

POSTANOWIENIE

Dnia 1 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Kazimierza G.

przy uczestnictwie Agnieszki F.-G., Mariusza F., Ewy K., Moniki B., Radosława F., Bogusławy J., Czesławy S., Jadwigi M., Anny K., Marii W., Marka D., Jarosława W., Małgorzaty W., Elżbiety R., Marii F., Barbary K., Zofii G., Zbigniewa F., Jadwigi F., Ewy G. i Romana W.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 1 kwietnia 2011 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 17 grudnia 2009 r., **oddala skargę kasacyjną,**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 31 marca 2009 r. oddalił wniosek Kazimierza G. o stwierdzenie zasiedzenia przez jego ojca, Bronisława G., udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$ w prawie własności nieruchomości położonej przy ul. M. [...] w K.

Ustalił, że wnioskodawca jest współwłaścicielem w $\frac{1}{2}$ części nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr 24 o obszarze 0,0841 ha, objętej księgą

wieczystą [...], w której jako współwłaściciel w pozostałej ½ części ujawniony jest Stanisław D. W 1951 roku współwłaścicielami nieruchomości byli Stanisław D. – w ½, Julia Z. – w ¼ i Bronisław G. – w ¼ części. Wnioskodawca nabył udziały w drodze spadkobrania po matce Julii Z. i po ojcu Bronisławie G., zmarłym dnia 3 października 2001 r. Spadkobiercy Stanisława D. zmarłego w dniu 18 sierpnia 1951 r. nie ujawnili w księdze wieczystej praw do przypadającego im udziału we współwłasności.

Począwszy od 1950 roku lokale w budynku znajdującym się na nieruchomości przy ul. M. [...] były przedmiotem najmu. Do 1991 roku nieruchomością zarządzał Józef J., a następnie Anna P., Witold P. i Andrzej C. W okresie od 29 czerwca 1959 r. do 23 lutego 1960 r. w budynku został przeprowadzony remont finansowany ze środków państwowych. W tym czasie, wobec organów administracji, jako współwłaściciele władający nieruchomością występowali spadkobiercy Stanisława D. oraz Julia Z. i Bronisław G. Niektórzy spośród spadkobierców uczestniczyli pośrednio w zarządzie nieruchomości poprzez pokrywanie kosztów związanych z jej utrzymaniem i uiszczanie należnego podatku. Nieruchomością interesowali się brat Stanisława D., Józef D. – do śmierci w 1983 r., Maria K. oraz Helena G. – do śmierci w 2002 r. Wymienieni kolejno partycypowali w podatku od nieruchomości. Obecnie podatek opłaca córka Heleny G., Bogusława J. W okresie od marca 1999 r. do dnia 21 maja 2008 r. decyzje w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości kierowane były do Bronisława G., a następnie do wnioskodawcy. Jedynie w latach 2006 – 2007 dwie decyzje zostały skierowane do Bogusławy J. W dostępnych deklaracjach podatkowych z lat 1997 – 2001 Bronisław G. wskazywał siebie jako wyłącznego właściciela nieruchomości, natomiast od marca do września 2001 r. Bronisław G. i wnioskodawca wskazywali siebie jako współwłaścicieli.

Dokonując oceny charakteru władztwa wykonywanego przez Bronisława G., Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że – ze względu na szczególną regulację art. 346 k.c. - w sprawie dotyczącej zasiedzenia udziału w nieruchomości przez współposiadacza, nie znajduje zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. Na wnioskodawcy spoczywał więc ciężar wykazania, że Bronisław G. w okresie od 19 sierpnia 1951 r. do 3 października 2001 r. przez co najmniej 30 lat był

samoistnym posiadaczem udziału w nieruchomości należącego do Stanisława D. Z dokumentów złożonych do akt wynika, że na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych ubiegłego wieku jako współwłaściciele nieruchomości – obok Bronisława G. – występowali spadkobiercy Stanisława D. W tej sytuacji nie można przyjąć, że Bronisław G. uzewnętrznił swój zamiar władania udziałem należącym do Stanisława D. *cum animo rem sibi habendi*. Nie był tym samym samoistnym posiadaczem tego udziału. Świadczy o tym również okoliczność, że współwłaściciel Stanisław D., a następnie Józef D., Maria K. i Helena G. kolejno uczestniczyli w opłacaniu podatku od nieruchomości. Sam fakt udzielenia przez Bronisława G. w dniu 25 lutego 1956 r. pełnomocnictwa Józefowi J. nie może stanowić wystarczającej podstawy do przyjęcia, że mocodawca występował jako samoistny posiadacz całej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy, aprobując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i – co do zasady – także ich ocenę prawną. Podkreślił, że Bronisław G. był współwłaścicielem nieruchomości i z tej przyczyny – jeśli nawet odrzucić możliwość stosowania art. 346 k.c. - nie można przyjąć domniemania z art. 339 k.c. Współwłaściciel realizuje bowiem swoje uprawnienia do posiadania oraz zarządzania nieruchomością i nie sposób odróżnić zewnętrznych przejawów jego władztwa nad rzeczą od przejawów władztwa samoistnego posiadacza, który nie może powoływać się na żadne prawo. Do zasiedzenia udziału w nieruchomości niezbędne jest objęcie udziału innej osoby w posiadanie oraz wyraźne i jednoznaczne zamanifestowanie tego na zewnątrz w taki sposób, aby nie było wątpliwości, że posiadanie jest wykonywane także co do udziału należącego do innego współwłaściciela. Samo tylko zarządzanie nieruchomością nie prowadzi do zmian w sferze prawa własności.

