

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSA Bogusław Dobrowolski

w sprawie z wniosku S.K.
przy uczestnictwie A.K., K.K. i J.K.
o zniesienie współwłasności nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 maja 2017 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika A.K. oraz skargi kasacyjnej
uczestniczki K.K.
od postanowienia Sądu Okręgowego w N.
z dnia 25 września 2014 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala obie skargi kasacyjne.

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 14 kwietnia 2014 r. wydanym w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, Sąd Rejonowy w Z. stwierdził, że uczestniczka K.K. oraz J.K. (uczestniczka K.K. jest jego następcą prawnym na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku) nabyli z dniem 31 grudnia 1980 r. przez zasiedzenie na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej udział w ½ części we własności nieruchomości położonej w W., a stanowiącej p.b. 204 oraz działki ewidencyjne 4903/1 i 4904/1 o łącznej powierzchni 0,1490 ha, objętej Kw nr .., prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Z., w miejsce wnioskodawczyni S.K..

Podstawę rozstrzygnięcie stanowiły następujące ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji: Według księgi wieczystej współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są wnioskodawczyni S.K. w $\frac{1}{2}$ części, J.K. i uczestniczka K.K. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w 10/60 częściach oraz uczestnicy A.K. i J.K. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej w 20/60 częściach. Na nieruchomości tej jest położony dom, w którym zamieszkuje uczestniczka K.K. Wcześniej znajdowały się tam również zabudowania gospodarcze, oznaczone na mapie - projekcie podziału literami A, B, C.

Przed drugą wojną światową cała nieruchomość należała do A. (J.) K. - ojca J. K., a dziadka uczestnika A.K.. J. K. zginął w 1944 r. Z końcem lat czterdziestych ubiegłego wieku, jego żona S. K. nieformalnie podzieliła majątek pomiędzy ich dzieci i przedmiotową nieruchomość przekazała w zamian za opiekę J. K. oraz uczestniczce K. K. Mieszkała z nim na tej nieruchomości do śmierci w 1953 r.

J.K. i uczestniczka K.K. prowadzili gospodarstwo rolne o powierzchni około 2 ha. Wokół budynków posadowionych na tej nieruchomości wypasali bydło. W latach sześćdziesiątych ubiegłego wieku w budynku mieszkalnym, oprócz J. i K.K., którzy zajmowali jedną izbę, mieszkał w drugiej izbie ojciec uczestnika A.K., J. K. z rodziną. Od połowy lat sześćdziesiątych do połowy lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku w zabudowaniach gospodarczych, J. K. za zgodą J. i K.K. wykonywał maszynowo wełnę drzewną.

Na północ od budynku nr [...], znajdował się - określany jako sznurek - ciąg działek należących do K. I., a następnie po sprzedaży z końcem lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku do K. i M. K. - teściów wnioskodawczyni S.K., która od końca lat pięćdziesiątych XX wieku przebywała na stałe w USA. Teściowie wnioskodawczyni mieszkali w budynku nr [...], który znajdował się po drugiej strony drogi głównej nr [...], biegnącej przez W., naprzeciwko nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie.

K. I. była siostrą J. K. Po pierwszej wojnie światowej wyszła za mąż i przeprowadziła się do P. Zmarła w latach dziewięćdziesiątych. Nie wykonywała ona

jednak, podobnie jak i rodzina K. żadnych aktów posiadania na spornej nieruchomości.

Posadowiony na nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie budynek mieszkalny składa się z sieni, dwóch izb i kuchni. Z kolei zabudowania gospodarcze miały kształt litery „L”, składały się z trzech części i znajdowały się pomiędzy częścią nieruchomości gruntowej przylegającej do drogi głównej a budynkiem mieszkalnym. W części A budynku gospodarczego było tzw. boisko wyposażone we wrota z obu stron, do którego od południa przylegała stajnia, a dalej chlewik i owczarnia. W części C była wozownia, w której K. trzymali sprzęt i narzędzia rolnicze. W narożu części C i B był suchy WC. W zabudowaniach gospodarczych nie było dwóch stajni ani dwóch stodół. W połowie lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku J.K. na prośbę J.K. rozebrał część budynku (C), z której narzędzia rolnicze zostały przeniesione do stodoły w części A.

