

POSTANOWIENIE

Dnia 21 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Grzegorz Misiurek

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z wniosku I.F. i małoletniej N.F.
reprezentowanej przez przedstawiciela ustawowego I.F.
przy uczestnictwie K.P. i K.F.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 21 stycznia 2009 r.,
skargi kasacyjnej uczestniczki K.P.
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 3 marca 2008 r., sygn. akt II [...],

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wnioskodawczynie K.F. i I.F. wnosiły początkowo o stwierdzenie, że nabyły w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1985 r. udział $\frac{1}{2}$ części we współwłasności nieruchomości w W., stanowiącej działkę nr [...], zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Na rozprawie w dniu 29 czerwca 2006r. K.F. cofnęła wniosek i została zwolniona od udziału w sprawie, natomiast I.F. wniosła o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz oraz na rzecz swojej małoletniej córki N.F., którą Sąd wezwał do udziału w sprawie. W dniu 12 lipca 2006 r. wnioskodawczynie sprecyzowały żądanie w ten sposób, że wnosiły o stwierdzenie zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1985 r. udziału w nieruchomości w W. przy ul. S., na której położony jest budynek mieszkalny, wraz z pasem gruntu o szerokości 2,5 m prowadzącym do tego budynku od strony drogi publicznej oraz pasem gruntu w odległości 1,5 m od ściany budynku. Z uwagi na to, że Sąd Rejonowy uznał, iż także K.F. jest zainteresowana w sprawie, wezwał ją do udziału w sprawie postanowieniem z dnia 11 października 2006 r.

Właścicielka nieruchomości, uczestniczka postępowania K.P. wносиła o oddalenie wniosku zarzucając, że wnioskodawczynie i ich poprzednicy prawni posiadali tylko jeden pokój w budynku, który jest częścią składową nieruchomości, a takie posiadanie nie prowadzi do zasiedzenia udziału w nieruchomości, ponadto niedopuszczalne jest dla celów zasiedzenia udziału, dokonanie fizycznego podziału nieruchomości składającej się z kilku działek, w sposób wskazany przez wnioskodawczynie.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził, że K.F. nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1977r. udział wynoszący 187/1000 części we współwłasności nieruchomości będącej własnością K.P., objętej księgą wieczystą kw nr [...] Sądu Rejonowego w W., położonej w W., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącej działkę nr [...] o pow. 0,0272 ha, powstałą z podziału nieruchomości składającej się z dawnych działek nr [...] i nr [...], dokonanego zgodnie z projektem podziału z dnia 31 maja 2007r.

sporządzonym dla celów niniejszej sprawy przez geodetę R.M. Sąd Rejonowy oddalił wniosek w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 3 marca 2008 r. oddalił apelację uczestniczki K.P.

Sądy ustaliły między innymi, że księga wieczysta kw nr [...] prowadzona jest dla nieruchomości stanowiącej własność K.P., obejmującej kilka działek, w tym działkę budowlaną nr [...] o pow. 0,0385 oraz nr [...] o pow. 0,691. Na działkach tych znajduje się budynek mieszkalny przy ul. S., w którym są dwa mieszkania, wspólne wejście i sień. Mieszkanie po lewej stronie, składające się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki oraz przynależnych pomieszczeń w piwnicy, na parterze i na poddaszu, o łącznej powierzchni 113,40 m. kw. zajmowała i zajmuje rodzina K.P. Lokal o powierzchni 26,1 m kw. po prawej stronie, stanowiący początkowo jeden pokój, a od 1998r. pokój, kuchnię i łazienkę, zajmuje obecnie I.F. z córką N.

