

Sygn. akt **V Ca 3555/13**

POSTANOWIENIE

Dnia 4 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Fronczak
Sędziowie:	SO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.) SR (del.) Dorota Walczyk
Protokolant:	Protokolant sądowy stażysta Justyna Krzysiak

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku **K. P.**

z udziałem **m.. W.**

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 21 maja 2013 r. sygn. akt II Ns 351/12

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. zasądzić od K. P. na rzecz m. W. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3555/13

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 26 marca 2012 r. wnioskodawczyni wniosła o stwierdzenie, że nabyła z dniem 15 marca 2008 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości lokalowej nr (...) położonej w W. przy ulicy (...), znajdującej się w budynku wielomieszkaniowym, dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Wskazała, że w dniu 15 marca 1978 roku jej rodzice J. i W. B. otrzymali decyzję numer (...) o sprzedaży im przedmiotowego lokalu. J. B. władała przedmiotowym lokalem jak właściciel od 1978 roku do daty swojej śmierci, tj. listopada 1998 roku. W tym czasie była ona traktowana jak właściciel przez organy państwowe, a także Wspólnotę Mieszkaniową. Po śmierci J. B. wszelkie uprawnienia właścicielskie wykonywała jej córka K. P., która również była traktowana jak pełnoprawny właściciel przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Wnioskodawczyni była przekonana o tym, że mieszkanie zostało

przez jej rodziców wykupione, w czym utwierdzały ją informacje uzyskiwane od Wspólnoty Mieszkaniowej, a także od organów administracji państwowej. Wnioskodawczyni, jak i w przeszłości jej matka J. B., ponosiła wszelkie opłaty związane z lokalem jak właściciel, w tym również opłaty eksploatacyjne oraz opłaty na fundusz remontowy. Od 2007 roku wszelkie zawiadomienia i wezwania dotyczące przedmiotowego lokalu mieszkalnego były przesyłane synowi wnioskodawczyni D. P., który ponosił wszelkie koszty związane z jego utrzymaniem.

W toku postępowania wnioskodawczyni wskazała także, że małżonkowie B. zostali wywłaszczeni z nieruchomości przy ulicy (...) w W. i w zamian jako odszkodowanie otrzymali przydział lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W..

Pismem z dnia 21 grudnia 2012 roku uczestnik miasto W. wniósł o oddalenie wniosku w całości, zasądzenie od wnioskodawczyni na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uczestnik wskazał, że wniosek jest pozbawiony podstaw faktycznych i prawnych. Podniósł, że przedmiotowy lokal mieszkalny został przydzielony decyzją (...) z dnia 27 stycznia 1965 roku W. i J. B. -rodzicom wnioskodawczyni. Na mocy tej decyzji rodzice wnioskodawczyni zostali najemcami lokalu, przy czym decyzja (...) o sprzedaży lokalu nie ma znaczenia prawnego, gdyż nie doszło do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu. Wskazał, że wyrokiem z dnia 18 marca 2009 roku Sąd Rejonowy (...) w W. w sprawie o sygnaturze akt II C 399/08 nakazał D. P. opuszczenie i opróżnienie lokalu numer (...) znajdującego się w budynku w W. przy ulicy (...), a ponadto oświadczenie i pismo z dnia 12 września 1995 roku, a także czynności Wspólnoty Mieszkaniowej nie były dokumentami tworzącymi prawo i dlatego też nie miały znaczenia w tej sprawie.

Postanowieniem z dnia 21 maja 2013 roku w sprawie II Ns 351/12 Sąd Rejonowy (...) w W. oddalił wniosek i zasądził od wnioskodawczyni K. P. na rzecz uczestnika Miasto W. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. - (...) z dnia 27 stycznia 1965 roku w sprawie o numerze Kw(...) nakazano W. i J. B. opróżnienie lokalu numer (...) w domu numer (...) przy ulicy (...) w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji i przydzielono im lokal numer (...) w domu numer bl(...) przy ulicy (...) (aktualnie jest to lokal numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W.). Do zajmowania lokalu łącznie z wyżej wymienionymi uprawnieni byli syn A. B. i córka K. B.. Podstawą przydziału była decyzja (...) numer (...) z dnia 7 października 1964 roku.

