

POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku I.O.

przy uczestnictwie E.P., R.O., M.O., K.U., D.B., H.O. i I.W.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 października 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 19 października 2017 r., sygn. akt XXVII (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania
oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 10 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że wnioskodawczynie I.O. i jej mąż P.O. nabyli przez zasiedzenie na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej z dniem 3 grudnia 2003 r. udział w ½ części we

współwłasności nieruchomości składającej się z działki ewidencyjnej nr 161/3, o powierzchnia 583 m², położonej w P. przy ul. R..

W uzasadnieniu ustalił m.in., że w dniu 13 grudnia 1971 r. M.O. i P.O. jako kupujący zawarli z H.L.S. warunkową umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 161/3, w udziałach po połowie, za kwotę 43 000 zł, którą uiściła M.O.. M.O. oświadczyła, że nabyła udział w tej nieruchomości dla siebie i swego męża W.O., z którym pozostawała we wspólności majątkowej małżeńskiej. Wobec nieskorzystania przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. z prawa pierwokupu, umową z dnia 25 kwietnia 1972 r. M.O. i jej mąż W.O. oraz P.O. nabyli w równych częściach prawo własności przedmiotowej nieruchomości.

Przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży M.O. w piśmie z dnia 8 stycznia 1972 r. skierowanym do Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Zarządu Gospodarki Terenami w P., uzasadniając potrzebę zakupu tej nieruchomości, wskazała że jej gospodarstwo rolne figuruje w dwóch pozycjach, które nie pozwalają na dalszy jego podział i zabudowę, a ma czworo dzieci, które chce zabezpieczyć. Podniosła też, że jeden syn pozostanie w gospodarstwie, natomiast drugi, P., ukończył szkołę zawodową i pracuje jako tokarz w F. w W., zaś ze względu na uciążliwe warunki dojazdu do pracy, chciałby przenieść się bliżej większego ośrodka przemysłowego, natomiast córka E. jest inwalidką (głuchoniema) i wymagać będzie stałej opieki, którą w przyszłości ma sprawować syn P..

P.O. w dniu 20 października 1973 r. zawarł z wnioskodawczynią I.O. związek małżeński. Jeszcze przed ślubem, wiosną 1972 r., P. O. rozpoczął na tej nieruchomości budowę domu jednorodzinnego, którą finansował z uzyskiwanego wynagrodzenia za pracę, jak i za środki pieniężne otrzymane od rodziców w zamian za pomoc w gospodarstwie rolnym, a po ślubie również z pieniędzy zarobionych przez wnioskodawczynię. Przy budowie pracowali osobiście wnioskodawczyni i jej mąż, którzy stopniowo wykańczali wnętrze budynku oraz urządzili jego otoczenie w postaci ogródka. W wybudowanym domu, oprócz wnioskodawczyni jej męża i ich dzieci, nikt nie zamieszkiwał. Budynek mieszkalny ma powierzchnię ok. 70 m²

Żaden z członków rodziny nie zgłaszał pretensji, a co więcej, B.O. twierdził, że nieruchomości należy do jego brata P.O. i wnioskodawczyni.

W 1977 r. M.O. i W.O. sprzedali udział w jednej z nieruchomości położonej w P. za kwotę 140 000 zł, co do której M.O. oświadczyła, że zostanie przeznaczona dla córek.

Początkowo kontakty wnioskodawczyni i jej męża z rodzicami oraz jego rodzeństwem były bardzo dobre, jednak po ich ślubie oraz śmierci W.O., która nastąpiła w dniu 6 stycznia 1979 r. relacje te stopniowo pogarszały się. M.O. przestała odwiedzać syna w P. i ograniczyła z nim kontakty.

Sąd Rejonowy w G. postanowieniem z dnia 7 marca 1988 r. dokonał częściowego działu spadku po W.O. i zniesienia współwłasności w zakresie gospodarstwa rolnego położonego we wsi G., o łącznej powierzchni 7,93 ha, maszyn rolniczych, ciągnika rolniczego i samochodu osobowego marki „F.”, w ten sposób, że nieruchomość rolną o powierzchni 6,37 ha wraz z zabudowaniami i ruchomościami przyznał na wyłączną własność B.O., obciążając tę nieruchomość prawem dożywocia na rzecz M.O.. Nieruchomość rolna o powierzchni 1,56 ha przypadła D.B.. B.O. został zobowiązany do spłaty na rzecz E.P. w kwocie 900 000 zł, a z kolei D.B. została zobowiązana do spłaty na rzecz E.P. w kwocie 100 000 zł. B.O. przekazał E.P. kwotę 500 000 zł, a ponadto w dniu 16 marca 1988 r. wypłacił M.O. kwotę 900 000 zł tytułem spłaty E.P. .

