

**Sygn. akt II Ca 896/19**

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 września 2019 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Bajor-Nadolska (spr.)**

Sędziowie: **Sędzia Sądu Okręgowego Anna Pać-Piętak**

**Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik**

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 września 2019 r. w Kielcach

sprawy z wniosku (...) Towarzystwa (...) w S.

z udziałem (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 25 marca 2019 r., sygn. akt I Ns 320/18

**postanawia:**

**I. oddalić apelację:**

**II. zasądzić od (...) Oddział im.**

**A. P. w S. na rzecz Gminy S. kwotę 450**

**(czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**II Ca 896/19**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 25 marca 2019 roku Sąd Rejonowy w Sandomierzu oddalił wniosek (...) Towarzystwa (...) w S. o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 11 grudnia 2007 roku udziału 1/9 we własności nieruchomości, oznaczonej jako działka numerem (...), położonej w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Ponadto Sąd Rejonowy zasądził wnioskodawcy na rzecz uczestnika Gminy S. koszty postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że umową z 14 czerwca 1976 roku Urząd Miejski w S. przekazał (...) Oddziałowi w S. i (...) w L., do użytkowania i zagospodarowania, podziemną trasę turystyczną oraz podziemia ratusza. Przejmujący zobowiązał się do pokrycia kosztów robót instalacyjnych i wykończeniowych oraz wyposażenia pomieszczeń, poczynając od wejścia w K. przy (...), a nadto do prowadzenia w podziemnej trasie turystycznej punktu sprzedaży pamiątek. Przejmujący miał też przekazywać (...) w S. 25% zysku ze sprzedaży biletów wstępu do trasy podziemnej. Kolejną umowę zawierającą podobne warunki strony zawarły 11 maja 1987 roku. W dniu 26 lipca 1991 roku została zawarta na 10 lat umowa najmu między (...) w S. a Urzędem Miasta S.. Warunki tej umowy były podobne do warunków umów poprzednich. Kolejna umowa najmu (...) została zawarta z (...) w S. przez Gminę S. w dniu

2 grudnia 1999 roku na okres do 25 lipca 2001 roku. Wynajmujący dodatkowo zobowiązał się do zapłaty kwoty 4000 złotych miesięcznie, a także do uzgadniania wszelkich zmian dotyczących przeznaczenia lub wystroju obiektu. Następną umowę najmu tego obiektu została zawarta przez strony w dniu 26 lipca 2001 roku na okres 10 lat, a kolejna umowa najmu oznaczona numerem (...), została zawarta 27 lipca 2011 roku na czas do 31 grudnia 2012 roku, po której to dacie najemca miał zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej gospodarki. Wnioskodawca jako użytkownik a następnie najemca wywiązywał się z poszczególnych umów i inicjował zawarcie następnych. Począwszy od pierwszej umowy z 14 czerwca 1976 roku był posiadaczem zależnym (...). Na podstawie umów wnioskodawca udostępniał Trasę turystom. Wraz z objęciem w posiadanie (...) w 1976 roku, wnioskodawca objął też w posiadanie pomieszczenia piwnic posadowione w dolnej kondygnacji budynku tzw. K. na działce (...). Pomieszczenia te (3 pomieszczenia w podziemiu) są integralnie i funkcjonalnie połączone z Trasą i stanowią jej element. Początkowo były wykorzystywane przez Przedsiębiorstwo (...) z B. jako miejsce składowania materiałów budowlanych, a następnie wnioskodawca zaadoptował je na sale, w których odbywały się szkolenia przewodników, biesiady i spotkania z ciekawymi ludźmi oraz spotkania z młodzieżą. Adaptacje pomieszczeń dla celów statutowych wnioskodawca rozpoczął w 2003 roku. W związku z tym Urząd Miejski w S. pismem z 3 listopada 2005 roku zwrócił się do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. Delegatury w S. o pozwolenie na wykonanie przez (...) w S. posadzki z płyt ceramicznych ceglanych w pomieszczeniach piwnic przyległych do (...). Po uzyskaniu zgody została wykonana posadzka oraz inne prace związane z instalacją elektryczną, wodociagową. Na działce (...) znajduje się wejście do (...) w przyziemiu południowej części dziedzińca K.. Wejście do (...) jest równocześnie wejściem do pomieszczeń piwnicznych w K.. Innego wejścia do tych piwnic nie ma. Aby dojść do piwnic należy przejść przez fragment Trasy. Działka nr (...) jest własnością Gminy S.. Od 1956 roku lokale w K. były wynajmowane przez Urząd Miasta różnym podmiotom. Piwnice były dostępne dla każdego najemcy, między innymi dla (...) Okręgowego w S.. Pismem z 14 stycznia 2003 roku wnioskodawca zwrócił się do Burmistrza Miasta S. o pomoc w pozyskaniu pomieszczenia piwnicy sąsiadującego z Podziemną Trasą Turystyczną, a pozostającego w użytkowaniu Poczty Polskiej. Na skutek działań Burmistrza Rejonowy Urząd Poczty w T. wyraził zgodę na przekazanie części piwnic dla (...) w S.. Aktualnie część piwnic, wydzielona za zgodą Gminy S. na skutek wybudowania ściany oddzielającej od piwnic zajmowanych przez Poczta Polską oraz od wejścia do części użytkowanej przez (...) Klub Sportowy, stała się częścią piwnicy związaną funkcjonalnie z (...)

