

POSTANOWIENIE

8 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Władysław Pawlak

na posiedzeniu niejawnym 8 maja 2026 r. w Warszawie

w sprawie z wniosku M.Ś.

z udziałem E.Ś., I.Ś., A.J. i E.P.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

na skutek skargi kasacyjnej M.Ś.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Sieradzu

z 23 lipca 2025 r., I Ca 16/25,

odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

[PG]

UZASADNIENIE

Wnioskodawca – M.Ś. wniósł o stwierdzenie, że C.Ś. nabył przez zasiedzenie z dniem 10 marca 2019 r. udział w wysokości ½ części w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości M., obręb [...], gmina W., powiat [...], województwo [...], składającej się z działki gruntu nr [...] o powierzchni 6,0839 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą KW nr [...]. Następco uczestniczki postępowania – E.Ś. oraz I.Ś. przychyliły się do powyższego wniosku o zasiedzenie, natomiast uczestniczki postępowania – A.J. i E.P. wnosiły o oddalenie wniosku o zasiedzenie.

Odnośnie do okoliczności stanu faktycznego sprawy, A.Ś. była właścicielem gospodarstwa rolnego stanowiącego obecnie działkę nr [...], o pow. 6,0839 ha,

położoną w miejscowości M., obręb [...], gmina W., powiat [...], województwo [...], objętą księgą wieczystą KW nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku. Wskutek spadkobrania spadek po A.Ś. nabyli w częściach równych, tj. po 1/2 części synowie: J.Ś. oraz J.Ś.1. J.Ś.1 zmarł [...] 2005 r., a spadek po nim nabyli: żona M.Ś., córka I. Ś. oraz będący wnioskodawcą w przedmiotowym postępowaniu - wnuk M.Ś.1 – po 1/3 części każdy z nich. M.Ś. zmarła [...] 2007 r. - spadek po niej nabyli: syn C.Ś. oraz córka I.Ś. po 1/2 części każde z nich. C.Ś. zmarł [...] 2019 r. Spadek po nim nabyli: żona E.Ś. oraz syn M.Ś. (wnioskodawca) - po 1/2 części każdy z nich. J.Ś. zmarł [...] 1987 r. - uczestniczki postępowania: A.J. oraz E.P. to córki zmarłego. Ich centrum życiowe od urodzenia znajduje się w S., również z tym miastem swoje losy związał J.Ś.

Sporną nieruchomością po śmierci matki – A.Ś. zajmował się wyłącznie J. Ś.1, a współwłaściciele, w tym wnioskodawca – M.Ś. nie ingerowali w sposób gospodarowania tą nieruchomością, nie żądali (i nie otrzymywali) z tego tytułu pożytków. Nie płacili podatków od nieruchomości. Nie wykonywali wobec niej żadnych czynności właścicielskich. Decyzje dotyczące przedmiotowej nieruchomości J.Ś.1 podejmował samodzielnie, bez konsultacji z pozostałymi współwłaścicielami. Samodzielnie i nieprzerwanie korzystał z przedmiotowej działki, wykonując w stosunku do niej czynności właścicielskie co najmniej do 1999 r. Od 2000 r. decyzje dotyczące przedmiotowej nieruchomości podejmował samodzielnie, zmarły [...] 2019 r., C.Ś. – ojciec wnioskodawcy – M.Ś. Objęta wnioskiem nieruchomość gruntowa była dzierżawiona przez G.K. przez okres około 45 lat, w oparciu o ustną umowę dzierżawy z J.Ś.1 i jego spadkobiercami, tj.: C.Ś. i M.Ś. Od 10 stycznia 2024 r. sporna działka nr [...] jest dzierżawiona przez C.D., a umowę w tym przedmiocie dzierżawca zawarł z wnioskodawcą – M.Ś.

W ocenie Sądu Rejonowego w Łasku, wnioskodawca – M.Ś. wykazał, że od 10 marca 2019 r. jego ojciec – C.Ś. objął w posiadanie udział wynoszący 1/2 części w prawie własności spornej nieruchomości przysługujący J.Ś. z tytułu dziedziczenia w sposób samoistny, a zatem prowadzący do zasiedzenia. Jak stwierdził Sąd I instancji C.Ś. oraz jego poprzednik prawny J.Ś.1 swoim zachowaniem manifestowali na zewnątrz wolę posiadania dla siebie (ponad własny udział) całej nieruchomości z zamiarem odsunięcia od władztwa pozostałych współwłaścicieli,

przy czym niewątpliwie upłynął 30 letni okres posiadania, wymagany do zasiedzenia.