Decyzją numer (...) Zarządu Dzielnicowego W. - (...) z dnia 15 marca 1978 roku zezwolono sprzedać W. i J. B. w/w lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku w W. przy ulicy (...) oraz część zawierającą 0,0089 części budynku i innych urządzeń służących do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i równocześnie oddać w użytkowanie wieczyste na lat 99 część gruntu o ogólnej powierzchni 1.370 m² położonego przy ulicy (...). W punkcie drugim decyzji określono cenę sprzedaży lokalu i warunki, na jakich miało dojść do tej sprzedaży. W następstwie tej decyzji nie został podpisany akt notarialny do dnia dzisiejszego.

W. i J. B., jak i ich córka K. P., ponosili opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Uiszczali również opłaty na eksploatację i fundusz remontowy.

W przedmiotowym lokalu zamieszkiwał również D. P., syn K. P.. Prawomocnym wyrokiem z dnia 18 marca 2009 r. w sprawie II C 399/08, Sąd Rejonowy (...) w W. II Wydział Cywilny nakazał D. P., aby opuścił i opróżnił lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...) i wydał go miastu W..

Sąd Rejonowy ustalił także, że lokal numer (...) położony w budynku w W. przy ulicy (...) nie stanowi odrębnej własności i nie został wyodrębniony jako osobna nieruchomość, nie została dla niego założona księga wieczysta.

Sąd Rejonowy zważył, że żaden z dokumentów złożonych przez uczestników postępowania nie był kwestionowany, zaś punktem spornym między stronami była ocena, czy wnioskodawczyni mogła zasiedzieć przedmiotowy lokal czy też

nie. Jednocześnie Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę fakt niewyodrębnienia lokalu z nieruchomości budynkowej, która jest własnością uczestnika, oddalił wnioski wnioskodawczyni o przesłuchanie w charakterze świadków M. G. i C. S..

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek jako bezzasadny należało oddalić z uwagi na brak przedmiotu zasiedzenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiotem zasiedzenia mogą być własność (udział we własności), użytkowanie wieczyste i służebności gruntowe. Przedmiotem zaś własności są nieruchomości i rzeczy ruchome. Zgodnie z art. 48 k.c. zasadą jest, że budynki, ich części i inne urządzenia trwale połączone z gruntem są częścią składową nieruchomości gruntowej i nie mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem własności ani innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.), a tym samym nie mogą być przedmiotem zasiedzenia. Od tej reguły przepisy szczególne o charakterze norm bezwzględnie obowiązujących mogą przewidywać wyjątki, określające kiedy i jakie budynki lub ich części (lokale), pomimo trwałego związania z gruntem są albo mogą być odrębnym od gruntu przedmiotem własności. (tak S. Rudnicki „Nabycie przez zasiedzenie” Warszawa 2007 str. 29).

Z kolei nieruchomością lokalową jest część budynku (lokal) związanego trwale z gruntem, która na podstawie przepisów szczególnych stanowi przedmiot własności odrębny od gruntu (art. 46 § 1 k.c.). Podstawowe przepisy szczególne określające sposób powstania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz prawa i obowiązki właścicieli tych lokali zawiera ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a przepisy regulujące ustanawianie odrębnej własności lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych zawiera ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Nieruchomością lokalową może być tylko samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu, wyodrębniony prawnie w osobny przedmiot własności na podstawie umowy lub jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Przedmiotem zasiedzenia jest odrębna własność lokalu i wszystko, co wchodzi w jej skład, w szczególności udział we wspólnej nieruchomości. (tak S. Rudnicki „Nabycie przez zasiedzenie” Warszawa 2007 str. 34-35).

W niniejszej sprawie zaś wniesiony do Sądu Rejonowego wniosek o zasiedzenie dotyczył lokalu niewyodrębnionego w nieruchomości budynkowej znajdującej się w W. przy ulicy (...). W rozumieniu w/w ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U t.j. 2000 Nr 80 poz. 903 z późn.zm.) samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2). Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że w art. 7 tej ustawy ustawodawca w sposób jednoznaczny określił, w jaki sposób może być ustanowiona odrębna własność lokali: w drodze umowy, jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, przy czym w ust. 2 sprecyzowano, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego, a do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej.