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów a także zeznań świadków i wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy uznał wniosek o zasiedzenie udziału w nieruchomości stanowiącej działkę (...) za niezasadny. Przywołał treść art. 172 k.c. oraz art. 336 k.c. i wskazał, że zgromadzone w sprawie dowody nie pozwalają na uznanie wnioskodawcy za samoistnego posiadacza udziału w nieruchomości stanowiącej działkę (...), położonej przy (...) 10 w S.. Wnioskodawca był posiadaczem zależnym i wykonywał takie posiadanie na podstawie umów zwartych z właścicielem nieruchomości. Zależne posiadanie wynika wprost z treści zawieranych przez wnioskodawcę umów, początkowo umów użytkowania a następnie najmu (...). Pomieszczenia piwniczne zlokalizowane w K. stanowią integralną część tej trasy. Brak jest zatem podstaw aby odrębnie oceniać posiadanie piwnic od posiadania (...). Pomieszczenia te nie stanowią odrębnego lokalu użytkowego. Zostały zaadaptowane przez (...) w S. w 2003 roku za zgodą Urzędu Miasta S.. Wtedy to wnioskodawca zwrócił się do Burmistrza o pomoc w pozyskaniu pomieszczenia piwnicy zajmowanego przez Poczta Polską. Również za zgodą i dzięki pomocy właściciela nieruchomości wnioskodawca w 2005 roku wykonał posadzkę z płyt ceglanych w pomieszczeniach przyległych do (...), co w połączeniu z innymi pracami pozwoliło na przygotowanie tych pomieszczeń do celów związanych z działalnością statutową wnioskodawcy. Wnioskodawca nigdy zatem nie decydował samodzielnie o tych pomieszczeniach. Samoistne posiadanie nie zostało też wykazane zeznaniami świadków zgłoszonych przez wnioskodawcę. Pomieszczenia piwnic nie stanowią odrębnego od (...) lokalu. Prowadzi do nich to samo wejście, a wejście do pomieszczeń piwnicy prowadzi z tej Trasy. Zarówno posiadanie Trasy jak i pomieszczeń piwnicznych miało charakter zależny i odbywało się na podstawie umów oraz za zgodą właściciela nieruchomości. Pomieszczenia piwnicy K. stanowią część składową nieruchomości będącej własnością Gminy S. i zgodnie z art. 47§1 k.c. nie mogą być odrębnym przedmiotem własności. Zasiedzenie nie może dotyczyć części składowej nieruchomości jeżeli nie jest prawnie wyodrębniona jako odrębny lokal. Sąd Rejonowy podniósł następnie, że w sytuacji korzystania z

niewyodrębnionej części nieruchomości może dojść do zasiedzenia udziału w nieruchomości ale może to mieć miejsce tylko wtedy gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej rzeczy jak również gdy każdy ze współposiadaczy uważa się za samoistnego posiadacza części posiadanej, której nie da się fizycznie wydzielić. Warunkiem jednak jest posiadanie samoistne, które w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca w odniesieniu do wskazanych we wniosku pomieszczeń piwnicznych.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520§2 k.p.c.

Od tego postanowienia wnioskodawca wywiódł apelację.