W wyniku rozpoznania sprawy Sąd Rejonowy w Łasku postanowieniem z 17 października 2024 r. stwierdził, że C.Ś. nabył z dniem 10 marca 2019 r., przez zasiedzenie, udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w obrębie [...], gmina W., powiat [...], województwo [...], składającej się z działki gruntu o numerze ewidencyjnym [...] i pow. 6,0839 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW nr [...] prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku, opisaną na wypisie z rejestru gruntów oraz wyrysie z mapy ewidencyjnej sporządzonych przez Starostę [...] dnia 27 grudnia 2023 r. oraz dnia 23 maja 2024 r., [...] (pkt 1).

Apelację od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku z 17 października 2024 r. wniosła uczestniczka postępowania – E.P., zaskarżając je w części, tj.: w zakresie pkt.: 1 rozstrzygnięcia oraz zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego tzn.: art. 172 k.c. We wnioskach apelacji skarżąca domagała się, między innymi, uchylecia punktu pierwszego zaskarżonego postanowienia i oddalenia wniosku o zasiedzenie.

W odpowiedzi na tę apelację wnioskodawca domagał się jej oddalenia.

W wyniku rozpoznania apelacji, Sąd Okręgowy w Sieradzu stwierdził, w szczególności, że nie można było podzielić stanowiska Sądu Rejonowego, iż sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią wystarcza do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału drugiego ze współspadkobierców – J.Ś. we współwłasności nieruchomości. Przejęcie zarządu nad sporną nieruchomością nie wynikało z ewentualnego nieformalnego działu spadku po A.Ś., lecz było naturalną konsekwencją sytuacji, w której J.Ś.1 pozostał w gospodarstwie, podczas gdy jego brat – J.Ś. wyprowadził się do S. Sporną działkę gruntu uprawiał zaś dzierżawca, przy czym nie zawarto pisemnej umowy dzierżawy o charakterze długoterminowym. J.Ś.1, zatem, po śmierci matki miał prawo użytkować sporny grunt jako jeden ze współwłaścicieli. Sam jednak fakt korzystania z gruntów rolnych nie był wystarczający do wykazania przesłanki zasiedzenia udziałów we współwłasności należących do J.Ś., a działania (czynności) podejmowane przez J.Ś.1 w stosunku do nieruchomości mieściły się w ramach uprawnień współwłaściciela wskazanych w

art. 206 k.c. i same w sobie nie pozwoliły na przyjęcie, że posiadanie miało charakter samoistny, wyłączający współspadkobiercę. Sąd II instancji podkreślił, że wnioskodawca nie wyjaśnił, jakiego rodzaju zachowanie J.Ś.1 świadczyć miałyby o zmianie charakteru posiadania. Nie wystarczyło, bowiem, że czuł się wyłącznym właścicielem, koniecznym było, aby to odczucie zostało uzewnętrznione w sposób wyraźny wobec brata (lub następnie jego następców prawnych), aby otrzymał on jasny i czytelny sygnał, że jego prawa nie są uznawane i respektowane. Nawet zaś gdyby uznać, że posiadanie C.Ś., datujące się od 2000 r. miało inny charakter, bowiem nie miał on wiedzy o drugim współwłaścicielu i jego następcach prawnych, to nie legitymuje się on wymaganym do zasiedzenia 30 letnim okresem posiadania. Doliczenie, natomiast, posiadania J.Ś.1 nie było możliwe, co dotyczyło również wnioskodawcy – M.Ś.

Ostatecznie Sąd Okręgowy w Sieradzu postanowieniem z 23 lipca 2025 r. zmienił zaskarżone postanowienie w pkt 1 w ten sposób, że wniosek o zasiedzenie oddalił w całości (pkt I).

Wnioskodawca – M.Ś. skargą kasacyjną zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w Sieradzu z 23 lipca 2025 r. w całości. Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia Sądu II instancji wnioskodawca oparł na zarzutach naruszenia przepisów prawa materialnego, tzn.: art. 172 k.c. oraz art. 176 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 206 k.c.; art. 199 k.c.

