

# POSTANOWIENIE

**Dnia 6 września 2016 roku**

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący: SSR Monika Pieczara**

Protokolant: Monika Żuberek

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2016 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **K. D. (1)**

przy udziale (...) **Państwowych SA z siedzibą w W.**

o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości

I. oddała wniosek;

II. nie obciąża wnioskodawczyni kosztami postępowania.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K. D. (1) przy udziale uczestnika (...) Państwowe SA z siedzibą w W. wniosła w dniu 10 sierpnia 2015r. o stwierdzenie zasiedzenia przez wnioskodawczynię własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), o powierzchni 34,15m<sup>2</sup>. W uzasadnieniu wnioskodawczyni podała, że w sierpniu 1982r. zajęła samowolnie lokal mieszkalny położony w Ś. przy ul. (...) z dwójką małoletnich synów P. P. (1) i K. P. oraz ówczesnym partnerem R. P.. W dniu dokonania powyższej czynności wnioskodawczyni była pracownikiem uczestnika. Wnioskodawczyni mała na uwadze fakt, że przedmiotowy lokal mieszkalny stanowił własność uczestnika, jednakże ponieważ nie był zajmowany przez nikogo, postanowiła po jego zajęciu wykorzystać go na cele mieszkaniowe. Ponieważ uczestnik nie był zainteresowany sporną nieruchomością, wnioskodawczyni zaczęła traktować ją jako swoją własność, co przejawiało się między innymi w wykonaniu licznych prac remontowych związanych z dostosowaniem lokalu do stanu używalności. Również wszyscy sąsiedzi traktowali wnioskodawczynię jako właścicielkę zajętogo lokalu. Wnioskodawczynię nie łączyła z uczestnikiem jakakolwiek umowa najmu, dzierżawy czy użyczenia. Wnioskodawczyni wnosi o stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 22.07.2013r., tj. z upływem 30 lat nieprzerwanego posiadania samoistnego. Okoliczność, że powyższy lokal był już wtedy zajmowany przez wnioskodawczynię potwierdza pismo Urzędu Miasta w Ś. do Dyrekcji Rejonowej Kolei Państwowej z siedzibą w W..

(...) Państwowe SA z siedzibą w W. wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu uczestnik podał, że kwestionuje samoistność posiadania, jak i okres posiadania po stronie wnioskodawczyni, jak również okoliczność samowolnego zajęcia lokalu, skoro z treści pisma z dnia 21.07.1983r. wynika złożenie przez wnioskodawczynię podań z dnia 11.07.1983r. i 18.07.1983r. w sprawie pozostawienia wnioskodawczyni w przedmiotowym lokalu. Uczestnik wskazał, iż decyzją uwłaszczeniową z dnia 27.10.2004r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 27.10.2000r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. m.in. prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonych w Ś. przy ul. (...) wraz z prawem własności budynków i budowli na nich posadowionych. Ustanowienie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości

uniemożliwia zasiedzenie przez samoistnego posiadacza własności tych nieruchomości, co potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14.03.2012r. (II CSK 127/11). Ponadto zdaniem uczestnika brak również podstaw do ewentualnego zasiedzenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, bowiem nie upłynął jeszcze 30-letni okres zasiedzenia w złej wierze, skoro użytkowanie wieczyste powstało w dacie 27.10.2000r. Należy też zwrócić uwagę, że do 1990r. brak było możliwości zasiedzenia nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa (art. 177 kc), a bez wątpienia przedmiotowa nieruchomość do daty uwłaszczenia uczestnika była własnością państwową. Oznacza to, iż nie ma możliwości doliczenia posiadania w okresie od 1983r. do 1990r. w pełnym wymiarze. Abstrahując od powyższego, zdaniem uczestnika posiadanie wnioskodawczyni nie ma cech samoistności, o czym świadczą dokumenty z akt sądowych, a mianowicie: nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 13.06.2009r., sygn. akt I Nc (...), ugoda sądowa z dnia 30.08.2011r., sygn. akt I C (...) i nakaz zapłaty Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 09.01.2011r., sygn. akt (...). Dokumenty te potwierdzają obowiązek zapłaty na rzecz uczestnika za korzystanie przez wnioskodawczynię ze spornej nieruchomości, godzenie się przez wnioskodawczynię z zapłatą za korzystanie z lokalu, a zatem zaprzeczają tezie, że charakter posiadania wnioskodawczyni opierał się na jej zachowaniu w stosunku do przedmiotu sporu jak właściciel. W sprzeciwie z dnia 04.02.2011r. wnioskodawczyni wyraźnie wskazuje, że przyznaje się do nieregulowania należności czynszowych za okres sporny uznając jedynie, że jest on zawyżony z powodu naliczania tych wartości z uwzględnieniem jej zmarłego męża.