Zaskarżył postanowienie w całości i zarzucił: **1)** sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wyniki sprawy – art. 233§1 k.p.c. – przez dokonanie dowolnej oceny dowodów i - a) uznanie, że wnioskodawca nie był samoistnym posiadaczem działki (...) ponieważ pomieszczenia dolnej kondygnacji K. stanowi część składową (...), podczas gdy część podpiwniczenia tej K. nie wchodzi w skład (...); b) uznanie, że umowy użyczenia i najmu zawierane z Urzędem Miasta S. od 1976 roku obejmowały pomieszczenia zlokalizowane w podziemnej części K. podczas gdy z dokumentacji technicznej i zeznań świadków wynika, że ta część K. nie była funkcjonalnie związana z trasą i była użytkowana jako sala spotkań przewodników oraz na inne cele działalności statutowej; c) uznanie, że (...) nie było samoistnym posiadaczem działki objętej wnioskiem w sytuacji gdy od 1976 roku władał nią na zasadzie współposiadania w części objętej wnioskiem; d) uznanie, że pomieszczenia piwnic były w posiadaniu Poczty Polskiej w sytuacji gdy instytucja ta wskazała w korespondencji, że nie jest najemcą tej części piwnicy; e) uznanie, że z pism z 14.01.2003r., 24.01.2003r., 4.02.2003r. oraz decyzji (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wynika brak samoistnego posiadania działki (...) przez wnioskodawcę; f) ustalenie, że Podziemna Trasa (...) stanowi własność Gminy S. czemu przeczą dowody; g) dokonanie dowolnej oceny zeznań świadków; **2)** naruszenie prawa materialnego art. 172 k.c. przez uznanie, że wnioskodawca miałby rzekomo być posiadaczem zależnym działki (...), gdy pobieżna ocena materiału dowodowego prowadzi do wniosku, iż taki pogląd jest błędny albowiem Gmina S. nie wykazała, że łączy ją z wnioskodawcą jakakolwiek umowa potwierdzająca zależny charakter posiadania.

Skarżący wniósł o zmianę postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Uczestnik Gmina S. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie jednak wskazać należy na trafność zarzutu dotyczącego niezasadnego uznania przez Sąd Rejonowy pomieszczeń piwnicy w K. przy (...) 10 w S., za część (...), do których w konsekwencji należy odnosić postanowienia umów użytkowania i najmu jakie były zawierane przez (...) Oddział w S. z Urzędem Miasta S. a następnie Gminą S.. Z treści umowy z 14 czerwca 1976 roku zawartej między Urzędem Miejskim w S. a (...) Towarzystwem (...) w S. i (...) w L., wynika, że stronie przejmującej została przekazana podziemna trasa turystyczna oraz podziemia Ratusza, do zagospodarowania i użytkowania. Kolejne umowy nie zmieniały ani nie rozszerzały przedmiotu użytkowania i następnie najmu. Wskazywano w nich, że przedmiotem najmu jest (...) położona na terenie S. w S.. Uczestniczka Gmina S. pozwem z 12 lutego 2013 roku, w wyniku którego prowadzone było w Sądzie Rejonowym w Sandomierzu postępowania pod sygnaturą I C 343/13, domagała się nakazania (...) Oddziałowi w S. aby opróżnił i opuścił budowlę pod nazwą (...) i sprecyzowała, że żądanie dotyczy pomieszczenia (wejścia do (...)) znajdującego się w przyziemiu południowej części dziedzińca K., jako części składowej działki (...), pomieszczenia wyjścia znajdującego się w podziemnej części Ratusza i pozostałych pomieszczeń będących częściami składowymi nieruchomości, przez które przebiega trasa, wśród których nie została wymieniona nieruchomość stanowiąca działkę (...). Tak określony przedmiot żądania został następnie objęty wyrokiem nakazującym (...) Oddział w S. wydanie obiektu pod nazwą (...) (k.44, k.45v). Również we wniosku o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie obiektu (...) wnioskodawca (...) Oddział w S. wskazywał, że obejmuje on pomieszczenia wejścia do obiektu znajdującego się w przyziemiu