Odmiennej oceny nie uzasadnia – stwierdził Sąd Okręgowy – okoliczność, że toczyło się już z wniosku Bronisława G. postępowanie o zasiedzenie, które zostało umorzone, samo bowiem zainicjowanie postępowania nie dowodzi samoistności posiadania.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego wnioskodawca, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie uchylenie i orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku. W ramach pierwszej podstawy wskazał na naruszenie art. 339 k.c. przez jego niezastosowanie, art. 336 k.c. przez przyjęcie, że uczestnicy jako następcy prawni Stanisława D. byli współposiadaczami nieruchomości, i art. 346 k.c. przez przyjęcie, że przepis ten wyłącza możliwość zasiedzenia udziału we współwłasności. W ramach drugiej podstawy podniósł natomiast zarzut obrazy art. 233 w związku z art. 391 k.p.c. przez błędną ocenę zebranego materiału dowodowego, art. 234 k.p.c. przez nieuwzględnienie domniemania ustanowionego w art. 339 k.c., i art. 231 k.p.c. przez uznanie za ustalony fakt, że poprzednicy prawni uczestników uiszczali podatek od nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozważenia podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., trzeba stwierdzić, że wypełniające ją zarzuty naruszenia przepisów postępowania nie mogą odnieść zamierzonego skutku. Zasadnicza część argumentów przytoczonych w uzasadnieniu tej podstawy zmierza do zakwestionowania prawidłowości dokonanej oceny dowodów, a tym samym prawidłowości ustaleń faktycznych przyjętych przez Sąd Okręgowy za podstawę zaskarżonego postanowienia. Zgodnie natomiast z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Zarzut obrazy 233 w związku z 391 § 1 k.p.c. nie poddaje się zatem kontroli kasacyjnej, zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. nie został poparty żadną przekonującą argumentacją, a zarzut obrazy art. 234 k.p.c. przez nieuwzględnienie domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. łączy się ściśle z zarzutami podniesionymi w ramach podstawy kasacyjnej wskazanej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. i w istocie jest jedynie ich pochodną.

Oznacza to, że powołana w skardze podstawa naruszenia przepisów postępowania okazała się nieuzasadniona i Sąd Najwyższy jest związany

ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Szerszego rozważenia wymagają zarzuty podniesione w ramach podstawy kasacyjnej wskazanej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Sposób ich sformułowania i przytoczone w uzasadnieniu argumenty powodują przy tym konieczność przypomnienia niektórych kwestii o znaczeniu podstawowym.

Jedną z przesłanek koniecznych do nabycia własności rzeczy w drodze zasiedzenia jest posiadanie samoistne. Polega ono, najogólniej biorąc, na faktycznym wykonywaniu tych uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Dla istnienia samoistnego posiadania konieczne jest faktyczne władanie rzeczą, czyli dostrzegalny fakt wykonywania fizycznego władztwa (*corpus*), oraz czynnik psychiczny w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli (*animus*) stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego. Ocena charakteru posiadania wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy, z nich bowiem wynika czy posiadacz wykonywał czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa i czy jego dyspozycje swą treścią odpowiadałyby dyspozycjom właściciela (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 38 i z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98, nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 103/00, nie publ., postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2001 r., II CKN 901/00, nie publ., z dnia 8 lutego 2002 r., II CKN 1186/99, nie publ., z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, nie publ., z dnia 13 stycznia 2004 r., V CK 131/03, nie publ., z dnia 29 września 2004 r., II CK 550/03, nie publ., z dnia 5 września 2008 r., I CSK 54/08, nie publ., z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08, nie publ. oraz uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43).

Wypada dodać, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania, istotne jest bowiem nie to czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretne czynności, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Faktyczne władztwo charakteryzujące posiadanie samoistne wchodzi więc w grę wówczas, gdy określona osoba znajduje się w sytuacji, która pozwala jej na korzystanie z rzeczy i to w taki sposób, jakby miała do niej prawo własności. Trzeba dodać, że możliwa jest jawna dla otoczenia zmiana kwalifikacji posiadania z zależnego na samoistne, gdyż w prawie polskim nie przyjęto zasady *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*. Zmiana taka nie może odbywać się jednak wyłącznie w sferze przeżyć psychicznych posiadacza, konieczne jest jej zamanifestowanie w sposób zewnętrznie dostrzegalny (zob. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1971 r., III CRN 516/70, OSPiKA 1971, nr 11, poz. 207, z dnia 15 czerwca 1972 r., III CRN 121/72, nie publ., z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP 1987, nr 9, poz. 138 i z dnia 7 kwietnia 1994 r., III CRN 18/94, nie publ.).