We wnioskach skarżący domagał się, w szczególności, przyjęcia jego skargi kasacyjnej do rozpoznania z uwagi na występujące istotne zagadnienie prawne (art. 398⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), sprowadzające się do zapytania: „Czy w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez współwłaściciela rzeczy rozszerzenie zakresu jego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. wymaga uzewnętrznienia tej zmiany wobec jednego ze współwłaścicieli, wszystkich współwłaścicieli, czy też wystarczającym jest uzewnętrznienie tej woli wobec innych osób (analogicznie jak w sprawie o zasiedzenie własności całej nieruchomości) niekoniecznie nieaktywnych współuprawnionych, zwłaszcza w sytuacji gdy współwłaściciel nie ma możliwości uzewnętrznienia tej zmiany wobec braku znajomości pozostałych współwłaścicieli, braku uregulowania ich sytuacji prawnej,

czy też braku znajomości miejsca ich pobytu?”. Nadto skarżący stwierdził, że w razie uznania powyższego zagadnienia za istotne i w efekcie kwalifikujące jego skargę do przyjęcia celem rozpoznania, wskazana kwestia będzie również implikowała potrzebę wykładni art. 172 k.c. oraz art. 206 k.c., jako przepisów budzących poważne wątpliwości prawne, co przekłada się na kolejną przesłankę tzw. „przedsądu” zgodnie z art. 398⁴ § 2 k.p.c. w zw. z art. 398⁹ § 1 pkt 2 k.p.c. oraz w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., którą skarżący, w konsekwencji, powołał. Celem wykazania powołanych przyczyn kasacyjnych (art. 398⁹ § 1 pkt 1 oraz 2 k.p.c.) skarżący zaprezentował rozbudowaną argumentację, którą, między innymi stwierdził, że istotne jest, aby współwłaściciel, który powołuje się na fakt posiadania całej nieruchomości uzewnętrznił swoją wolę w zakresie zmiany charakteru posiadania, przy czym wnioskodawca sformułował pytanie, czy istnieją jakieś szczególne powody, dla których uzewnętrznienie tej woli powinno nastąpić wobec współwłaścicieli? W ocenie skarżącego takie przyczyny nie występują. Skoro dla zasiedzenia całej nieruchomości konieczne jest manifestowanie władania rzeczą jak właściciel wobec innych osób (np. sąsiadów, organów administracji) to dla zasiedzenia udziału wymóg ten nie powinien być surowszy. Rygorystyczne pozostają, natomiast, wymogi samego zamanifestowania, że właściciel rozszerzył zakres posiadania (poprzez zachowanie, które jest domeną wszystkich właścicieli jak np. wybudowanie samodzielnie budynku na nieruchomości, czy też jej obciążenie). Wystarczającym, w ocenie skarżącego, wydaje się być zamanifestowanie takiego działania na zewnątrz, czyli wobec osób trzecich bez konieczności dodatkowego demonstrowania takich działań wobec współwłaścicieli. Odmienne zapatrywanie wydaje się stać w sprzeczności z funkcją instytucji zasiedzenia, której celem jest dostosowanie stanu prawnego do układu stosunków faktycznych i ma na celu stabilizację stosunków własnościowych, w tym także stosunków pomiędzy współwłaścicielami. Zasiedzenie stanowi pewnego rodzaju sankcję dla właścicieli, którzy zaniedbują nieruchomości stanowiące ich własność, co ma skłaniać ich do starannego działania w odniesieniu do należących do nich rzeczy. W dalszej kolejności skarżący wskazał na problem praktyczny w postaci kwestii, co w sytuacji, gdy współwłaściciel nie zna pozostałych współwłaścicieli. Ten brak znajomości może być wynikiem różnych okoliczności: nieuregulowanej sytuacji