W piśmie procesowym z dnia 07.02.2016r. wnioskodawczyni K. D. (1) sprecyzowała swój wniosek wnosząc o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego, położonego w Ś. przy ul. (...) i ul. (...) -7, 9-11 oznaczonej w operacie ewidencji gruntów obrębu (...) -F. jako działka nr (...), o powierzchni całkowitej – 0,69 ha oraz o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności części nieruchomości budynkowej położonej w Ś. przy ul. (...), o numerze inwentarzowym (...) (k. 78).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Na podstawie obowiązującego wówczas dekretu z dnia 08.03.1946r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 z późn. zm.) nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów obrębu nr (...) F. AM 15 jako działka nr (...), położona w Ś. przy ul. (...) i ul. (...) -7, 9-11, stała się własnością Skarbu Państwa.

**Dowód:** - zaświadczenie Starosty (...) z 10.07.2002r. w aktach Księgi Wieczystej nr (...) – w zał.

Decyzją z dnia 27.10.2004r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 27.10.2000r. przez przedsiębiorstwo państwowe (...) z siedzibą w W. jako dotychczasowego posiadacza, prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu zabudowanego stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w Ś. przy ul. (...) -7, 9-11 oznaczonego w operacie ewidencji gruntów obrębu (...) -F. jako działka nr (...) o powierzchni 0,69 ha oraz prawa własności budynków znajdujących się na wyżej wymienionym gruncie.

**Dowód:** - decyzja Wojewody (...) z 27.10.2004r. k.40-42.

W 1983 roku K. D. (1) zajęła samowolnie lokal mieszkalny położony w budynku przy ul. (...) w Ś., ponieważ nie miała gdzie mieszkać. Zajęła to mieszkanie razem z dwójką swoich małoletnich dzieci: w wieku 5 lat i 6 lat.

Pismem z dnia 21.07.1983r. Prezydent Miasta przekazał według właściwości podania K. D. (1) (uprzednio: W.) z dnia 11.07.1983r. i 18.07.1983r. w sprawie pozostawienia jej w lokalu położonym w Ś. przy ul. (...).

Lokal mieszkalny zajęty przez wnioskodawczynię był w bardzo złym stanie technicznym, był zawilgocony. Ściany były brudne i pokryte pęcherzami z powodu wilgoci. Podłogi, okna i drzwi wejściowe nadawały się do wymiany. Dwa razy odpadł tynk z sufitu, zapaliła się instalacja elektryczna aluminiowa w kuchni, ulatniał się gaz. Nie było łazienki.

K. D. (1) przeprowadziła gruntowe remonty lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ś., polegające na wykonaniu podwieszanego sufitu, wykonaniu nowej podłogi i przykryciu jej deskami, wymianie okien, drzwi

wejściowych, wymianie starej żeliwnej instalacji kanalizacyjnej, wymianie instalacji elektrycznej z aluminiowej na miedzianą, zrobieniu łazienki.

K. D. (1) nie zgłaszała do żadnego podmiotu wykonywania prac remontowych, ani nie występowała do jakiegokolwiek podmiotu z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykonywanie prac remontowych. Żaden podmiot nie interesował się wykonywanymi przez wnioskodawczynię pracami remontowymi.

Wszystkie liczniki na media zostały założone od początku na K. D. (1) jako odbiorcę.

W czerwcu 2008r. zmarł mąż K. W. D..

W związku z tym faktem K. D. (1) zawiadomiła o zgonie swojego męża (...) SA.

K. D. (1) uiszczała na rzecz (...) SA należności za korzystanie z mieszkania.

K. D. (1) ponosiła opłaty na fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej.

Przez okres 3 lat K. D. (1) zamieszkiwała w L. ze swoim partnerem. Przyjeżdżała do lokalu przy ul. (...) w Ś., gdzie zamieszkiwała na przykład przez okres 1 miesiąca, czy nawet pół roku i z powrotem wracała do L.. W tym czasie opłat na rzecz (...) SA dokonywał syn K. D. (2) D..

W 2007r. K. K. (1) jako pracownik (...) SA objęła administrowanie m.in. budynku przy ul. (...) i w 2008r. przeprowadzała kontrolę w lokalach mieszkalnych w sprawie sprawdzenia ilości lokatorów, w tym również w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez K. D. (1). W 2008r. K. K. (1) rozpytywała wnioskodawczynię, kto zamieszkuje lokal, wpisywała dane tych osób, tj. imiona i nazwiska, daty urodzenia, P., miejsce pracy do druków, przekazywanych dyrekcji (...) SA. K. D. (3) potwierdziła te dane swoim podpisem. Później K. K. (2) przychodziła do lokalu, przekazując dane o zmianach wysokości czynszu, bądź przedkładając formularz do wypełnienia dotyczący segregacji odpadów.