Budynek ten, położony na część działki [...] i [...], do którego przez działkę [...] prowadzi dojście od ul. S. o szerokości około 3 m i długości około 15 m, wybudował przed drugą wojną światową J.K., ojciec K.P. i dziadek K.F., który przekazał pokój po prawej stronie do wyłącznego korzystania swoim dzieciom z pierwszego małżeństwa, w tym synowi S., ojcu K.F. Resztę budynku zajmowała trzecia żona J.K., F.K., matka K.P. Od tego czasu pokój po prawej stronie zajmowała rodzina S.K., albo lokatorzy, którym wynajmował pokój. S.K. korzystał też z części działki nr [...], gdzie miał szopę oraz z części sądu. Po jego śmierci w 1967 r. pokojem dysponowała żona, a od 1975 r. córka K.F., która tam zamieszkała z rodziną, w 1998 r. przerobiła pokój wydzielając kuchnię i łazienkę. W 2001 r. K.F. wyprowadziła się, a pozostała tam jej córka I.F. wraz ze swoją córką N. Następcy prawni S.K. po jego śmierci nie korzystali już z działki, a jedynie z dojścia do budynku od ul. S. oraz z wejścia na strych, znajdującego się na zewnątrz, na tyłach budynku.

W toku postępowania o zasiedzenie Sąd Rejonowy zlecił biegłemu geodecie dokonanie wydzielenia geodezyjnego nieruchomości objętej wnioskiem, według wskazań wnioskodawczyń przedstawionych na gruncie podczas oględzin w dniu 12 lipca 2006 r., gdy nastąpiło sprecyzowanie wniosku o zasiedzenie. W wyniku

tego wydzielenia działka nr [...] została przyłączona do działki nr [...] i tak powstała działka została podzielona na działki: nr [...] o powierzchni 0,0804 oraz nr [...] o powierzchni 0,0272. Przedmiotem wniosku o zasiedzenie jest działka nr [...] zabudowana budynkiem mieszkalnym, która obejmuje, poza tym budynkiem, pas gruntu stanowiący dojście do budynku od strony ul. S. oraz pas gruntu o szerokości 1,5 m wzdłuż obramowania budynku, stanowiący jego bezpośrednie obejście.

W 1998 r. K.P. wystąpiła o eksmisję K.F., I.F. i A.F. z zajmowanego przez nich pokoju i wyrokiem z dnia 18 marca 1999 r. wydanym w sprawie [...], Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, natomiast Sąd Okręgowy w B. w wyniku apelacji pozwanych wyrokiem z dnia 29 października 1999 r. wydanym w sprawie [...], zmienił zaskarżone orzeczenie i oddalił powództwo, uznając za uzasadniony zarzut zasiedzenia zgłoszony przez pozwanych. W szczególności Sąd drugiej instancji, powołując się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r. III CZP 96/77 (OSNC 1978/11/195), stwierdził, że skoro pozwani władali spornym pokojem jak właściciele, to choć nie jest on wydzieloną częścią nieruchomości, trzeba uznać, że byli posiadaczami samoistnymi udziału we współwłasności nieruchomości, której częścią składową jest ten pokój. Nabyli zatem przez zasiedzenie udział we współwłasności nieruchomości, mimo że nie korzystali w żaden sposób z działki. Wystarczające jest, zdaniem Sądu, że zajmując jeden pokój w budynku położonym na działce, byli samoistnymi współposiadaczami nieruchomości, co daje podstawę do stwierdzenia, że byli też współposiadaczami gruntu.

W rozpoznawanej sprawie o zasiedzenie Sądy obu instancji podzieliły to stanowisko. Stwierdziły, że choć wnioskodawczynie ani ich poprzednicy prawni od 1967 r. już nie korzystali i nie posiadali żadnej części działki nr 3537, to nie ma to znaczenia dla uwzględnienia wniosku, bowiem został on ograniczony jedynie do stwierdzenia zasiedzenia udziału w nieruchomości, na której stoi budynek przy ul. Sportowców wraz z dojściem do budynku i terenem przyległym do samego budynku i taka nieruchomość została wydzielona z większej nieruchomości przez biegłego geodetę na zlecenie Sądu w celu określenia nieruchomości, w której udział zasiedziała wnioskodawczyni. Przedmiotem wniosku o zasiedzenie udziału jest bowiem konkretna nieruchomość dająca się fizycznie wskazać na gruncie, a nie określona działka geodezyjna i dlatego Sąd Rejonowy taką nieruchomość