Z akt postępowania wynikało zaś jednoznacznie, że do chwili obecnej lokal ten nie został wyodrębniony, nie została dla niego założona księga wieczysta. Oczywistym dla Sądu Rejonowego było, że art. 7 ustawy o własności lokali zawiera wyliczenie wyczerpujące i ustawodawca nie zezwolił na jakikolwiek inny tryb ustanowienia odrębnej własności lokali. Próby takie były podejmowane między innymi w postępowaniu egzekucyjnym poprzez postanowienie sądu o przysądzenie własności, co zostało słusznie zanegowane przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 listopada 2006 roku w sprawie o sygnaturze akt II CSK 221/06. Podobnie Sąd Najwyższy orzekł w wyroku z dnia 26 lipca 2000 roku w sprawie o sygnaturze akt I CKN 869/00 w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokalu w sytuacji, do której odnosi się regulacja zawarta w art. 231 k.c. W świetle powyższego nie było w ocenie Sądu Rejonowego możliwe zasiedzenie przedmiotowego lokalu mieszkalnego jako niewyodrębnionego, nie będącego odrębną nieruchomością, tym samym postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia nie mogło prowadzić do wyodrębnienia owego lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się natomiast do warunku zawartego w art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, Sąd Rejonowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 lipca 2001 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I CKN 372/00, że ujawnienie prawa w księdze wieczystej jest ostateczną i dopełniającą przesłanką powstania odrębnej własności lokalu. W niniejszej sprawie takie ujawnienie nie nastąpiło, albowiem jak wynika z aktualnego odpisu zwykłego z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek położony w W. przy ul. (...), w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny, lokal ten nie został wyodrębniony i nie posiada założonej księgi wieczystej. Natomiast wnioskodawczyni w niniejszym postępowaniu nie wskazywała, że stan prawny wpisany do księgi wieczystej (...) nieruchomości gruntowej w W. przy ulicy (...) jest nieprawidłowy i istnieje księga wieczysta dla lokalu mieszkalnego numer (...) mieszczącego się w budynku w W. przy ulicy (...).

Z kolei z definicji zasiedzenia zawartej w art. 172 § 1 k.p.c. zdaniem Sądu Rejonowego jednoznacznie wynikało, że zasiedzenie dotyczy posiadacza wyłącznie nieruchomości nie będącego jej właścicielem. Natomiast w niniejszej sprawie wnioskodawczyni dowodziła posiadania lokalu nie będącego nieruchomością.

Na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne tylko w przypadku, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie oznaczonej części nieruchomości dającej się wydzielić (tak również Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 stycznia 2009 roku w sprawie o sygnaturze akt III CSK 229/08 oraz w postanowieniu z dnia 4 marca 2011 roku w sprawie o sygnaturze akt I CSK 352/10).

Ze względu na powyższe okoliczności i mając na względzie przepis art. 6 § 1 k.p.c. w zakresie ekonomiki postępowania Sąd Rejonowy oddalił wnioski pełnomocnika wnioskodawczyni o przesłuchanie świadków M. G. i C. S., skoro byli oni wnioskowani na okoliczność samoistnego posiadania lokalu numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W. przez rodziców wnioskodawczyni J. i W. B., a następnie przez wnioskodawczynię przez okres 30 lat do dnia 15 marca 2008 roku. Okoliczności te z uwagi na brak wyodrębnienia własności przedmiotowego lokalu były nieistotne i nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 7 ust. 1 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcy prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U 2002 Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) oraz podzielać pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w orzeczeniu z dnia 3 grudnia 1959 roku w sprawie o sygnaturze akt II CR 859/58 i w postanowieniu z dnia 20 maja 2011 roku w sprawie o sygnaturze akt III CZ 27/11 uznał, że interesy uczestników względem przedmiotu sprawy były nawzajem przeciwstawne i dlatego nałożył na wnioskodawczynię obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez uczestnika miasto W..

Apelację od postanowienia wniosła wnioskodawczyni, która zaskarżyła w całości postanowienie Sądu Rejonowego (...) w W. i wniosła o jego zmianę oraz stwierdzenie nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia, zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania przed sądami I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w G. z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 299 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy, w szczególności nie ustalenie, czy J. i W. B. w chwili składania oświadczenia woli zmierzającego do przeniesienia prawa własności nieruchomości lokalowej mogli pozostawać w przeświadczeniu, iż skutecznie nabyli własność nieruchomości gruntowej;
2. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie istotnych okoliczności sprawy i nie wzięcie pod uwagę, iż przedmiotowy lokal mieszkalny został przydzielony J. i W. B. w następstwie wywłaszczenia w/w nieruchomości przy ul. (...) w W.;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 328 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem wszystkich przepisów prawa, w szczególności nieuwzględnienie stanu prawnego obowiązującego w momencie rozpoczęcia biegu terminu zasiedzenia wskazanego przez wnioskodawczynię;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie wskutek przyjęcia, iż nie jest możliwe zasiedzenie przedmiotowego lokalu.

