

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku K. W.

przy uczestnictwie Skarbu Państwa - Prezydenta m. W. i U. W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 lutego 2016 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta m. W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 27 sierpnia 2014 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2013 r. Sąd Rejonowy w W. stwierdził nabycie przez wnioskodawcę z dniem 1 października 2005 r. przez zasiedzenie udziału wynoszącego 2/16 części w prawie własności zabudowanej nieruchomości i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ustalił, że położona w W., przy ul. C. [...], działka ewidencyjna nr 38, o powierzchni 1 240 m², stanowiła współwłasność K. W. w 14/16 częściach i B. B. w 2/16 częściach. Pochodziła ona z nieruchomości, dla której była prowadzona księga wieczysta pod nazwą „W. [...]”. Dla wymienionej działki założono księgę wieczystą nr Kw. nr [...] (obecnie Kw. [...]). Spadek po B. B., zmarłej w dniu 20 marca 1963 r., nabył na podstawie ustawy Skarb Państwa.

Na wymienionej nieruchomości znajduje się kilkulokalowy budynek i ogród. W budynku tym mieszkali lokatorzy, a po śmierci B. B. zamieszkała w nim kuzynka zmarłej J. W. z synem K. W. Matka wnioskodawcy pobierała czynsz od lokatorów, dbała o nieruchomość, przeprowadzała remonty. J. W. wyprowadziła się z rodziną z nieruchomości w latach 50., ale dalej zajmowała się nią, jak właściciel. W latach 70. w nieruchomości zamieszkał K. W. i przejął obowiązki matki: zajmował się nieruchomością, naprawił dach, wybudował szambo, pobierał czynsz od lokatorów. Dostawcy mediów zawierali umowy najpierw z J. W., a następnie z wnioskodawcą. Podatek od nieruchomości płaciła matka wnioskodawcy, a od lat 70. – K. W.

Z powództwa wnioskodawcy przed Sądem Rejonowy w W. toczył się proces o eksmisję lokatorów J. K. i M. T., zajmujących lokal nr 2, zakończony wyrokiem z dnia 25 stycznia 1983 r. uwzględniającym powództwo. K. W. podejmował także bezskuteczne próby uzyskania w urzędzie dzielnicowym lokali zastępczych dla lokatorów niepłacących czynszu. Przedstawiciele Skarbu Państwa traktowali wnioskodawcę jak właściciela nieruchomości; Skarb Państwa nigdy nie domagał się dopuszczenia do współposiadania nieruchomości, nie finansował też żadnych remontów.

W okresie od dnia 11 października 1975 r. do dnia 15 grudnia 2005 r. wnioskodawca pozostawał w związku małżeńskim z U. W. Po uprawomocnieniu się wyroku rozwodowego wniósł powództwo o eksmisję byłej żony. W dniu 16 kwietnia

2007 r. U. W. złożyła wniosek o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości przez nią i jej byłego męża na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej. Postępowanie to zostało umorzone w dniu 15 marca 2011 r. na skutek cofnięcia wniosku; byli małżonkowie zawarli w dniu 28 sierpnia 2008 r. ugodę, w której U. W. zobowiązała się cofnąć wniosek o zasiedzenie, a K. W. cofnąć - powództwo o eksmisję.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji zostały spełnione przesłanki do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie udziału w prawie własności nieruchomości. J. W. i jej syn władali nieruchomością jak samoistni posiadacze. K. W. wykazał, że wraz z matką korzystali z całej nieruchomości, a więc także w zakresie 2/16 udziału w prawie współwłasności. Byli jednak posiadaczami udziału w złej wierze, ponieważ widzieli, że przysługuje on innemu współwłaścicielowi. W ocenie Sądu upłynął także - po doliczeniu czasu posiadania J. W. do czasu posiadania wnioskodawcy - okres posiadania niezbędny do stwierdzenia zasiedzenia. Sąd stwierdził nabycie własności udziału w drodze zasiedzenia - zgodnie z wyraźną wolą U. W. - tylko przez wnioskodawcę.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestnika postępowania Skarbu Państwa, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, Skarb Państwa reprezentowany przez Prokuraturę Skarbu Państwa zarzucił naruszenie art. 206 i 209 w związku z art. 172 § 2 k.c. i wniósł uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wydanie zaskarżonego postanowienia z naruszeniem art. 206 i art. 209 w związku z art. 172 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polega - zdaniem skarżącego - na uznaniu, że wnioskodawca samoistnie władał całą nieruchomością, w tym w szczególności udziałem Skarbu Państwa, mimo że nie doszło do wyraźnego zaimplementowania woli objęcia całej nieruchomości w posiadanie.