W zachodniej części nieruchomości przy drodze przez W., w latach siedemdziesiątych J.K. składował kamienie z przeznaczeniem na remont zabudowań. J.K. remontował pomieszczenia gospodarcze, pokryte deskami. Kilka metrów od części B budynku gospodarczego znajduje się kapliczka wykuta z kamienia i pokryta blachą. Została ona wykonana z inicjatywy J.K.. Kapliczką opiekowała się rodzina K.

W 1976 r. nieruchomość została objęta postępowaniem uwłaszczeniowym, zakończonym wydaniem AWZ nr [...], stwierdzającym nabycie własności z mocy prawa po ½ części przez wnioskodawczynię oraz J.K. i uczestniczkę K. K. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Według protokołu przesłuchania, J. i K.K. wnieśli o uwłaszczenie ich na całej nieruchomości. Protokół w odniesieniu do zeznań świadków i oświadczeń stron postępowania zawiera liczne skreślenia, dopiski i przekreślenia.

J. i K.K. prowadzili gospodarstwo rolne do lat dziewięćdziesiątych XX wieku. W utrzymaniu terenu wokół budynku w należyłym stanie pomagali im bratanek J.K. - uczestnik A.K. i jego ojciec J.K..

W latach 1995-1996 uczestnicy A.K. i J.K. na podstawie dwóch umów sprzedaży nabyli od J.K. i K.K. udziały w tej nieruchomości. Notariusz

sporządzający akt notarialny dokumentujący te czynności prawne, poinformował nabywców, że współwłaścicielką spornej nieruchomości jest też S.K.. Od momentu zakupu udziałów, uczestnik A.K. zaczął użytkować nieruchomość, także od strony przylegającej do drogi głównej prowadzącej przez W.

Konflikt majątkowy między uczestnikami a wnioskodawczynią zaczął się w 2008 r., kiedy to po powrocie z USA wnioskodawczyni rozebrała część A zabudowań gospodarczych.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy po przytoczeniu treści art. 172 k.c., art. 336 k.c. oraz art. XLI § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - przepisy wprowadzające kodeks cywilny, wyjaśnił, że J.K. i uczestniczka K.K. spełnili przesłanki wymagane do nabycia przez zasiedzenia udziału wnioskodawczyni, bowiem od 1950 r. byli oni samoistnymi posiadaczami całej nieruchomości.

W wyniku apelacji wnioskodawczyni, Sąd Okręgowy w N. zmienił postanowienie wstępne Sądu Rejonowego w Z. w ten sposób, że oddalił wniosek uczestników o zasiedzenie. Sąd drugiej instancji zakwestionował ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Konstruując podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, Sąd drugiej instancji ustalił, że testamentem z dnia 3 maja 1953 r. S. K. rozporządziła jedynie czwartą częścią przedmiotowej nieruchomości, którą odziedziczyła po mężu A. (J.) K. i połowę z tego udziału przeznaczyła J. K. A.K. (ojciec J.K.) był właścicielem jedynie połowy przedmiotowej nieruchomości, gdyż druga należała do K. I., co wynikało z umowy z dnia 25 kwietnia 1968 r., na podstawie której K. K. nabyła od niej ten udział.

Na podstawie zeznań świadków [...] oraz częściowo zeznań świadków [...] i materiału zdjęciowego Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość objęta wnioskiem o zasiedzenie została podzielona do korzystania pomiędzy A. (J.) K. i K. I., w ten sposób, że wschodnia część wraz z siedliskiem, rozumianym jako budynek mieszkalny była użytkowana przez K., zaś pozostała część przez K. I. Z kolei zabudowania gospodarcze znajdowały się w ich wspólnym użytkowaniu. Podział ten był respektowany także po sprzedaży przez K. I. przysługującego jej udziału na rzecz teściowej wnioskodawczyni. Potwierdzeniem takiego stanu posiadania jest

także materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu uwłaszczeniowym, który Sąd drugiej instancji ocenił odmiennie niż Sąd pierwszej instancji. J.K. i uczestniczka K.K. będąc uczestnikami tamtego postępowania potwierdzili, że dysponują połową udziałów w tej nieruchomości, natomiast korzystają z całego budynku mieszkalnego. Drugą połowę zabudowań mieszkalnych mieli uzyskać dopiero w 1970 r. Z powyższego Sąd drugiej instancji wywodzi, iż posiadanie nieruchomości przez J. i K. K. ograniczało się jedynie do przysługującego im udziału w nieruchomości, a zatem brak było też podstaw do przyjęcia, że w samoistne posiadanie objęli wydzieloną do korzystania część tej nieruchomości. W przeciwnym wypadku nastąpiłoby ich uwłaszczenie na tej części, z pominięciem pozostałych współwłaścicieli.