Zgodnie z art. 339 k.c., domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Osoba, która powołuje się na swoje posiadanie, w świetle art. 339 k.c. ma jedynie obowiązek udowodnienia faktu władania rzeczą, nie musi natomiast udowadniać, że włada nią *cum animo rem sibi habendi*, czyli że czyni to jak osoba uprawniona. Domniemanie to, aktualne – co do zasady – także w postępowaniu o zasiedzenie ułatwia trudności związane z oceną zakresu posiadania. Trzeba jednak dodać, że jest to domniemanie *iuris tantum*, a więc może być przez zainteresowane osoby obalone.

Zasadniczym zarzutem podniesionym przez skarżącego jest kwestia prawidłowości odmowy zastosowania w niniejszej sprawie domniemania wynikającego z art. 339 k.c.

Podjmując ten problem trzeba nawiązać do kwestii przedmiotu zasiedzenia w wypadkach, w których chodzi o zasiedzenie nieruchomości gruntowych. Przedmiotem zasiedzenia może być wówczas zarówno całość, jak i wyodrębniona część nieruchomości. Więcej wątpliwości natomiast powstaje na tle

współposiadania lub współwłasności nieruchomości. Zgodnie z poglądem przyjętym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, samoistne współposiadanie przez kilka osób nieruchomości gruntowej należącej do osoby trzeciej może prowadzić do powstania w drodze zasiedzenia współwłasności w częściach ułamkowych. W razie wątpliwości domniemywa się, że udziały współwłaścicieli są równe, jeżeli jednak współposiadaczami byli np. małżonkowie lub wspólnicy spółki cywilnej, dojdzie do powstania współwłasności łącznej (art. 197 i 863 k.c., art. 31 k.r.o.; zob. też uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSNCK 1956, nr 3, poz. 88 i z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., III CK 476/02, nie publ. i z dnia 4 marca 2011 r., I CSK 352/10, nie publ.).

Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, mogą powstać dwie różne sytuacje: pierwsza, to współposiadanie w wyniku podziału *quoad usum*, a druga, to indywidualne posiadanie całości lub części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności przez jednego ze współwłaścicieli.

W wypadku podziału *quoad usum* przyjmuje się, że fakt korzystania przez współwłaściciela z fizycznie wydzielonej części nieruchomości nie prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie, chyba że dojdzie do zmiany charakteru władztwa przez wyraźne zaimanifestowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi* (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61 i z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00, nie publ.).

Druga z wymienionych sytuacji występuje niejednokrotnie w razie odziedziczenia nieruchomości przez kilku spadkobierców, kiedy jeden z nich lub niektórzy zawłaszczają nieruchomość wyłącznie dla siebie. W takim wypadku – jak trafnie podkreśla się w nauce prawa – trzeba zauważyć, że ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego oraz że pewną wskazówkę może tu stanowić art. 346 k.c., zgodnie z którym roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach między współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Przepis ten nie wyłącza

możliwości zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości, dotyczy zresztą zupełnie innego przedmiotu, wskazuje natomiast na odmienne traktowanie współposiadania od posiadania indywidualnego, co z kolei rodzi wątpliwość o stosowanie domniemania ustanowionego w art. 339 k.c.

Z ustaleń stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia wynika, że nieruchomość objęta postępowaniem była przedmiotem współwłasności, że w znajdującym się na niej budynku zamieszkiwali lokatorzy, a współwłaściciele wykonywali jedynie określone czynności zarządcze i nadzorcze. Odmienne wywody skarżącego zawarte w uzasadnieniu skargi kasacyjnej stanowią jedynie niedopuszczalną polemikę z ustaleniami faktycznymi, którymi Sąd Najwyższy jest związany.

W tej sytuacji, skoro jeden ze współwłaścicieli domaga się nabycia w drodze zasiedzenia udziałów należących do spadkobierców drugiego współwłaściciela, którym był ujawniony w księdze wieczystej Stanisław D., trzeba zgodzić się ze stanowiskiem Sądów orzekających, że w sprawie nie ma zastosowania domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Uszło uwagi skarżącego, że, zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on jej samoistnym posiadaczem. Oznacza to, że w sprawie dotyczącej nieruchomości będącej współwłasnością, w której właściwości lub przeznaczenie tej nieruchomości nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrzniał tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009r., II CSK 405/08, nie publ. i z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, nie publ.).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw, orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego po myśli art. 520 § 2 w związku z art. 391 § 1, 398²¹ i 13 § 2 k.p.c.