prawnej (brak jest wiedzy o właścicielach w ogóle, brak jest wiedzy o spadkobiercach dotychczasowych właścicieli, dotychczasowi spadkobiercy nie przeprowadzili sprawy spadkowej, itp.) lub też brak jest informacji o miejscu pobytu byłych lub obecnych właścicieli lub też brak kontaktu z nimi. Sytuacje powyższe są częstym problemem praktycznym. Powszechne są sytuacje, że dotychczasowy współwłaściciel umiera, a jego spadkobiercy w ogóle nie są zainteresowani nieruchomością, o której często nawet nie wiedzą, ale nie są zainteresowani również choćby przeprowadzeniem sprawy spadkowej, a zatem trudno ich traktować jako współwłaścicieli. Stawianie w tego rodzaju sytuacji wymogu zaimplementowania swej woli wobec współwłaściciela jest oczywiście bezcelowe, podobnie jak w prozaicznej sytuacji braku znajomości adresu pozostałych współwłaścicieli (gdy są już ustaleni). Bezwzględny wymóg manifestacji wobec współwłaścicieli oznaczałby w praktyce naruszenie zasady równości wobec prawa. Wszystkie te, wskazane przez wnioskodawcę, okoliczności skonfrontowane jednocześnie z dotychczasową powołaną przykładowo linią orzecniczą Sądu Najwyższego uzasadniały, zdaniem skarżącego, potrzebę przyjęcia jego skargi kasacyjnej do rozpoznania. Nadto skarżący stwierdził, w konkluzjach swojego wyводу, że z racji przywołanego orzecznictwa Sądu Najwyższego (zwłaszcza postanowienia tego Sądu – sygn. akt III CSK 263/12) wskazane zagadnienie może być uznane za wymagające wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości (art. 172 k.c. w zw. z art. 206 k.c.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398⁹ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy przyjmuje skargę kasacyjną do rozpoznania, jeżeli w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne, istnieje potrzeba wykładni przepisów prawnych budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzi nieważność postępowania lub skarga kasacyjna jest oczywiście uzasadniona. Tylko na tych przesłankach Sąd Najwyższy może oprzeć rozstrzygnięcie o przyjęciu lub odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Dopuszczenie i rozpoznanie skargi kasacyjnej ustrojowo i procesowo jest uzasadnione jedynie w tych sprawach, w których mogą być zrealizowane jej funkcje publicznoprawne. Zatem nie w każdej sprawie, skarga kasacyjna może być przyjęta

do rozpoznania. Sąd Najwyższy nie jest trzecią instancją sądową i nie rozpoznaje sprawy, a jedynie skargę, będącą szczególnym środkiem zaskarżenia. W judykaturze Sądu Najwyższego, odwołującej się do orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu, jeszcze w okresie obowiązywania kasacji zostało utrwalone stanowisko, że ograniczenie dostępności i dopuszczalności kasacji nie jest sprzeczne z Konstytucją RP, ani z wiążącymi Polskę postanowieniami konwencji międzynarodowych (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2001 r., III CZP 49/00, OSNC 2001, Nr 4, poz. 53).

Podstawowym celem postępowania kasacyjnego jest ochrona interesu publicznego przez zapewnienie jednolitości wykładni oraz wkład Sądu Najwyższego w rozwój prawa i jurysprudencji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2000 r., II CZ 178/99, OSNC 2000, nr 7-8, poz. 147).

Skarżący powołał się w skardze kasacyjnej na przesłanki określone w art. 398⁹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., lecz żadna z nich nie wystąpiła.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, przedstawienie okoliczności uzasadniających rozpoznanie skargi kasacyjnej ze względu na przesłankę istotnego zagadnienia prawnego (art. 398⁹ § 1 pkt 1 k.p.c.) polega na sformułowaniu tego zagadnienia, wskazaniu przepisu, na tle którego ono powstało i przedstawieniu argumentów, które prowadzą do rozbieżnych ocen. Musi przy tym chodzić o zagadnienie nowe, dotychczas nierozpatrywane w judykaturze, które zarazem ma znaczenie dla rozpoznania wniesionej skargi kasacyjnej oraz innych podobnych spraw (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 10 maja 2001 r., II CZ 35/01, OSNC 2002, nr 1, poz. 11, z 11 stycznia 2002, III CKN 570/01, OSNC 2002, nr 12, poz. 151, z 21 czerwca 2016 r., V CSK 21/16, nie publ. i z 15 czerwca 2016 r., V CSK 4/16, nie publ.).

Z kolei oparcie wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania na tym, że istnieje potrzeba wykładni przepisów budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów wymaga wykazania, że określony przepis prawa, mimo, iż budzi poważne wątpliwości, nie doczekał się wykładni albo niejednolita wykładnia wywołuje wyraźnie wskazane przez skarżącego rozbieżności w orzecznictwie w odniesieniu do identycznych lub

podobnych stanów faktycznych, które należy przytoczyć (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2008 r., III CSK 104/08, nie publ., z 26 czerwca 2015 r., III CSK 77/15, nie publ. i z 20 maja 2016 r., V CSK 692/15, nie publ.).

W judykaturze Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że 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 przejmuje 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.).

Z tego względu Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania na podstawie art. 398⁹ § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Władysław Pawlak

[PG]

[SOP]