Po uwłaszczeniu nie doszło do zmiany w zakresie posiadania nieruchomości przez J. i K. K., gdyż nie manifestowali tego na zewnątrz, o czym świadczą nakazy płatnicze i dowody opłacania przez wnioskodawczynię podatku z lat 1985. 1986, 1988, 1997, 1998. Z końcem lat dziewięćdziesiątych na zlecenie wnioskodawczyny wyburzono część zabudowań gospodarczych. Z kolei zdjęcia lotnicze z 1977 i 1982 roku dowodzą, że dojazd do zabudowań gospodarczych od strony wschodniej, wykonywały w imieniu wnioskodawczyny osoby działające na jej zlecenie. Sąd drugiej instancji odniósł się także do treści umów sprzedaży udziałów z lat 1995 - 1996 r. zawieranych pomiędzy J. i K. K. z jednej strony oraz A. i J. K. z drugiej strony, wskazując, że dotyczyły wschodniej części nieruchomości, która była użytkowania przez J. i K. K. Sąd Okręgowy wyjaśnił dlaczego i w jakiej części uznał za niewiarygodne zeznania świadków, na podstawie których Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne wskazujące na samoistne posiadanie całej nieruchomości przez J. i K. K.

W rozważaniach prawnych Sąd drugiej instancji podkreślił, że w sytuacji, gdy przedmiotem zasiedzenia jest udział we współwłasności nieruchomości, nie działa domniemanie z art. 339 k.c. Każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, a zatem z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on samoistnym posiadaczem także

w zakresie odnoszącym się do udziału we współwłasności innych współwłaścicieli. Konieczne jest bowiem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych co do udziałów pozostałych współwłaścicieli w posiadanie samoistne.

Skargi kasacyjne wnieśli uczestnicy K.K. i A.K., którzy zaskarżając postanowienie Sądu drugiej instancji w całości domagali się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestniczka K.K. zarzuciła: naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez niewskazanie i niewyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia w zakresie ustaleń, iż czynności dokonywane przez uczestników stanowiły wyraz korzystania jedynie z prawa współwłasności, a nie prawa własności; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 2 k.c., art. 50 § 2 dekretu z 11 października 1946 r. - prawo rzeczowe i art. XLI § 1 i 2 ustawy - przepisy wprowadzające kodeks cywilny w zw. z art. 176 § 2 k.c., a także art. 336 k.c. i art. 339 k.c.

Uczestnik A.K. w ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 k.p.c., przez nie wskazanie w uzasadnieniu postanowienia wszystkich istotnych elementów rozstrzygnięcia, a w szczególności brak odniesienia się Sądu drugiej instancji do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji uniemożliwia prawidłowe zastosowanie prawa materialnego. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił naruszenie art. 172 k.c., art. 176 k.c., art. 336 k.c., art. 339 k.c. i art. 206 k.c., przez przyjęcie, że J.K. i uczestniczka K.K., względnie uczestnicy A.K. i J. K. nie nabyli udziałów we własności nieruchomości objętej wnioskiem.

W pismach procesowych z dnia 21 czerwca 2016 r. skarżący przedstawili uzupełniające uzasadnienie obu podstaw kasacyjnych, eksponując brak jakiegokolwiek wzmianki w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia o: odpisie z księgi wieczystej nr [...], zeznaniach świadka A.K., mapie z projektem podziału, fotografiach (k. 174-178, 373-374), akcie własności ziemi, płycie CD (k. 375), postanowieniu Sądu Rejonowego w Z. z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt I Ns

[...] (k. 243), zeznaniach świadka J. K., a ponadto, że ocena zeznań świadków [...] jest fragmentaryczna, zaś w odniesieniu do zeznań świadków [...] Sąd nie wyjaśnił dlaczego uznał je za wiarygodne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd drugiej instancji powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia. Określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego. Ponadto sąd drugiej instancji w ramach ustalonego stanu faktycznego stosuje z urzędu prawo materialne (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). Dlatego sąd rozpoznający apelację powinien odnieść się do wszystkich tych zdarzeń i zarzutów zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym, które mogły spowodować skutki materialno-prawne.