wyodrębnił stwierdzając, że jest to działka nr [...], w której udział zasiedziała wnioskodawczyni. Sądy wskazały, że zasiedzenie to jest następstwem samoistnego posiadania przez nią i jej poprzedników prawnych pokoju w budynku posadowionym na tej działce oraz dojścia do budynku i przyległego bezpośrednio do budynku pasa gruntu szerokości około 1,5 m, który musiał być zaliczony do działki nr [...] także z uwagi na normy geodezyjne, wykluczające wydzielenie działek zabudowanych według granic przeprowadzonych po obrębie budynku. Uwzględniając stosunek powierzchni posiadanej przez wnioskodawczynię części tak wydzielonej nieruchomości do całej powierzchni tej nieruchomości, Sądy określiły wielkość udziału jaki nabyła przez zasiedzenie. Stwierdziły, że ponieważ wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni byli samoistnymi posiadaczami w złej wierze, a ich posiadanie rozpoczęło się w 1937 r., mogli nabyć przez zasiedzenie udział we współwłasności nieruchomości dopiero po trzydziestu latach, zgodnie z art. 50 pr. rzecz. w zw. z art. XLI § 2 przepisów wprowadzających k.c. W tych okolicznościach Sądy uznały, że zasiedzenie nastąpiło z dniem 1 stycznia 1977 r., gdy posiadaczem była K.F., a zatem na jej rzecz należało uwzględnić wniosek. Nie ma znaczenia, że cofnęła ona wniosek, skoro, zgodnie z art. 610 k.p.c. sąd obowiązany jest do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz osoby, w stosunku do której zasiedzenie zostanie wykazane, nawet jeżeli jest to inna osoba, niż wskazana przez wnioskodawcę. Osobę taką z urzędu należy wezwać do udziału w sprawie jako zainteresowaną, w rozumieniu art. 510 k.p.c.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach, uczestniczka postępowania K.P. w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. XLI p.w.k.c. i art. 50 pr. rzecz. przez przyjęcie, że przedmiotem wniosku o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości jest konkretna nieruchomość dająca się fizycznie wskazać na gruncie i dokonanie fizycznego wydzielenia nieruchomości dla celów zasiedzenia udziału oraz przez przyjęcie zasiedzenia udziału w nieruchomości gruntowej w wyniku korzystania z jednego, nie wydzielonego pokoju w budynku, bez posiadania samoistnego gruntu. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie art. 321 § 1 w zw. z art. 361 i art. 382 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 510 § 1 k.p.c., przez uwzględnienie wniosku na rzecz K.F., która wniosek cofnęła i zostało wobec niej

umorzone postępowanie oraz przez orzeczenie ponad żądanie, które nie obejmowało działki nr 1786, naruszenie art. 316 § 1 w zw. z art. 361 i art. 382 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. przez nakazanie wydzielenia działki gruntu dla celów zasiedzenia udziału i orzeczenie o zasiedzeniu także udziału w działce nr 1786, która nie była przedmiotem wniosku ani posiadania wnioskodawczyń i ich poprzedników prawnych.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestniczka wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu pierwszej instancji w części uwzględniającej wniosek i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia na rzecz uczestniczki kosztów postępowania za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia art. 510 § 1 oraz art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 361 i art. 13 § 2 k.p.c. przez orzeczenie zasiedzenia na rzecz K.F., mimo cofnięcia przez nią wniosku i umorzenia w tym zakresie postępowania. Jak słusznie wskazały Sady obu instancji, w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia, zgodnie z art. 610 k.p.c., stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku, w tym art. 670 § 1 i art. 677 § 1 k.p.c., co oznacza, że sąd z urzędu bada, kto nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie i sam z urzędu określa krąg osób zainteresowanych, które zgodnie z art. 510 § 1 k.p.c. powinny być uczestnikami postępowania oraz wzywa je do udziału w sprawie. Sąd ma też obowiązek stwierdzić nabycie własności w drodze zasiedzenia przez osoby, które spełniły przesłanki zasiedzenia, nawet jeżeli są to osoby inne niż wskazane we wniosku, nie jest zatem w tym zakresie nim związany (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2001 r. I CKN 1359/00, z dnia 10 stycznia 2002 r., I CZ 194/01, z dnia 29 maja 1998 r. II CKU 172/97, nie publ. oraz z dnia 23 września 1999 r. III CKN 352/98, OSNC 2000/3/62). Skoro zatem Sąd Rejonowy uznał, że przesłanki zasiedzenia spełniła K.F. miał podstawy do wezwania jej do udziału w sprawie i stwierdzenia na jej rzecz zasiedzenia, mimo że cofnęła ona wniosek i w wyniku tego postępowanie uprzednio zostało w stosunku do niej umorzone.