dzielnica K. na działce (...), wyjścia znajdującego się w podziemiach Ratusza oraz pozostałe pomieszczenia znajdujące się pod poszczególnymi działkami (k. 55-60). Z treści pozwu oraz wniosku, a także z umowy z 1976 roku przekazującej trasę, wynika, że ani wnioskodawca ani uczestniczka nie uważali pomieszczeń piwnicy, objętych obecnie rozpatrywanym wnioskiem o zasiedzenie, za element (...). Istotnie do tej Trasy jak i do pomieszczeń piwnicy, zajmowanych obecnie przez wnioskodawcę, prowadzi jedno wejście z dzielnicy K. na działce (...), ale korzystanie z Trasy odbywa się niezależnie od tych pomieszczeń piwnicy. Sam sposób dojścia do tych pomieszczeń nie może stanowić o ich przynależności do obiektu (...). Różne są także ich funkcje, skoro Trasa jest udostępniona dla turystów w celu jej zwiedzania, a pomieszczenia piwnicy objęte wnioskiem do tego celu nie służyły. Były one wykorzystywane jako miejsce składowania zbędnych rzeczy a następnie zostały zagospodarowane na cele statutowe (...). Zgodzić się zatem należy z apelującym, że ustalenie Sądu Rejonowego o przynależności piwnic do (...) nie znajduje oparcia w materiale dowodowym.

Wskazana wadliwość w zakresie ustalenia tej okoliczności faktycznej sprawy, nie ma jednak wpływu na ocenę rozstrzygnięcia, które jest prawidłowe. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów w sposób jednoznaczny wynika zależny charakter posiadania pomieszczeń przez wnioskodawcę, co jest wystarczającą podstawą oddalenia wniosku o zasiedzenie udziału w nieruchomości stanowiącej działkę (...).

Nie była sporna okoliczność, że w chwili gdy wnioskodawca objął w posiadanie (...) na podstawie umowy z 14 czerwca 1976 roku, pomieszczenia piwniczne K. były wykorzystywane przez Przedsiębiorstwo (...) z B., które zajmowało się przygotowaniem i urządzaniem Trasy. Były tam składane narzędzia i materiały budowlane. Podobną funkcję pomieszczenia te spełniały w następnych latach, po ich opuszczeniu przez Przedsiębiorstwo (...) z B.. Przekazanie podziemnej trasy nastąpiło w dniu 10 grudnia 1977 roku, po wykonaniu robót adaptacyjnych (k.14) i tę datę wnioskodawca wskazuje jako początek biegu zasiedzenia. Dopiero w 2002 roku przystąpiono do wykonania adaptacji pomieszczeń dla celów statutowych i zostały one nazwane „salą przewodniczą”. Wcześniej pomieszczenia te były traktowane jako pomieszczenia magazynowe. Te okoliczności wynikają z twierdzeń samego wnioskodawcy jak i z zeznań zgłoszonych przez niego świadków. Wnioskodawca wykazał zatem fakt władania tymi pomieszczeniami, z którym zgodnie z art. 339 k.c. wiąże się domniemanie samoistnego posiadania. Domniemanie to ma jednak charakter wzruszalny i wiąże sąd do momentu kiedy zostanie obalone. Tak było w przedmiotowej sprawie, gdzie uczestniczka wykazała zależny charakter posiadania pomieszczeń piwnicy przez wnioskodawcę. Wskazują na to przede wszystkim dowody z dokumentów. Jak wynika z pisma z 14 stycznia 2003 roku wnioskodawca zwrócił się do Burmistrza S. o pomoc w pozyskaniu sali sąsiadującej bezpośrednio z (...), a znajdującą się w gestii urzędu Poczty Polskiej, która to sala po adaptacji byłaby miejscem na wystawy czasowe, a tym samym stanowiłaby dodatkową atrakcję turystyczną. Poczta Polska była wówczas jednym z najemców pomieszczeń w (...) i miała dostęp do pomieszczeń piwnicznych. Burmistrz S. zwrócił się do (...) z prośbą o przekazanie pomieszczenia piwnicy o powierzchni 40 m. kw. Przy czym z jego pisma wynika, że zamierza dokonać adaptacji i urządzać wystawy (k.36 i k.37). W 2005 roku Urząd Miejski w S. wyraził zgodę na zaadaptowanie nieużytkowanych piwnic w budynku przy (...), przyległych do podziemnej trasy, informując równocześnie o konieczności pokrycia kosztów adaptacji przez (...) oraz o potrzebie zabezpieczenia przejścia do zaplecza pomieszczeń Poczty Polskiej. W tym samym roku, pismem z 3 listopada 2005 roku Urząd Miejski w S. zwrócił się do (...) w K. (...)o zezwolenie na wykonanie posadzki z ceramicznych płyt ceglanych w pomieszczeniach piwnic, przyległych do (...). Taka zgoda została udzielona Urzędowi Miejskiemu a posadzka została wykonana na koszt wnioskodawcy zgodnie z ustaleniami z Urzędem Miejskim (k. 39, k.40, k.41). Słusznie z treści tych pism Sąd Rejonowy wyprowadził wniosek o zależnym charakterze posiadania pomieszczeń piwnicznych przez wnioskodawcę. Samoistne posiadanie, które zgodnie z art. 172§1 k.c. stanowi niezbędną przesłankę nabycia własności rzeczy przez zasiedzenie, polega na tym, że posiadacz rzeczy zachowuje się tak jakby przysługiwało mu prawo własności. Sam dysponuje posiadaną rzeczą i sam o niej decyduje. Posiadaczem samoistnym jest ten kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie. Wola władania dla siebie nie może być ukryta. Zamiar władania dla siebie musi być jednoznaczny i jawny dla otoczenia. Wola posiadacza władania rzeczą dla siebie przejawia się w czynnościach faktycznych wskazujących na samodzielny i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Dyspozycje posiadacza powinny odpowiadać dyspozycjom właściciela. Z przytoczonych pism wynika natomiast, że wnioskodawca nie postępował wobec nieruchomości, której udział chce zasiedzieć tak ja posiadacz, który włada