Z kolei przepis art. 382 k.p.c. określa podstawę merytorycznego orzekania przez Sąd drugiej instancji, która obejmuje materiał dowodowy zebrany przez sąd pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Zebrany materiał w rozumieniu tego przepisu, to dowody przeprowadzone w sprawie oraz fakty powszechnie znane, znane sądowi urzędowo, fakty przyznane, a także objęte twierdzeniami jednej strony, co do których druga strona nie wypowiedziała się. Uregulowanie to nakłada na sąd drugiej instancji obowiązek dokonania ponownie własnych ustaleń, które mogą obejmować ustalenia sądu pierwszej instancji przyjęte za własne albo różnić się od tych już poczynionych, a następnie poddania ich ocenie pod kątem prawa materialnego. Sąd drugiej może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania orzeczenia co do istoty sprawy sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (zob. uchwała składu 7 sędziów

Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124).

Naruszenie przez sąd drugiej instancji art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę kasacyjną wtedy, gdy skutek uchybienia wymaganiom stawianym uzasadnieniu, zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej. Zatem nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę dla skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05 nie publ., z dnia 28 listopada 2007 r., V CSK 288/07, nie publ., z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, OSNC - ZD 2008 Nr D, poz. 118, postanowienie z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, nie publ.). Zgodnie bowiem z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skarżący zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, powinien wykazać, że uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Sporządzone przez Sąd drugiej instancji uzasadnienie zaskarżonego postanowienia - wbrew stanowisku skarżących - zawiera elementy wymagane przepisami art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i poddaje się kontroli kasacyjnej. Sąd Okręgowy poczynił własne ustalenia faktyczne, które stanowiły podstawę reformatoryjnego rozstrzygnięcia. Wymienił dowody, na których oparł ustalenia faktyczne, ze wskazaniem przyczyn uznania ich za wiarygodne. Podkreślić należy, iż przy weryfikacji wiarygodności osobowych źródeł dowodu, Sąd drugiej instancji, w przeciwieństwie do Sądu pierwszej instancji, wykorzystał kompleksowo pozostałe dowody, a w szczególności treść dokumentów urzędowych i materiał zdjęciowy, w tym zdjęcia lotnicze. Ustaleniom Sądu pierwszej instancji brakowało też precyzji, bowiem kapliczkę wprawdzie wykonał J.K., ale chodziło w tym wypadku o ojca A. (J.) K. i K. I., a nie J.K. s. A., który wystąpił z wnioskiem o zasiedzenie, co wynika z jego pisma (k. 60).

Rozważania Sądu Okręgowego w zakresie podstawy prawnej rozstrzygnięcia jakkolwiek są lakoniczne, to jednak w dostatecznym stopniu wyjaśniają przyczynę oddalenia wniosku o zasiedzenie, tj. brak spełnienia

przesłanki samoistności posiadania, przy czym w przyjętym przez Sąd drugiej instancji stanie faktycznym, który jest wiążący w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), Sąd ten dokonując właściwej wykładni przesłanki samoistności posiadania w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, prawidłowo uznał, iż J.K. i K.K. nie byli samoistnymi posiadaczami całej nieruchomości, a w konsekwencji nie mogli nabyć przez zasiedzenie udziału przysługującego wnioskodawczyni. Brak przymiotu samoistności posiadania wyklucza możliwość zasiedzenia i dlatego zbędne były rozważania w odniesieniu do pozostałych przesłanek wymaganych do zasiedzenia.