Uczestnik wnosił o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należy, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługuje w całości na akceptację.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego co do tego, iż niezbędne w niniejszej sprawie jest ustalenie, czy istnieje nieruchomości opisana we wniosku mająca być przedmiotem ewentualnego zasiedzenia. Przedmiotem zasiedzenia mogą być bowiem tylko, w myśl art. 172 i n. k.c. rzeczy ruchome oraz nieruchomości.

Definicję „nieruchomości” zawiera art. 46 k.c., przy czym należy zważyć, że definicja ta pozostawała niezmienna przez cały okres czasu, w którym zdaniem strony wnioskującej miał biec termin zasiedzenia. Zgodnie z tą definicją różni się nieruchomości gruntowe, budynkowe oraz lokalowe, przy czym stworzenie nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowi odstępstwo od generalnej zasady superficies solo cedit. Z oczywistych względów w sprawie możemy rozpatrywać przedmiot postępowania jedynie w kategoriach nieruchomości lokalowej. Nieruchomością lokalową jest zaś część budynku (lokal), jeśli na podstawie odrębnych przepisów szczególnych stanowi ona odrębny od gruntu przedmiot własności.

Tymczasem w toku niniejszego postępowania nie został złożony żaden dowód na okoliczność, że lokal nr (...) jest właśnie takim samodzielnym lokalem mieszkalnym, stanowiącym odrębny przedmiot własności. Wręcz przeciwnie, z aktualnego odpisu z księgi wieczystej nieruchomości o numerze (...), na której lokal ten się znajduje jednoznacznie wynika, że lokal ten nie został wyodrębniony, gdyż w takim przypadku odnotowano by ten fakt w dziale I podrubryka 1.4.2 dotyczącym budynku oraz nastąpiłoby przeniesienie lokalu do odrębnej, nowoutworzonej księgi wieczystej. Również nie złożono dowodu na okoliczność, że pomimo braku zapisu w księdze wieczystej została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży wraz z prawem użytkowania wieczystego na rzecz poprzedników prawnych wnioskodawczyni, czy też zostało wydane stosowne zaświadczenie przez starostę w oparciu o art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903).

Ponadto okoliczność niewyodrębnienia lokalu nie była w zasadzie kwestionowana przez żadnego z uczestników postępowania, w tym wnioskodawczynię.

Wobec powyższego rację miał Sąd Rejonowy, iż w żaden sposób nie wykazano ustanowienia odrębnej własności lokalu w myśl przepisów w/w ustawy o własności lokali, która obecnie stanowi podstawę normatywną do ustanowienia takiej własności.

Nie można przy tym podzielić stanowiska wnioskodawczyni, że Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę, iż zasiedzenie rozpoczęło swój bieg jeszcze przed wejściem w życie tej ustawy, a więc nie powinno się stosować wymogów wprowadzonych przez tę ustawę dla ustanowienia odrębnej własności lokalu. Należy bowiem zważyć, że definicja nieruchomości określona w art. 46 k.c. pozostaje niezmienna, jak również przepis art. 172 k.c., że przedmiotem

zasiedzenia może być jedynie nieruchomości. W każdym więc przypadku przedmiotem zasiedzenia, również przed 1994r., mógł być jedynie wyodrębniony lokal mieszkalny (tak SN w postanowieniu z dnia 6 maja 1980r. III CRN 45/80).

Natomiast niewyodrębniony prawnie lokal stanowi jedynie część składową gruntu i może być wyłącznie przedmiotem posiadania w zakresie innego prawa, np. najmu czy użyczenia, nie zaś zasiedzenia. Część składowa nieruchomości dzieli bowiem los prawny rzeczy głównej. Dlatego też słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że zmiany własności, w tym także przez zasiedzenie, możliwe są w odniesieniu do całego lokalu, a więc także (razem z lokalem) w odniesieniu do udziału w nieruchomości wspólnej, który związany jest z własnością samodzielnego lokalu, ale jedynie pod warunkiem, że lokal jest odrębną nieruchomością w rozumieniu art. 46 k.c., czyli nie można zasiedzieć lokali niewyodrębnionych, nawet samodzielnych (tak postanowienie SN z dnia 9 grudnia 2010 r., III CSK 66/10, wyrok WSA w Białymstoku z dnia 25 lutego 2009r. ISA/Bk 30/09).

