

Sygn. akt IV CSK 691/15

POSTANOWIENIE

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku K. W.
przy uczestnictwie S. J., i innych
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 września 2016 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania I. W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w L.
z dnia 21 maja 2015 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w L. oddalił apelację uczestniczki I. W. od postanowienia Sądu Rejonowego w L. z dnia 19 września 2014 r., sygn. akt I Ns .../12, którym stwierdził, że wnioskodawczyni K. W. z dniem 4 września 2007 r. nabyła przez zasiedzenie udział w $\frac{1}{2}$ części we własności nieruchomości położonej w R., składającej się z działki ewidencyjnej nr 159, o powierzchni 0,5527 ha i objętej księgą wieczystą nr [...].

Powyższe orzeczenie zapadło w następującym stanie faktycznym ustalonym przez Sądy obu instancji: W dniu 4 września 1977 r. uczestnik S. J. zawarł z matką wnioskodawczyni I. S. w formie pisemnej zwykłej umowę sprzedaży gruntu ornego o powierzchni 56 arów, położonego w R., za kwotę 30 000 zł. Umowę tę poprzedziło zawarte przez te same osoby w formie pisemnej zwykłej porozumienie z dnia 13 lutego 1977 r. dotyczące tego gruntu, na podstawie którego nabywczyni wpłaciła zaliczkę w kwocie 10 000 zł. Wówczas strony zastrzegły też, że pozostała część ceny w kwocie 20 000 zł zostanie wpłacona w ciągu miesiąca, po załatwieniu formalności urzędowych, zaś w razie nieuregulowania tych formalności, kupująca zgodziła się na dopłacenie kwoty 20 000 zł, po uprzednim spisaniu umowy.

Według danych z ewidencji gruntów dla wsi R. z 1967 r., nieruchomość była oznaczona numerem 51, o powierzchni 52 arów, natomiast po scaleniu gruntów w 2001 r., zmieniła oznaczenie na nr 159 o powierzchni 0,5527 ha.

I. S. wraz z mężem - ojcem wnioskodawczyni S. S. objęli nieruchomość w posiadanie w dniu spisania umowy z dnia 4 września 1977 r. Wykorzystywali ją rolniczo, płacili podatki. Czuli się jej właścicielami i tak też byli postrzegani przez sąsiadów.

I. S. zmarła w dniu 13 maja 1984 r., a spadek po niej nabyli mąż S. S. oraz dzieci: wnioskodawczyni, P. S. i K. S., po jednej czwartej części każdy z nich.

Po śmierci I. S., sporna nieruchomość znajdowała się w samoistnym posiadaniu ojca wnioskodawczyni S. S., który płacił podatki. S. S. zmarł w dniu 28 listopada 1996 r., a spadek po nim nabyli dzieci: wnioskodawczyni, P. S. i K. S. po jednej trzeciej części każdy z nich. Z kolei K. S. zmarł w dniu 15 kwietnia 2001 r., a spadek po nim nabyła wnioskodawczyni w $\frac{1}{2}$ części oraz bratankowie D. S., L. S. i M. S. po $\frac{1}{6}$ części.

Po śmierci S. S. wnioskodawczynie objęła nieruchomości w wyłączne posiadanie. Po 1996 r. za jej zgodą korzystał z tego gruntu B. M. Przez cały okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez rodziców wnioskodawczynie, a później przez nią samą, nikt nie domagał się wydania tej nieruchomości, ani nie naruszał jej posiadania i nie było sporów granicznych.

Rodzice wnioskodawczynie I. S. i S. S. uzgodnili, że nieruchomości ta przypadnie wnioskodawczynie, bowiem jej bracia otrzymali już od nich inne nieruchomości. Wola rodziców była przez wnioskodawczynię i jej braci akceptowana.

Postanowieniem z dnia 25 marca 2009 r., Sąd Rejonowy w L. stwierdził nabycie tej nieruchomości z dniem 4 listopada 1971 r. przez uwłaszczenie na rzecz uczestnika S. J., który w dniu 1 września 2009 r., na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego przeniósł jej własność na uczestniczkę I. W.

W rozważaniach prawnych Sądy obu instancji przyjęły, że bieg zasiedzenia nieruchomości rozpoczął się z dniem 4 września 1977 r., tj. w chwili objęcia jej w samoistne posiadanie przez rodziców wnioskodawczynie w złej wierze. Pomimo ustnych ustaleń I. S. i S. S. w kwestiach dotyczących podziału majątku, za ich życia nie doszło do przeniesienia na wnioskodawczynię władztwa nad nieruchomością. Po śmierci I. S. samoistnym posiadaczem był ojciec wnioskodawczynie, a po jego śmierci wnioskodawczynie. Zważywszy, że wnioskodawczynie jest spadkobierczynią I. i S. S. oraz brata K. S., to z mocy art. 176 k.c. mogła doliczyć do okresu posiadania czas posiadania swoich poprzedników prawnych w zakresie nabytych po nich udziałów, które łącznie wynoszą $\frac{1}{2}$ część. W konsekwencji w takim ułamku wnioskodawczynie nabyła z dniem 4 września 2007 r. udział we własności przedmiotowej nieruchomości.