W pismach procesowych z dnia 21 czerwca 2016 r. skarżący nie wykazali, aby brak odniesienia się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia do wymienionych w nich dowodów mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy w rozumieniu art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., tj. aby miały potwierdzić dokonywanie przez J. i K. K. w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, przy braku reakcji ze strony wnioskodawczyni, co mogłoby stanowić z ich strony manifestację zmiany charakteru posiadania w zakresie udziału wnioskodawczyni, a tym samym, aby mogły doprowadzić do podważenia ustaleń faktycznych Sądu drugiej instancji. Wbrew zarzutom uczestników, Sąd ten w ramach podstawy faktycznej wziął pod uwagę akt własności ziemi. Powołane dowody nie wskazują też na okoliczności, które uzasadniałyby podjęcie przez Sąd Najwyższy ich weryfikacji z urzędu (art. 398¹³ § 1 *in fine* k.p.c.). Postanowienie Sądu Rejonowego w Z. z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt I Ns [...] dotyczy następstwa prawnego uczestniczki K.K. po swoim mężu J. K., który zmarł w toku postępowania o zniesienie współwłasności. Z treści księgi wieczystej Kw nr [...] nie wynika, aby współwłaścicielami nieruchomości były osoby, które nie były uczestnikami niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy w ramach podstawy faktycznej rozstrzygnięcia ustalił, że A. (J.) K. i K. I. jako współwłaściciele po połowie tej nieruchomości dokonali umownego jej podziału do korzystania w ten sposób, że wschodnia jej część wraz z budynkiem mieszkalnym przypadła A. K., zaś zachodnia część K. I., natomiast zabudowania gospodarcze były przez nich wspólnie użytkowane. Taki podział obowiązywał także po śmierci A.K. i zbyciu w 1968 r. w formie aktu notarialnego

przez K. I. przysługującego jej udziału. Wniosek taki Sąd Okręgowy wyprowadził, nie tylko z zeznań wymienionych w uzasadnieniu świadków, ale także z dokumentów, na które Sąd Rejonowy wprawdzie się powołał, ale poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne, odbiegały od treści tych dokumentów. Mianowicie, Sąd pierwszej instancji ustalił, że cała sporna nieruchomość stanowiła własność A. (J.) K., którą po jego śmierci rozporządziła żona S. K., co pozostawało w sprzeczności z treścią notarialnej umowy sprzedaży z dnia 25 kwietnia 1968 r., na podstawie której K. I. zbyła na rzecz teściowej wnioskodawczynie m.in. udział w $\frac{1}{2}$ części w tej nieruchomości oraz z treścią testamentu S. K. z dnia 3 maja 1953 r., który obejmował rozrządzenia w zakresie nabytych po mężu A. (J.) K. udziałów. W uzasadnieniu skargi kasacyjnej skarżąca uczestniczka przyznaje, że K. I. była formalną właścicielką połowy przedmiotowej nieruchomości.

Istotne znaczenie dla poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych i oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności oceny charakteru podziału tej nieruchomości do korzystania, miały wyniki postępowania uwłaszczeniowego, przeprowadzonego w 1977 r., w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250, ze zm.). Uczestnikami tego postępowania byli J.K. i uczestniczka K.K. oraz teściowa wnioskodawczynie K. K. która powołała się na nieformalną darowiznę udziału - nabytego od K. I. - na rzecz wnioskodawczynie, jak podstawę uwłaszczenia.

Wydany w ramach postępowania uwłaszczeniowego akt własności ziemi, potwierdzający nabycie z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. własności tej nieruchomości przez J.K. i uczestniczkę K.K. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej oraz przez wnioskodawczynię w udziałach po $\frac{1}{2}$ części jest decyzją administracyjną, a w związku z uzyskaniem przymiotu ostateczności, stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości (por. art. 10 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz. U. Nr 11, poz. 81). Uczestnictwo J. i K.K. w postępowaniu uwłaszczeniowym oznacza, że ewentualny bieg zasiedzenia mógłby się rozpocząć dopiero po 5 listopada 1971 r., bowiem wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na

podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. przerywa bieg terminów zasiedzenia w stosunku do posiadacza takiej nieruchomości, który był uczestnikiem postępowania uwłaszczeniowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 535/01, nie publ., z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 124/09 nie publ, z dnia 25 czerwca 2015 r., III CSK 362/14, nie publ.). W konsekwencji, bezprzedmiotowy stał się też zarzut uczestniczek naruszenia art. 50 § 2 dekretu z 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe w zw. z art. XLI § 1 i 2 ustawy - przepisy wprowadzające ustawę kodeks cywilny.