Dodatkowo należało zważyć, że lokal w przedmiotowej sprawie nie został wyodrębniony z księgi wieczystej (...), nie posiada własnej księgi wieczystej, gdy tymczasem właśnie księga wieczysta stanowi czynnik wyodrębniający nieruchomości w rozumieniu art. 46 par. 1 k.c. (tak postanowienie SN z dnia 30 października 2003r. IV CKN 114/02 OSNC z 2004r., z.12, poz. 201). Wymóg posiadania księgi wieczystej przy tworzeniu nowych nieruchomości czy zawierania umowy w formie aktu notarialnego nie uległ też zmianie na przestrzeni lat. W okresie wydania decyzji nr (...) Zarządu Dzielnicowego W. - (...) z dnia 15 marca 1978 roku obowiązywało rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 18 maja 1970r. (Dz.U. nr 13, poz. 120) w sprawie trybu oddawania w użytkowanie wieczyste terenów państwowych i sprzedaży położonych na nich budynków, na które zresztą powołała się sama wnioskodawczyni składając wniosek, a które w par. 10 określając konieczne elementy decyzji stanowiło o terminie, w którym powinna zostać zawarta umowa w formie aktu notarialnego. Rozporządzenie to było ponadto aktem wykonawczym do ustawy z dnia 14 lipca 1961r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (t.j. Dz.U. z 1969r. nr 22, poz. 159). Ustawa ta w art. 11 ust. 2 stanowiła, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, natomiast w art. 15 a, iż wyodrębnienie samodzielnego lokalu i sprzedaż go najemcom, a takimi najemcami w oparciu o decyzję z dnia 27 stycznia 1965r. nr Kw(...) byli A. i K. B., musiało odbywać się z równoczesnym oddaniem im w użytkowanie wieczyste ułamkowej części terenu, na którym położony był dany budynek. W sprawie bezsporne natomiast było, że umowa notarialna nigdy zawarta nie została, nie dokonano też stosownego wpisu do księgi wieczystej. Tak więc nigdy nie został wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...).

Wypada też zauważyć, że przepisy prawa aktualnie obowiązujące dopuszczają możliwość sądowego ustanowienia odrębnej własności lokalu jedynie w postępowaniu znoszącym współwłasność (art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali), nie zaś w postępowaniu o zasiedzenie.

Skoro zaś do dnia dzisiejszego nie istnieje wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ulicy (...) w W., to tym samym nie jest możliwe jego zasiedzenie, gdyż brak jest nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia.

Pozostałe zarzuty apelacji są bezprzedmiotowe jako dotyczące ustaleń odnoszących się do istnienia samoistnego posiadania, dobrej lub złej wiary, okresu potrzebnego do stwierdzenia zasiedzenia. Badanie bowiem tych okoliczności z uwagi na treść art. 227 k.p.c. nie jest istotne dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na brak przedmiotu zasiedzenia. Kwestia, czy poprzednicy prawni wnioskodawczyni zostali zmuszeni do opuszczenia poprzedniej nieruchomości nie może w żaden sposób wpływać na zasadność roszczenia w niniejszej sprawie. Na marginesie należało zważyć, że w toku postępowania w żaden sposób nie zostało wykazane, by A. i K. B. byli właścicielami lokalu przy ul. (...) w W..

Tak więc trzeba uznać, że z powodu braku przedmiotu zasiedzenia Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił zgłoszone wnioski dowodowe z zeznań świadków jako zmierzające do przewlekłości postępowania.

Należy również podkreślić, że pełnomocnik wnioskodawczyni nie złożył w tym przedmiocie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., co pozbawiło go możliwości skutecznego powołania się na to uchybienie w toku dalszego postępowania. Tym samym niezależnie od braku przedmiotu zasiedzenia nie zostały też wykazane za pomocą środków dowodowych pozostałe elementy konieczne do wykazania zasiedzenia. Materiał dowodowy zgromadzony w

sprawie z zastrzeżeniem co do dowodów wskazanych powyżej nie pozwalałby bowiem na przyjęcie, iż do zasiedzenia nieruchomości w ogóle doszło. Należało wskazać, że przeciwko samoistności posiadania z uwagi na brak po stronie posiadacza elementu „animus” świadczyć mogło zawarcie umowy najmu w 1965r. i nie wykazanie zmiany charakteru posiadania na posiadanie samoistne aż do 2002r. Z tego okresu pochodzą bowiem najwcześniejsze złożone do sprawy dowody w postaci ponoszenia opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Przeciwko samoistności posiadania przemawia również powoływanie się przez syna wnioskodawczyni w postępowaniu II C 399/08 na tytuł prawny wywodzony od dziadków określanych jako najemcy lokalu.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, o kosztach postępowania orzekając na podstawie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 520 § 2 k.p.c.