

Sygn. akt I Ns 437/19

POSTANOWIENIE

Dnia 17 grudnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: ASR Ewa Malinka

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2019 roku w Dzierżoniowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku **S. K.**

przy udziale **J. S., D. S. i E. K.**

o stwierdzenie zasiedzenia jednego pokoju o powierzchni ok. 20 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym usytuowanych w domu mieszkalnym położonym w G. numer (...) wraz z odpowiednią drogą dostępu do domu i pokoju położonego na I piętrze

postanawia:

oddalić wniosek.

Zarządzenie: Sygn. akt I Ns 437/19

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 16 sierpnia 2019 r. wnioskodawca S. K. wniósł o stwierdzenie, że wnioskodawca nabył na własność w drodze zasiedzenia jeden pokój o powierzchni ok. 20 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym, usytuowane w domu mieszkalnym będącym aktualnie własnością albo J. S. albo D. S., położonym w G. numer posesji (...), wraz z odpowiednią drogą dostępu do domu i do pokoju położonego na I piętrze, z dniem 29 marca 1984 r. W uzasadnieniu wnioskodawca wskazał jedynie, że od chwili urodzenia, tj. od 28 marca 1954 r. zamieszkiwał w G. w domu oznaczonym numerem (...), najpierw z rodzicami, później z bratem E. K.. Kilka miesięcy przed złożeniem wniosku uczestnik postępowania D. S. odłączył wnioskodawcy prąd i kazał mu się wynosić z zajmowanego od kilkudziesięciu lat pokoju i pomieszczenia gospodarczego twierdząc, że jest właścicielem tej nieruchomości. Nie okazał jednak żadnych dokumentów, dlatego wnioskodawca nie wie kto jest formalnym właścicielem domu i działki gruntu, na której położony jest budynek.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 172 k.c. 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) (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

Przedmiotem zasiedzenia może być tylko rzecz jako przedmiot materialny (art. 45 k.c.), mogąca być przedmiotem własności i obrotu cywilnoprawnego oraz indywidualnego posiadania. Nie może być przedmiotem zasiedzenia rzecz,

która nie może być samodzielnym przedmiotem prawa własności. Dotyczy to w szczególności części składowych nieruchomości. Zgodnie z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a co za tym idzie nie może być przedmiotem samoistnego posiadania. Tym samym niedopuszczalne jest jej zasiedzenie i w orzecznictwie jednoznacznie wyklucza się w związku z tym zasiedzenie części składowych budynków lub lokali (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1988 r. III CRN 459/87, LEX nr 8858 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89, OSNCP 1990/2/27). W uchwale z dnia 15 marca 1989 r., III CZP 14/89, Sąd Najwyższy stwierdził, że nie jest dopuszczalne zasiedzenie jednego z kilku pokoi wchodzących w skład lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot odrębnej własności. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że pokój taki w obiegu prawnym nie jest rzeczą nieruchomości, która z upływem okresu wymaganego posiadania mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności innej osoby. Nie może on występować w takim obiegu jako rzecz lub jej część, która przez wyodrębnienie uzyskałaby cechę samoistności. Pokój stanowiący składnik mieszkania, będącego przedmiotem odrębnej własności, jest integralnie związany z lokalem i dzieli jego los prawny. Wskazany stan rzeczy przynosi taką konsekwencję, że poza lokalem, do którego przynależy, jeden z pokoi nie może być też traktowany w zakresie własności na gruncie art. 336 k.c. jako przedmiot samoistnego posiadania, które stanowi istotną przesłankę zasiedzenia, podobnie jak nie może być właścicielsko posiadany cały lokal, nie stanowiący przedmiotu odrębnej własności.

Z tych względów brak jest możliwości nabycia przez zasiedzenie jednego pokoju o powierzchni ok. 20 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym, znajdującego się w budynku numer (...) w G.. Z uwagi na brak prawnego wyodrębnienia pokój nie może stanowić przedmiotu własności, a tym samym nie może stanowić przedmiotu zasiedzenia. Sporne pomieszczenia w obiegu prawnym nie są rzeczą nieruchomości, która z upływem okresu wymaganego posiadania mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności innej osoby. W konsekwencji bezzasadny jest także wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności drogi dostępu do domu i do pokoju położonego na I piętrze w budynku numer (...) w G.. Do powstania i istnienia służebności gruntowej konieczne jest bowiem istnienie dwóch nieruchomości: władnącej i obciążonej, zaś pokój w budynku taką nieruchomością nie jest.

Zważyć należy, iż co do zasady możliwe jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, jednak w niniejszej sprawie wnioskodawca domagał się stwierdzenia zasiedzenia pokoju i pomieszczenia gospodarczego będących częścią składową budynku położonego w G. numer (...). W sprawach o zasiedzenie zastosowanie ma z mocy art. 13 § 2 k.p.c. wynikająca z art. 321 § 1 k.p.c. zasada związania granicami żądania, przy czym owo związanie dotyczy przedmiotu zasiedzenia, a zatem między innymi wskazania czy chodzi o nabycie prawa własności czy współwłasności nieruchomości lub jej oznaczonej części (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r. IV CSK 297/09, LEX nr 584771).

Wedle art. 514 § 2 k.p.c., nawet w wypadkach, gdy ustawa wymaga przeprowadzenia rozprawy, sąd może, bez wzywania zainteresowanych do udziału w sprawie, oddalić wniosek na posiedzeniu niejawnym, jeżeli z treści wniosku wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy.

Wobec treści wniosku wszczynającego postępowanie i zawartych w nim żądań, Sąd uznał że nie zachodzi konieczność przeprowadzania postępowania dowodowego. Tym samym, na podstawie powołanych powyżej przepisów, Sąd orzekł o braku zasadności żądania wnioskodawcy na posiedzeniu niejawnym, oddalając wniosek.