Sąd Okręgowy oceniając charakter posiadania uczestniczek K.K. i J.K. przyjął, że uwłaszczenie stron w udziałach przemawiało za istnieniem i realizowaniem przez współwłaścicieli, według stanu na dzień 4 listopada 1971 r. porozumienia w kwestii podziału nieruchomości do korzystania, który nie był podziałem definitywnym, a zatem w stosunku wydzielonych części przysługiwał im status posiadaczy zależnych. W przeciwnym wypadku - jak trafnie wskazuje Sąd drugiej instancji - doszłoby do uwłaszczenia stron na poszczególnych wydzielonych fizycznie i prawnie częściach tej nieruchomości, odpowiadających zakresowi samoistnego posiadania. Jedyne świadek, zeznający w postępowaniu uwłaszczeniowym – S. T. podał, iż zarówno J.K. z K. K., jak i wnioskodawczynie współużytkowali tę nieruchomość. Protokół z zeznań świadka nie zawiera przekreśleń, a zatem zakwestionowanie przez Sąd drugiej instancji dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny protokołu z postępowania uwłaszczeniowego było uzasadnione. Poza tym, istnienie w dokumencie przekreśleń, samo przez się nie niweczy *a limine* jego wartości dowodowej, co wynika z art. 257 k.p.c.

Sąd drugiej instancji ustalił, że po nabyciu udziałów w nieruchomości w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r., J.K. i uczestniczka K.K. nie zmanifestowali na zewnątrz, a przede wszystkim w stosunku do wnioskodawczynie zmiany charakteru posiadania nieruchomości, co oznaczało, że nadal był przez nich respektowany obowiązujący przed uwłaszczeniem podział *quo ad usum* i jego charakter. Potwierdzeniem istnienia tego podziału - na co zwrócił uwagę Sąd drugiej instancji - są też akty notarialne dokumentujące zawierane przez J. i K. K. oraz A. i J. K. umowy sprzedaży udziałów z dnia 20 marca 1995 r. i 24 kwietnia 1996 r., według których kupujący oświadczyli, iż zostali dopuszczeni do

współposiadania i współwłasności przedmiotu tej umowy, zaś w ramach nabywanych udziałów zostaje im wydana w posiadanie niezabudowana część działki nr 4904/1 od strony wschodniej (§ 5 k. 10 i 12/2), a także wskazany przez Sąd drugiej instancji materiał zdjęciowy z lipca 1979 r. (k. 179), przedstawiający teścia wnioskodawczyni, koszącego trawę na zachodniej części tej nieruchomości oraz zdjęcia lotnicze z 1977 i 1982 r. wskazujące na usytuowanie wjazdu do zabudowań gospodarczych. Według ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, poczynionych również na podstawie zeznań - zawnioskowanego przez uczestników - świadka M. G., z końcem lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, część budynku gospodarczego została wyburzona przez rodzinę K., co także potwierdza wykonywanie aktów posiadania przez wnioskodawczynię za pośrednictwem członków rodziny działających na jej zlecenie. Zatem pobyt wnioskodawczyni w USA nie jest okolicznością dowodzącą zaprzestania przez nią posiadania spornej nieruchomości (art. 337 - 338 k.c. w zw. z art. 351 k.c.).

Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego są uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności, zwłaszcza, że powołanie się przez współwłaściciela na zmianę woli, czyli elementu subiektywnego mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty prawa pozostałych współwłaścicieli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61, z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, nie publ., z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, nie publ.). Wynikające z art. 206 k.c. uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela

wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli wymaga, aby współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela, udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i ją uzewnętrzniał wobec współwłaściciela (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2006 r., I CSK 55/15, nie publ.).

W ramach stosunku współwłasności nieruchomości, współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie nie pogorszonym (np. dokonywanie bieżących napraw, uprawianie gruntów, pobieranie płodów rolnych, uiszczanie podatków oraz innych świadczeń, rozbiórka zniszczonych zabudowań, czy składowanie materiałów budowlanych). Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd należy zwłaszcza rozporządzanie rzeczą wspólną, jak wyzbycie się własności, obciążenie rzeczy prawem rzeczowym ograniczonym albo wynajęcie, wydzierżawienie czy użyczenie, względnie czynności, które zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy, jak. np. budowa nowych budynków, rozbudowa istniejących, czy zmiana profilu działalności prowadzonej w tych budynkach. Oddanie rzeczy w używanie innej osobie na podstawie stosunku obligacyjnego nie zawsze stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, w szczególności jeżeli tego rodzaju stosunki nie mają charakteru długotrwałego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1964 r., III CR 192/62, OSNCP 1965, z. 1, poz. 9). Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). W konsekwencji zmanifestowanie w stosunku do innego współwłaściciela zmiany charakteru posiadania wynikającego z umownego podziału nieruchomości do korzystania na posiadanie właścicielskie powinno przejawiać się poprzez dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przy braku skutecznej reakcji prawnej współwłaściciela.