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie jest ugruntowane stanowisko, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez

innego współwłaściciela. Dochodzi do niego jednak - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowienie z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 (nie publ.) - w specyficznej sytuacji, jaka powstaje wtedy, gdy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel. 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. Uprawnienie to 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. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. 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 jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrzniał tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę.

W postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 (nie publ.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości, który zamieszkuje w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza sam fakt

samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Do przyjęcia samoistnego posiadania nie wystarczy więc poprzestanie na ustaleniu tych czynności. Wskazał też, że dla oceny woli posiadania nieruchomości mogą mieć znaczenie zachowania posiadacza i jego następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia, jak i po jego upływie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że surowe wymagania stawiane współwłaścicielowi nieruchomości zmieniającemu zakres posiadania samoistnego podyktowane są troską o bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochronę prawa własności, które byłby narażone na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, uprawniony do współposiadania całej nieruchomości, mógł łatwo doprowadzić do utraty prawa przez pozostałych współwłaścicieli, na skutek zmiany swojej woli posiadania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, nie publ., i z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12 nie publ.).

Mając na względzie powyższe i wiążącą w postępowaniu kasacyjnym podstawę faktyczną rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), należało uznać, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem przepisów prawa wskazanych w przytoczonej wyżej podstawie kasacyjnej. Podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku nie daje wystarczających podstaw do jednoznacznego stwierdzenia, że wnioskodawca zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad zakres realizacji uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. Rację ma bowiem skarżący, że objęte podstawą faktyczną rozstrzygnięcia czynności wnioskodawcy, na których Sąd oparł zmianę zakresu samoistnego posiadania wnioskodawcy, wymagają oceny - czego nie zrobiono w sprawie - w aspekcie możliwości podejmowania przez współwłaściciela nieruchomości, zwłaszcza posiadającego - tak jak wnioskodawca - zdecydowanie większościowy udział we współwłasności (14/16), w aspekcie czynności zachowawczych, przewidzianych w art. 209 k.c.

Istotą czynności zachowawczych - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 października 2013 r., II CSK (OSP 2014, nr 7-8, poz. 72) - jest ochrona prawa wspólnego. Cel ten jest realizowany przez wykonywanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Powszechnie przyjmuje się, że czynność zachowawcza może mieć charakter czynności faktycznej (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawnej (np. zawarcie ugody), a przede wszystkim czynności procesowej (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia). Objaśniając istotę czynności zachowawczej należy zwrócić uwagę, że w przypadku dochodzenia roszczenia może ono być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie. Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli.

Sąd nie rozważył - co trafnie zarzucił skarżący - czy proces o eksmisję lokatorów, starania w urzędzie dzielnicowym o uzyskanie lokali zastępczych, pobieranie czynszu czy opłacenie podatku mogą – wobec regulacji zawartej w art. 209 k.c. – stanowić zachowanie manifestujące wolę wnioskodawcy posiadania samoistnego ponad jego udział we współwłasności nieruchomości. Z ustaleń faktycznych wynika, że wnioskodawca dokonywał remontów i napraw w nieruchomości, nic jednak nie wiadomo o skali, zakresie tych czynności. Tymczasem w orzecznictwie wyjaśniono, że nie każdy remont świadczy o posiadaniu właścicielskim całej nieruchomości przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i jego woli odsunięcia od praw do niej innych współwłaścicieli. W przytoczonym wyżej postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 Sąd Najwyższy wskazał, że za wykroczeniem pod uprawnienia wynikające z udziału we współwłasności może przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji dotyczących znacznych remontów i zmian w przedmiocie współwłasności.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji postanowienia (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹).

eb