Nie jest też skuteczny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zarówno dlatego, że zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej, jak i dlatego, że uzasadnienie tego zarzutu w skardze kasacyjnej wskazuje, iż w istocie skarżącej nie chodzi o dokonanie przez Sądy wadliwej oceny materiału dowodowego, lecz o niewłaściwe zastosowanie norm prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego.

Nie można natomiast odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w pozostałym, określonym w skardze kasacyjnej zakresie jak również zarzutowi naruszenia art. 316 § 1 i art. 382 k.p.c. oraz art. 172 k.c.

Przede wszystkim narusza powyższe przepisy, a także art. 46 § 1 oraz art. 47 § 1 i 2 i art. 48 k.c., stanowisko Sądów obu instancji przyjmujące, że może prowadzić do zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości korzystanie z pokoju, nie stanowiącego wyodrębnionego lokalu, połączone z korzystaniem z dojścia do budynku i pasa gruntu wzdłuż ściany budynku używanego do czyszczenia i konserwacji okien w zajmowanym pokoju oraz że wniosek o zasiedzenie udziału we współwłasności określonej nieruchomości może w takiej sytuacji być uwzględniony przez geodezyjne wydzielenie na gruncie nieruchomości obejmującej budynek, w którym znajduje się ten pokój, pas gruntu stanowiący dojście do budynku i pas gruntu wokół budynku i stwierdzenie, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie udział w tak wydzielonej nieruchomości. Stanowisko takie nie tylko narusza powyższe przepisy lecz prowadzi także do niedopuszczalnego w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, tworzenia przez sąd nowej nieruchomości, przez łączenie i podział, wyłącznie dla celów zasiedzenia udziału, działek geodezyjnych składających się na jedną nieruchomość objętą jedną księgą wieczystą. W konsekwencji faktycznie prowadzi to do fizycznego wydzielenia nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, mimo że wniosek nie dotyczył zasiedzenia określonej, fizycznej części nieruchomości, co było niedopuszczalne, lecz udziału we współwłasności nieruchomości. Fizyczne wydzielenie przez sąd nieruchomości w sprawie o zasiedzenie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia fizycznie określonej części nieruchomości, którą można wydzielić. Nie jest dopuszczalne, gdy wniosek dotyczy zasiedzenia udziału we współwłasności określonej nieruchomości, czy działki

geodezyjnej. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 stycznia 1978r. III CZP 96/77 (OSNC 1978/11/195) przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomości gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości. Jeżeli współposiadanie nieruchomości prowadzące do nabycia przez zasiedzenie idealnej części nieruchomości polega na tym, że każdy ze współposiadaczy uważa się za posiadacza samoistnego części, której nie da się fizycznie wydzielić, a zatem nie ma możliwości nabycia przez zasiedzenie fizycznie wydzielonej części nieruchomości, mogą istnieć podstawy do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości. W takiej sytuacji brak jest jednak jakichkolwiek podstaw prawnych, by dla celu stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, a więc jej idealnej części, wydzielać fizycznie określoną część nieruchomości, tworząc z niej odrębną działkę obejmującą części stanowiące przedmiot posiadania i stwierdzać zasiedzenie udziału w tak utworzonej nieruchomości.

