sytuacji pozostawało badanie dalszych ustawowych przesłanek zasiedzenia. Stąd odmienne stanowisko Sądu Rejonowego, okazało się wadliwe, jako nie znajdujące oparcia w podstawach prawa materialnego.

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jedno zagadnienie. Mianowicie z treści art. 610 kpc w zw. z art. 677 § 1 kpc wynika, m. i to, że zakres niezwiązania sądu żądaniem w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia dotyczy możliwości określenia innego nabywcy i innej daty nabycia, ewentualnie także innego, ograniczonego przedmiotowo zakresu nabycia własności (p. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27.11.2014r.. IV CSK 128/14, Lex nr 1616919). Oznacza to, że w sytuacji niedopuszczalności uwzględnienia żądania zasiedzenia całości nieruchomości, możliwe jest rozważenie w tym samym postępowaniu stwierdzenia zasiedzenia udziału w prawie własności tej nieruchomości, co niewątpliwie pozostaje konsekwencją niezwiązania sądu innym, ale tylko ograniczonym przedmiotowo – w stosunku do tego pierwotnego zakresem nabycia własności. Z tego względu Sąd Okręgowy rozważył możliwość nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości ale tylko przez pozwanego (a nie je jego matkę, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia). W orzecznictwie utrwalony pozostaje pogląd, że współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu. W tym przypadku przedmiotem nabycia własności w drodze zasiedzenia jest udział w tej nieruchomości, przy czym domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, chyba że z okoliczności sprawy, a w szczególności z zakresu zajmowanych przez poszczególnych współposiadaczy pomieszczeń w całej nieruchomości wynika co innego (p. uchwała SN z dnia 26.01.1978r., III CZP 96/77, Lex nr 2246). Nie zmienia to jednak wniosku, że taki stan może prowadzić do zasiedzenia udziału w całej nieruchomości, a więc w takiej jej postaci, która może co do zasady być przedmiotem zasiedzenia w rozumieniu wyżej już przytoczonym. Jeżeli zgłoszony w tym postępowaniu zarzut zasiedzenia dotyczył części nieruchomości, która nie mogła być przedmiotem zasiedzenia to i zasiedzenie udziału tylko w tej jej części było niedopuszczalne. Przypomnieć należy, że sąd jest związany przedmiotem wniosku o zasiedzenie, w takim znaczeniu, że nie może wyjść poza ten przedmiot, a więc orzekać o zasiedzeniu czegoś, co nie było objęte żądaniem. Tak stałoby się w przypadku wyjścia poza granice tej części nieruchomości, którą tylko zarzutem zasiedzenia objął pozwany. To wszystko oczywiście pozostaje w oderwaniu od samej fundamentalnej przesłanki, która ewentualnie mogłaby prowadzić do zasiedzenia udziału, tj. samoistnego posiadania części nieruchomości, której nie da się fizycznie wydzielić, tj. lokalu mieszkalnego. Innymi słowy, odpowiedź na pytanie, czy pozwany wykazał okoliczności faktyczne uzasadniające taką prawnomaterialną kwalifikację pozostaje bezprzedmiotowa w tym postępowaniu, a to wobec tej już wskazanej wyżej przeszkody prowadzącej do uwzględnienia zarzutu zasiedzenia o skonkretyzowanej przedmiotowo treści. Niezależnie od tego wszystkiego Sąd Okręgowy zwraca uwagę i na to, że Sąd pierwszej instancji nie mógł uwzględnić zasiedzenia już co do samej zasady na rzecz matki pozwanego, skoro treść zgłoszonego zarzutu (tak co do żądania, jak i samego uzasadnienia), wyraźnie wskazywała na jego osobę, a osoba jego matki w ogóle w tym kontekście nie była przez pozwanego eksponowana. Wobec tego warto przypomnieć, że stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub innego uczestnika postępowania (p. uchwała 7 sędziów SN z dnia 11.06.2015r., III CZP 112/14, Lex nr 1729656), co oznacza, że sąd nie może orzekać z urzędu na rzecz innej, tj. w ten sposób nie wskazanej osoby. To wszystko, co oczywiste, ma odpowiednie zastosowanie także w sprawie, w której rozważane zasiedzenie jest jedynie przedmiotem zarzutu, a nie żądania wniosku w postępowaniu nieprocesowym.

Reasumując, pozwany nie wykazał, jakoby przysługiwało mu skuteczne względem powódki prawo do władania przedmiotowym lokalem. W szczególności brak było podstaw do przyjęcia, że nabył go przez zasiedzenie (w całości bądź w udziale), bądź, że nabyła go przez zasiedzenie jego matka, co uzasadniałoby jego uprawnienie poprzez dziedziczenie.

Stąd zasadnym okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 222 § 2 kc, poprzez jego niezastosowanie. Nie ulega wątpliwości, że powódka mogła skutecznie zarządzać usunięciem pozwanego z przedmiotowego lokalu i wydania go we władanie.

Brak było podstaw do przyjęcia ochrony pozwanego na podstawie art. 14 ust. 1,3,4 ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie prawa lokatorów (...) Dz.U.2016.1610 j.t., skoro pozwany nie spełniał kryteriów wskazanych w treści art. 2 ust. 1 pkt. 1 tej ustawy, a to wobec braku podstaw faktycznych, by przyjąć, że pozwanemu kiedykolwiek w przeszłości służył do tego lokalu jakikolwiek tytuł prawny. To z kolei jest warunek przysługującej lokatorowi ochrony, o jakiej mowa (p. uchwała 7 sędziów SN z dnia 20.05.2005r. , III CZP 6/05 , Lex nr 148654). W konsekwencji tego brak było również podstaw do stosowania art. 15 ust. 2 tejże ustawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w pkt. 1 a sentencji, rozstrzygając o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc. Z kolei orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie także treści art. 98 § 1 kpc oraz § 7 pkt. 1 , § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozp. Min. Spr. z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

SSO Monika Kośka SSO Mariusz Broda SSO Barbara Dziewięcka