rzeczą z zamiarem władania nią dla siebie. Gdyby tak było sam decydowałby o wykonaniu adaptacji pomieszczenia i jego przeznaczeniu oraz sam prowadziłby rozmowy w sprawie pomieszczeń. Tymczasem do adaptacji pomieszczeń wnioskodawca potrzebował zgody właściciela, którego reprezentował Burmistrz S.. Wnioskodawca dał wyraz temu, że nie uważa się za uprawnionego do decydowania o posiadanych pomieszczeniach piwnic K.. Zależny charakter posiadania pomieszczeń piwnicznych wynika też z treści pisma (...) Oddziału w S. do Burmistrza Miasta S. z dnia 22 czerwca 2011 roku, w którym zwrócono się o przedłużenie umowy najmu i jako argument przedstawiono prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków umownych oraz pozyskanie i urządzenie dodatkowej sali przylegającej do (...) (k.43). Z wcześniej przytoczonych pism wynika natomiast, że pozyskanie części pomieszczeń i ich urządzenie odbyło się za zgodą i przy wsparciu ze strony właściciela nieruchomości. Skoro zasiedzenie nieruchomości biegnie przeciwko właścicielowi nieruchomości, to wola władania dla siebie powinna być przez posiadacza ujawniona wobec niego. Nie do zaakceptowania jest stanowisko wnioskodawcy, z którego wynika, że zwracał się do właściciela o zgodę na adaptację i powiększenie pomieszczenia, równocześnie uważając się za posiadacza samoistnego uprawnionego do władania rzeczą jak właściciel.