Niezależnie od tego trafnie skarżąca zarzuca, że bezpodstawnie Sądy obu instancji uwzględniając wniosek powołały się na powyższą uchwałę Sądu Najwyższego stwierdzając, że w sprawie spełnione zostały obie wskazane przez Sąd Najwyższy przesłanki zasiedzenie udziału we współwłasności, choć stan faktyczny rozpoznawanej sprawy odbiega w sposób istotny od stanu faktycznego, na tle którego podjęta została ta uchwała, a Sądy nie rozważyły dostatecznie czy w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy zachodziły podstawy do przyjęcia samoistnego posiadania nie wydzielonego pokoju i „przyległego terenu”. Przypomnieć należy, że wskazana wyżej uchwała zapadła w sprawie, w której współposiadacz posiadał samodzielnie nie tylko część pomieszczeń w budynku lecz również cały ogród warzywny na nieruchomości, korzystając z niego z wyłączeniem innych osób, w tym z wyłączeniem drugiego współposiadacza i to było podstawą przyjęcia przez Sąd Najwyższy, że był samoistnym posiadaczem pomieszczeń i części gruntu. Natomiast w rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że od 1963 r. wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni korzystali samodzielnie tylko z jednego pokoju, stanowiącego część składową budynku i nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 47 § 1 k.c. część składowa nie może stanowić odrębnego

przedmiotu własności i innych praw rzeczowych, a co za tym idzie nie może być przedmiotem samoistnego posiadania – „jak właściciel”, a więc niedopuszczalne jest jej zasiedzenie (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r. I CR 413/73 i z dnia 19 stycznia 1988 r. III CRN 459/87, nie publ. oraz z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89, OSNCP 1990/2/27). Z ustaleń Sądów wynika, że od 1963 r. wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni korzystali tylko, w celu dojścia do mieszkania, z drogi do budynku prowadzącej od ul. S. oraz z pasa ziemi przy ścianie budynku pod ich oknami, w celu utrzymania w czystości i konserwacji zajmowanego przez nich pokoju. Bez wątpienia zatem było to korzystanie z gruntu wyłącznie w celu zapewnienia sobie możliwości korzystania z pokoju w budynku i tylko w zakresie niezbędnym do normalnego korzystania z tego pokoju. Skoro korzystanie z nie wyodrębnionego pokoju w budynku nie stanowi samoistnego posiadania i nie może prowadzić do zasiedzenia, to także korzystanie z drogi w celu dojścia do tego pokoju oraz z pasa gruntu okalającego budynek, wyłącznie w celu normalnego korzystania z pokoju, nie jest samoistnym posiadaniem gruntu, prowadzącym do zasiedzenia. W przeciwnym wypadku doszłoby do obejścia art. 47 § 1 k.c. przez przyjęcie możliwości zasiedzenia części składowej nieruchomości w wyniku korzystania z gruntu w zakresie umożliwiającym korzystanie z tej części składowej. Skoro korzystanie z części gruntu jedynie w zakresie umożliwiającym korzystanie z części składowej nieruchomości nie może być uznane za posiadanie samoistne, nie może też prowadzić do zasiedzenia udziału we współwłasności tej nieruchomości.

Rozważając decydującą dla określenia sposobu posiadania kwestię świadomości wnioskodawczyni i jej poprzedników prawnych co do rodzaju uprawnień jakie im przysługują w stosunku do zajmowanego pokoju, dojścia do budynku i pasa gruntu wokół budynku, Sądy pominęły jednoznaczne oświadczenie wnioskodawczyni K.F. złożone w czasie jej zeznań na rozprawie w dniu 17 października 2003 r. (k. 44), że domaga się ona zasiedzenia służebności mieszkania, które zajmuje oraz służebności dojścia do tego mieszkania, nie żąda natomiast zasiedzenia części działki. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 marca 2002 r. III CKN 811/00 (nie publ.) kryterium odróżniającym posiadanie rzeczy od posiadania praw jest czynnik woli (animus).

Osoba, która włada rzeczą cum animo domini jest posiadaczem prawa własności, gdy zaś przy władaniu wyraża wolę korzystania z rzeczy w takim zakresie, jaki odpowiada innemu prawu, jest posiadaczem innego prawa. Powyższa wypowiedź wnioskodawczynie oceniana łącznie z opisanym wyżej zakresem i sposobem korzystania z drogi i pasa gruntu wokół budynku, może wskazywać na wolę korzystania z nieruchomości w zakresie odpowiadającym innemu prawu, a w każdym razie potwierdza istniejące zasadnicze zastrzeżenia co do woli władania nieruchomością lub jej częścią jak właściciel.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398¹⁵ oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).