W świetle ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia J.K. i uczestniczka K.K. nie podejmowali w stosunku do tej

nieruchomości działań, które można byłoby zakwalifikować jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, a dodatkowo, okoliczność, że członkowie rodziny wnioskodawczyni, za jej zgodą wykonywali akty posiadania, które mogą być identyfikowane jako współposiadanie w rozumieniu art. 206 k.c. oraz jako czynności zwykłego zarządu (uprawianie gruntu od strony zachodniej, korzystanie z zabudowań gospodarczych, płacenie podatków, zburzenie części zniszczonych zabudowań gospodarczych) wyklucza uznanie J.K. i uczestniczki K. K. za samoistnych posiadaczy tej nieruchomości w zakresie udziału przysługującego wnioskodawczyni. Dlatego nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty skarg kasacyjnych naruszenia art. 172 § 2 k.c., art. 336 k.c. i art. 339 k.c. Brak podejmowania przez nich działań o charakterze czynności przekraczających zwykły zarząd w odniesieniu do przypadłej im w wyniku umownego podziału do korzystania części nieruchomości, wyklucza też uznanie ich za posiadaczy samoistnych w tym zakresie. Oddanie do używania J. K. części zabudowań gospodarczych na potrzeby produkcji wełny drzewnej nie było długotrwałe.

Zwrócić też uwagę należy, że ze względu na konstytucyjną gwarancję nienaruszalności prawa własności (art. 64), w sprawach o zasiedzenie, a zwłaszcza o zasiedzenie udziału w stosunku do innego współwłaściciela, wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na rzecz ochrony własności (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A, nr 8, poz. 82). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 9 sierpnia 2011 r., III CZP 10/11 (OSNC 2011, nr 12, poz. 129) także stwierdził, że wykładnia przepisów o zasiedzeniu musi uwzględniać aspekt konstytucyjnie gwarantowanej ochrony własności.

Odnosząc się do zarzutu uczestnika A.K. naruszenia art. 172 k.c. w zw. art. 176 k.c., art. 336 k.c., art. 339 k.c. i art. 206 k.c. oraz art. 610 § 1 k.p.c. w zw. z art. 670 k.p.c., przez przyjęcie, że wraz z uczestniczką J. K. nie nabył udziałów we własności nieruchomości objętej wnioskiem, wskazać w pierwszej kolejności należy, iż według uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2015 r., III CZP 112/14 (OSNC 2015, nr 11, poz. 127), stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości może nastąpić tylko na rzecz osoby wskazanej przez wnioskodawcę lub wskazanego innego uczestnika postępowania. Tymczasem

wniosek o zasiedzenie spornego udziału nie obejmował uczestników A. i J.K. Takie żądanie pojawiło się po raz pierwszy w skardze kasacyjnej. Ponadto dopiero w skardze kasacyjnej uczestnik powołuje się na przeniesienie posiadania przez J. i K. K., co wobec treści art. 398¹³ § 2 k.p.c. jest bezskuteczne. Niezależnie od tego, jeśli J.K. i K.K. nie byli samoistnymi posiadaczami w zakresie udziału wnioskodawczyni, to zważywszy na datę nabycia przez uczestników A. i J. K. udziałów od J. i K.K. (1995 r.) - od którego to zdarzenia według skarżącego rozpoczął wraz z uczestniczką J. K. korzystanie z całej nieruchomości (k. 518) - i datę wniesienia wniosku o zniesienie współwłasności (2008 r.), przerywającego ewentualny bieg zasiedzenia, i tak nie mogłoby dojść do zasiedzenia ze względu na brak wymaganego okresu samoistnego posiadania.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

kc

jw