W skardze kasacyjnej uczestniczka I. W. zaskarżyła postanowienie Sądu drugiej instancji w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego: art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 176 § 1 i 2 k.c., przez przyjęcie, że wnioskodawczynie mogła doliczyć do wymaganego przez prawo okresu samoistnego posiadania, czas posiadania gruntu przez jej spadkodawców, w zakresie w jakim nabyła po nich spadek; art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

wieczystych i hipotece, przez uznanie, że wnioskodawczyni posiadała samoistnie nieruchomości w zakresie udziału w 1/2 części, przez okres wymagany do zasiedzenia, w sytuacji, gdy przed złożeniem wniosku o zasiedzenie uczestniczka I. W. w dniu 1 września 2009 r. na podstawie notarialnej umowy sprzedaży nabyła od uczestnika S. J. własność tej nieruchomości, w warunkach działania ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych.

We wnioskach skargi uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 176 § 1 k.c., jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienia posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Zasada ta ma odpowiednie zastosowanie w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (art. 176 § 2 k.c.).

W odniesieniu do spadkobiercy, który przed otwarciem spadku nie był posiadaczem rzeczy, będącej w posiadaniu jego spadkodawcy, rozszerzono zakres zastosowania reguły wyrażonej w art. 176 § 1 k.c. Wykładnia art. 176 § 2 k.c. musi uwzględniać zasady dotyczące dziedziczenia, według których spadkobiercy wchodzi we wszystkie prawa i obowiązki zmarłego (art. 922 k.c.). Do spadku wchodzi - jako swoisty aktyw majątkowy - także posiadanie samoistne, które jest stanem faktycznym. To skutkuje - co do zasady - wejściem przez spadkobierców na skutek dziedziczenia w sytuację prawną spadkodawcy związaną z posiadaniem rzeczy, zaś zaliczenie posiadania rzeczy przez poprzednika prawnego w oparciu o powołane wyżej przepisy, powinno nastąpić na rzecz każdego ze spadkobierców w granicach nabytego udziału (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1998 r., II CRN 90/93, nie publ.).

W przypadku, gdy jeden ze spadkobierców po otwarciu spadku obejmuje w samoistne posiadanie całą nieruchomości w ten sposób, że nie dopuszcza do współposiadania pozostałych spadkobierców, względnie na skutek porzucenia jej przez pozostałych spadkobierców, termin rozpoczęcia biegu

zasiedzenia całej rzeczy należy liczyć najwcześniej od chwili otwarcia spadku (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 1966 r., III CR 78/66, OSNCP 1967, nr 5, poz. 83, z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP 1987, nr 9, poz. 138, z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 105/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 197, z dnia 11 kwietnia 2008 r., II CSK 626/07, nie publ.).

Spadkobiercy osoby, która posiadała samoistnie nieruchomości, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej własności mogą jednak w drodze umownego działu spadku (art. 1037 § 1 k.c. w zw. z art. 1038 § 2 k.c.) przenieść nabyte w wyniku dziedziczenia udziały w samoistnym posiadaniu nieruchomości na rzecz jednego ze współspadkobierców, który po otwarciu spadku objął w faktyczne posiadanie całą nieruchomości. Do przeniesienia posiadania nie jest konieczne zachowanie szczególnej formy (art. 1037 § 2 k.c.), może więc dojść do tego w drodze czynności konkludentnych (art. 60 k.c.). Samoistne posiadanie może być przedmiotem sądowego działu spadku (art. 1037 § 1 k.c. w zw. z art. 1038 § 1 k.c.).

Wówczas, o ile zostały spełnione przesłanki z art. 176 § 1 zd. 2 oraz § 2 k.c., spadkodawca, który nabył udziały w samoistnym posiadaniu nieruchomości od pozostałych spadkobierców, może doliczyć w całości do okresu własnego posiadania, okres posiadania spadkodawcy.