M.O. zmarła w dniu 3 września 2002 r., a P.O. w dniu 8 marca 2013 r. Spadek po W.O. na podstawie ustawy nabyli żona M.O. w 1/4 części oraz dzieci E.P., D.B., P.O. oraz B.O. po 3/16 części każdy, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyli na podstawie ustawy żona oraz dzieci (z wyjątkiem P.O.) po 1/4 części każdy. Spadek po M.O. nabyli P.O., D.B. i E.P. po 1/4 części każdy oraz wnuki R.O., M.O. i K.U. po 1/12 części. Spadek po P.O. nabyła wnioskodawczyni oraz dzieci H.O., i I.W. po 1/3 części każdy.

Głuchoniema córka M. i W.O. – E.P. wyszła za mąż jeszcze przed ślubem P.O. z wnioskodawczynią i od wielu lat mieszka w Ł.. Nie miała zamiaru mieszkać w P..

Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni i jej mąż P.O. w sposób widoczny zmanifestowali chęć posiadania przedmiotowej nieruchomości w całości dla siebie. Rodzice męża wnioskodawczyni, jak i jego rodzeństwo nie sprzeciwiali się władaniu przez nich całą nieruchomością i nikt nie zgłaszał żadnych pretensji, nawet w okresie, gdy przez wiele lat pozostawali w konflikcie powstałym na tle podziału majątku spadkowego po W.O.. Okoliczność, iż podział spadku po W.O. obejmował wyłącznie gospodarstwo rolne, świadczy w ocenie Sądu Rejonowego o tym, że w świadomości spadkobierców po W.O. udział w przedmiotowej nieruchomości nie stanowił prawa po W.O., gdyż niewątpliwym było dla nich, że nieruchomość ta stanowi własność P.O. i jego rodziny. Poza tym, gdyby jak twierdzą uczestnicy, sporna nieruchomość została przekazana P.O. do korzystania, to istniejący po śmierci W.O. konflikt pomiędzy członkami rodziny, spowodowałby chęć uregulowania stanu faktycznego i prawnego związanego z zamieszkiwaniem P. i I.O. na wspólnej nieruchomości.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i wniosek o zasiedzenie oddalił. Sąd drugiej instancji zmienił częściowo ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, przyjmując, że budowa domu na przedmiotowej nieruchomości została sfinansowana w przeważającym zakresie z pieniędzy rodziców P.O., a nie z jego i wnioskodawczyni majątku. W chwili rozpoczęcia budowy P.O. miał 20 lat i po ukończeniu szkoły zawodowej oraz służby wojskowej rozpoczął dopiero pracę zarobkową. Z czasem P.O. i wnioskodawczyni wykończyli pomieszczenia i wyposażyli je w meble. M. i W.O. zdecydowali, iż nieruchomością tą będzie władał wyłącznie P.O. i w ten sposób postanowili zaspokoić potrzeby mieszkaniowe syna i założonej przez niego rodziny.

W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, że wnioskodawczyni i jej zmarły mąż P.O. dokonali zmiany i rozszerzenia zakresu swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i by uzewnętrznili tą zmianę wobec pozostałych współwłaścicieli. Ponadto, nie zostało wykazane, że pomiędzy współwłaścicielami doszło do nieformalnego zbycia udziału na rzecz P.O. i jego żony. Fakt, iż zarówno rodzice P.O. jako współwłaściciele, jak i ich następcy prawni nie wykonywali swego prawa nie uprawnia do przyjęcia, że współwłaściciel faktycznie zajmujący

nieruchomość w całości, przejmuje ją w takim samym zakresie w samoistne posiadanie. Koniecznym stało się wykazanie, że było to posiadanie z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od realizacji prawa do niej, oraz że wnioskodawczyni i jej mąż ujawnili na zewnątrz tego rodzaju wolę.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zaskarżyła w całości postanowienie Sądu drugiej instancji i domagała się jego uchylenia z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, skutkujące stwierdzeniem, że nie doszło do zasiedzenia udziału w nieruchomości położonej w P. przy ul. R..