W tym miejscu dodać należy, że bez znaczenia jest kwestia czy Poczta Polska władała częścią powierzchni piwnic, które chciał w 2003 roku pozyskać wnioskodawca. Istotne znaczenie dla oceny charakteru posiadania ma okoliczność, że zagospodarowanie tej powierzchni nastąpiło za zgodą właściciela nieruchomości, niezależnie od tego czy były one wykorzystywane przez inne osoby czy też nie. Wobec niespornego faktu objęcia w posiadanie tej części pomieszczenia piwnicy wątpliwości budzi twierdzenie wnioskodawcy o posiadaniu całości objętych wnioskiem pomieszczeń piwnicznych od 1976 roku.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił zgromadzone w sprawie dowody, stanowiące podstawę ustalenia zależnego charakteru posiadania nieruchomości i nie naruszył przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 233§1 k.p.c. Przypomniane wyżej dowody wskazują na zależny charakter posiadania pomieszczeń piwnicznych objętych wnioskiem. Ta ocena pozostaje w relacji z faktem zależnego posiadania obiektu (...). Posiadanie to odbywało się w ramach umów najmu jakie wnioskodawca zawierał z Urzędem Miasta a następnie z Gminą S., która jest właścicielem nieruchomości. Wniosek o zasiedzenie (...) został oddalony z powodu ustalenia, że wnioskodawca nie był samoistnym posiadaczem tego obiektu. Posiadanie (...) odbywało się na podstawie umów użyczenia a następnie najmu i niewątpliwie z wykonywaniem tych umów wiązało się zajęcie pomieszczeń piwnicy K. O.. Wnioskodawca nie wykazał aby objął te pomieszczenia w posiadanie samoistne i aby takie posiadanie przez następne lata wykonywał. Nie wykazał również aby w którymś momencie zademonstrował w sposób jawny dla otoczenia zmianę charakteru posiadania. Nie została zatem spełniona przesłanka samoistnego posiadania rzeczy, niezbędna obok upływu czasu, do nabycia własności nieruchomości czy udziału w nieruchomości przez zasiedzenie na podstawie art. 172§1 k.c. Zarzut naruszenia tego przepisu przez Sąd Rejonowy jest zatem niezasadny.

Niezależnie od przytoczonych wyżej okoliczności, które stanowią wystarczającą podstawę do oddalenia wniosku o zasiedzenie, zgodzić się należy z przedstawioną przez Sąd Rejonowy argumentacją dotyczącą niemożności nabycia przez zasiedzenie części składowej nieruchomości jeżeli nie jest ona prawnie wyodrębniona jako odrębny lokal mieszkalny czy użytkowy. Tak jest w przypadku przedmiotowych pomieszczeń piwnicznych, które nie są wyodrębnione i stanowią część składową nieruchomości. Wnioskodawca domagał się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości – działce (...), w wysokości 1/9, który to ułamek wynika ze stosunku powierzchni pomieszczeń piwnicznych posiadanych przez wnioskodawcę do powierzchni całego budynku. W sytuacji korzystania z części nieruchomości, która nie może być przedmiotem odrębnego posiadania, możliwe jest nabycie udziału w nieruchomości, przy czym do nabycia udziałów we współwłasności dochodzi w sytuacji gdy nieruchomość była przedmiotem współposiadania kilku osób. Współposiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia idealnej części nieruchomości może mieć miejsce wówczas gdy każdy ze współposiadaczy korzysta z całej rzeczy oraz w sytuacji gdy każdy uważa się za posiadacza samoistnego posiadanej części, której nie da się wydzielić. Istota władztwa każdej z tych osób musi być identyczna. Współposiadanie samoistne występuje w sytuacji gdy zakres władztwa kilku osób odpowiada władztwu jakie zachodzi przy współwłasności. Warunkiem w każdym przypadku jest posiadanie samoistne. Istota władztwa musi być identyczna. Nie ma natomiast identyczności władztwa gdy ta sama rzecz

jest przedmiotem posiadania samoistnego i zależnego. Zarzut apelacji dotyczący samoistnego współposiadania nieruchomości stanowiącej działkę (...) jest zatem całkowicie chybiony (por. uchwała SN z 26 stycznia 1978r. III CZP 96/77, OSNCP 11/78, poz.195). Jeżeli, tak jak w przedmiotowym przypadku, lokal jest częścią składową gruntu, może być przedmiotem posiadania jedynie w zakresie innego prawa, np. prawa najmu. Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 k.c.). W konsekwencji w orzecznictwie przyjmuje się, że nie można nabyć w drodze zasiedzenia piwnicy usytuowanej pod budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez właściciela gruntu zabudowanego. (tak SN w postanowieniu z 6.06.1973r., ICR 413/73 nie publ. i z dnia 19.01.1988r., III CRN 459/87 nie publ., a także wyrok SN z 20.02.2014r., ICSK 230/13, OSNC 2015/2/21).

Wobec przytoczonych okoliczności Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono – wobec sprzeczności interesów między wnioskującym o zasiedzenie a wnoszącym o oddalenie apelacji - na podstawie art. 520§2 k.p.c. oraz §10 ust.1 pkt 1 w zw. z §5 pkt 1 i §2 pkt 4 rozporządzenia Monista Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018.265 t.j.)

SSO Hubert Wicik SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Anna Pać-Piętak