Według poczynionych przez Sądy obu instancji ustaleń faktycznych, które wiążą Sąd Najwyższy (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), rodzice wnioskodawczynie, którzy byli samoistnymi posiadaczami postanowili, że przedmiotowa nieruchomości przypadanie wnioskodawczynie, natomiast pozostałe dwie nieruchomości na rzecz jej braci. Za życia I. i S. S. nie doszło jednak do przeniesienia posiadania na rzecz wnioskodawczynie. Respektowanie przez wnioskodawczynię i jej braci woli rodziców po ich śmierci wskazuje, że podział ten miał definitywnie obowiązywać właśnie po śmierci ostatniego z ich rodziców. Po śmierci matki wnioskodawczynie – I. S., samoistnym posiadaczem całej nieruchomości był ojciec wnioskodawczynie. Samoistne posiadanie było objęte wspólnością majątkową małżeńską, a zatem z chwilą śmierci I. S., jej mąż S. S. stał się z mocy art. 43 § 1 k.r.o. samoistnym współposiadaczem w połowie. Do drugiej połowy uprawnienia nabyli spadkobiercy I. S. po ¼ części, czyli w

udziałach po $\frac{1}{8}$ części w stosunku do całości nieruchomości. Udział S. S. wyniósł $\frac{5}{8}$ części, zaś dzieci zmarłej po $\frac{1}{8}$ części. Wnioskodawczynie nadal uważała ojca za właściciela całej nieruchomości. Oznacza to, że wyraziła wolę przeniesienia na ojca nabytego w spadku po matce udziału w samoistnym posiadaniu. Zatem w zakresie $\frac{6}{8}$ części, samoistne posiadanie ojca wnioskodawczynie biegło od września 1977 r. Z kolei bracia wnioskodawczynie kontynuując posiadanie innych nieruchomości, które otrzymali od rodziców, akceptowali tym samym porozumienia rodzinne, co do podziałów majątkowych i w związku z tym nie rościli sobie pretensji w stosunku do tej nieruchomości, zaś wnioskodawczynie nie kwestionowała uprawnień braci do posiadania i korzystania z nieruchomości, które im przypadły zgodnie z wolą rodziców. Należało zatem przyjąć, iż w drodze czynności konkludentnych przenieśli na wnioskodawczynię nabyte w wyniku spadkobrania po I. S. udziały w samoistnym posiadaniu przedmiotowej nieruchomości. Jeśli wnioskodawczynie uznawała ojca za właściciela całej nieruchomości, to tym samym przeniosła na jego rzecz także udziały przeniesione na jej rzecz przez braci.

Po śmierci ojca wnioskodawczynie objęła w samoistne posiadanie całą nieruchomość, zaś pozostali spadkobiercy - jej bracia kontynuowali posiadanie nieruchomości, które przypadły im zgodnie z wolą rodziców. Bracia w pełni respektowali wolę rodziców, iż grunt ten należy do ich siostry. Wobec tego zaistniały podstawy do przyjęcia, iż wnioskodawczynie i jej bracia w drodze czynności faktycznych dokonali umownego działu spadku po ojcu w części dotyczącej samoistnego posiadania tej nieruchomości, w ten sposób, że posiadanie to w całości przypadło wnioskodawczynie. Potwierdzeniem dokonania podziałów spadkowych były też stanowiska procesowe wyrażone w tej sprawie przez następców prawnych zmarłych braci wnioskodawczynie, którzy podkreślali, że po śmierci I. i S. S., ich dzieci - wnioskodawczynie oraz jej bracia objęli w posiadanie wskazane przez ich rodziców nieruchomości. Dlatego wnioskodawczynie była uprawniona w świetle art. 176 § 1 w zw. 2 k.c. do doliczenia do czasu swego posiadania, czas posiadania poprzedników, począwszy od 4 września 1977 r. w odniesieniu do całej nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił apelację od postanowienia Sądu Rejonowego, stwierdzającego nabycie na rzecz wnioskodawczyni przez zasiedzenie udziału we własności tej nieruchomości, w takiej ułamkowej części, w jakiej nabyła spadek po swoich poprzednikach prawnych. Postanowienie Sądu Rejonowego oddalające wnioski o zasiedzenie w pozostałej części, wobec jego nie zaskarżenia stało się prawomocne.

Wyrażony ułamkiem udział w rzeczy stanowi element jej całości, a zatem jeśli przedmiotem posiadania jest całość, to obejmuje ono również udział. Skoro więc sąd *meriti* stwierdził nabycie zasiedzenia na rzecz wnioskodawczyni w mniejszym zakresie, aniżeli wynikało to z jej żądania, to nie mogły zostać naruszone prawa skarżącej uczestniczki.

Drugi z podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego, oparty na instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych należy uznać za oczywiście bezzasadny. Sąd stwierdza nabycie własności przez zasiedzenie na dzień spełnienia ustawowych przesłanek, bez względu na późniejsze przekształcenia podmiotowe (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2003 r., V CK 60/03, OSNC 2004, nr 6, poz. 101). W niniejszej sprawie termin zasiedzenia upłynął w 2007 r., a uczestniczka I. W. powołuje się na zdarzenie które nastąpiło po 2007 r. Uczestniczka zawarła umowę nabycia tej nieruchomości w dniu 1 września 2009 r., a zatem przeciwko niej nie biegło już zasiedzenie w zakresie objętym zaskarżonym orzeczeniem; dodać też trzeba, że księga wieczysta dla tej nieruchomości została założona dopiero w 2009 r.

Z tych względów, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

eb