Sąsiad wnioskodawczyni M. L. uważał wnioskodawczynię za właścicielkę przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

S. A. K. widziała wnioskodawczynię dwa, trzy razy na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej.

**Dowód:** - pismo Prezydenta Miasta z 21.07.1983r. k. 5,

- oświadczenie wnioskodawczyni K. D. (1) z 23.04.2008r. k. 46,

- odpis skrócony aktu zgonu W. D. k. 47v,

- oświadczenie wnioskodawczyni K. D. (1) k. 92,

- zaświadczenia mBank.pl z 08.01.2016r. (5 egzem.) k. 95-99,

- zeznania świadka D. D. (2) k. 108,

- zeznania świadka Z. W. k. 108-109,

- zeznania świadka K. P. k. 128,

- zeznania świadka K. K. (1) k. 128-129,

- zeznania świadka M. L. k. 129v,

- zeznania świadka A. K. k. 129v-130,

- przesłuchanie wnioskodawczyni K. D. (1) k. 131-132.

Przeciwko K. D. (1) prowadzone były przed tut. Sądem postępowania sądowe wszczęte wskutek powództwa (...) SA o zapłatę należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

**Dowód:** - dokumenty z akt SR w Świdnicy o sygn. (...)i

(...) w zał.

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, których prawdziwość nie była kwestionowana, dokumentów sądowych (dokumentów z akt sądowych i z akt Księgi Wieczystej), zeznań świadków zawnioskowanych przez strony oraz w oparciu o przesłuchanie wnioskodawczyni.

### **Sąd zważył co następuje**

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą prawną roszczenia o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości jest przepis art. 172 kc. Zgodnie z art. 172 Art. 172. § 1. § 1 kc 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 (zasiedzenie). Natomiast zgodnie z art. 172 § 2 kc po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Cytowany powyżej przepis wymienia jako przesłanki zasiedzenia: posiadanie i upływ czasu. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne i nieprzerwane. Na korzyść posiadacza przemawia domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 kc, art. 345 kc) oraz domniemanie, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym (art. 339 kc).

Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, dlatego też ten rodzaj posiadania zwany jest właścicielskim. Posiadacz samoistny włada rzeczą w zakresie, jak to czyni właściciel, włada nią dla siebie. Wola władania rzeczą jak właściciel nie może być ukryta, ale wręcz przeciwnie, musi być jawna dla otoczenia. Obok woli posiadania „jak właściciel” konieczne jest także faktyczne władanie rzeczą.

W realiach niniejszej sprawy zasiedzenie udziału we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu oraz zasiedzenie części nieruchomości budynkowej położonej w Ś. przy ul. (...) nie jest w ogóle możliwe. Przede wszystkim nie jest możliwe zasiedzenie części nieruchomości budynkowej, w nieokreślonej wysokości, podobnie jak nie jest możliwe zasiedzenie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, którego wysokość nie została określona. Wskazać należy, że lokal mieszkalny przy ul. (...) nie został dotychczas fizycznie wyodrębniony, zatem jest częścią składową nieruchomości budynkowej, w związku z tym nie jest znany związany z tym lokalem udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której budynek jest posadowiony. Samoistne posiadanie części składowych rzeczy (części budynków, lokali), w zakresie odpowiadającym uprawnieniom właściciela nie jest w ogóle możliwe, gdyż stosownie do przepisu art. 47 § 1 kc 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 kc), 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 (jak ma to miejsce w niniejszej sprawie), a więc są częściami składowymi gruntu (innej nieruchomości), to takie budynki (lokale) nie mogą być przedmiotem samoistnego posiadania, a w konsekwencji - zasiedzenia (postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., I CR 413/73, niepubl.). Będący przedmiotem postępowania lokal nie jest lokalem wyodrębnionym, tylko jest częścią składową nieruchomości budynkowej. A zatem brak wyodrębnienia prawnego lokalu mieszkalnego uniemożliwia nabycie własności lokalu będącego częścią budynku w drodze zasiedzenia, chociażby lokal miał wszelkie cechy samodzielności, a także spełnione byłyby wszystkie przesłanki niezbędne do zasiedzenia. Na marginesie wskazać należy, iż w ocenie Sądu posiadanie wnioskodawczyni nie nosi cech samoistności, przede wszystkim z uwagi na posiadane przez nią poczucie obowiązku uiszczania należności za korzystanie z lokalu na rzecz uczestnika.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił wniosek w całości (pkt I sentencji postanowienia).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. Zgodnie z art. 520 § 2 kpc, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Niniejszy przepis wprowadza wyjątek od reguły ponoszenia kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym określonym w art. 520 § 1 kpc, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie interesy stron były sprzeczne, a wniosek wnioskodawczynie został oddalony w całości, zachodzi zatem podstawa do obciążenia kosztami postępowania wnioskodawczynie. Niemniej w ocenie Sądu w niniejszej sprawie istnieją szczególne okoliczności uzasadniające nieobciążanie wnioskodawczynie kosztami postępowania. Mianowicie wnioskodawczynie przez większą część swojego życia zajmowała lokal mieszkalny, znajdujący się w przedmiotowej nieruchomości, dbała o niego, przeprowadziła gruntowny remont, mający na celu doprowadzenie lokalu do stanu jego używalności, w związku z czym poniosła znaczne nakłady na ten lokal. Sytuacja majątkowa wnioskodawczynie również nie pozostawia żadnych wątpliwości i zadecydowała o zwolnieniu wnioskodawczynie od kosztów sądowych.