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W pierwszym rzędzie należy podnieść, że P.O. jeszcze przed wskazanym we wniosku o zasiedzenie terminem zasiedzenia (20 października 2003 r.) nabył spadek po swoich rodzicach, a zatem część z udziału objętego tym wnioskiem. Sądy obu instancji nie wyjaśniły interesu prawnego wnioskodawczyni w żądaniu zasiedzenia na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej tej części udziału. Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę na tę kwestię ogólnie, ale w kontekście ewentualnych rozliczeń majątkowych w ramach działu spadków po M. i W.O. obejmujących przedmiotową nieruchomość. Sąd odwoławczy nie określił też łącznie wielkości udziału spadkowego P.O. w tej nieruchomości. Dlatego w tej części, zażywszy na charakter postępowania kasacyjnego, oddalenie skargi kasacyjnej byłoby przedwczesne.

2. 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. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2006 r., I CSK 55/15, nie publ. i z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14, nie publ.).

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, nie publ., z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, nie publ., z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, nie publ.).

W ramach stosunku współwłasności nieruchomości, współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie nie pogorszonym. Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd należy zwłaszcza rozporządzanie rzeczą wspólną, jak wyzbycie się własności, obciążenie rzeczy prawem rzeczowym ograniczonym albo wynajęcie, wdzierżawienie czy użyczenie, względnie czynności, które zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy, jak. np. budowa nowych budynków, rozbudowa istniejących, czy zmiana profilu działalności prowadzonej w tych budynkach.

Z wiążących w postępowaniu kasacyjnym ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) wynika, że zakup nieruchomości został sfinansowany przez rodziców P.O., którzy również w przeważającym stopniu sfinansowali budowę budynku mieszkalnego. Niewątpliwym jest, że w zakresie formalnie nabytego przez P.O. udziału w tej nieruchomości przekazywane przez jego rodziców na ten cel środki

pieniężne traktowali oni jako wyposażenie P.O. - ich dziecka. Z kolei finansowanie udziału formalnie nabytego przez M. i W.O. wiązało się z ich zamiarem bycia współwłaścicielami. Zapewne uznali, że sfinansowanie zakupu nieruchomości, a następnie przekazywanie środków na jej zabudowę w całości na rzecz P. O. byłoby nierównym traktowaniem pozostałych ich dzieci, gdyby miał on figurować jako jej formalny właściciel w całości.

W konsekwencji, bieg terminu zasiedzenia udziału nie mógł się rozpocząć, tak jak przyjął to Sąd Rejonowy, w dniu przeprowadzki i objęcia w faktyczne posiadanie całej nieruchomości przez P.O. i wnioskodawczynię (tj. 2 grudnia 1973 r.). Wówczas zajmowanie przez P.O. z rodziną całej nieruchomości, ponad przysługujący mu udział wiązało się ze zgodą jego rodziców, którzy byli też właścicielami gospodarstwa rolnego z siedliskiem. Okoliczność, że M. i W.O. nie zajmowali faktycznie tej nieruchomości nie mogła sama przez się stanowić podstawy do przyjęcia zmiany charakteru posiadania całej nieruchomości przez P.O. i wnioskodawczynię. Ustalenia faktyczne nie wskazują, że dokonali oni na przedmiotowej nieruchomości takich zmian bez zgody rodziców P.O., które wskazywałyby na ich samoistne posiadanie całej nieruchomości. Nie można wymagać od współwłaściciela nieruchomości zabudowanej, który jest właścicielem innej nieruchomości zabudowanej, by faktycznie zajmował obie nieruchomości.

Sytuacja ulegała jednak zmianie po śmierci W.O. (6 stycznia 1979 r.), gdyż pewnym stało się, że nie będzie nie tylko mieszkał w tej nieruchomości, ale i wykonywał prawa współwłasności, a zatem w tym zakresie porozumienie pomiędzy P.O. i jego rodzicami co do charakteru zajmowania całej nieruchomości zdezaktualizowało się. Wprawdzie M.O. w piśmie skierowanym do organu uprawnionego do wykonania prawa pierwokupu w stosunku do tej nieruchomości wskazywała, że P.O. będzie opiekował się w przyszłości niepełnosprawną siostrą, ale jeszcze przed jego ślubem przeniosła się ona do Łodzi, założyła tam rodzinę i nie miała zamiaru mieszkać w P.. Zresztą ustalenia faktyczne nie wskazują, by kwestia zamieszkania w przyszłości siostry męża wnioskodawczynie na tej nieruchomości i jej ewentualnego tytułu prawnego była elementem porozumienia z jego rodzicami. Niewykluczone jest, że powołanie się przez M.O. w tym piśmie na opiekę P.O. w przyszłości nad jego siostrą i jej niepełnosprawność, miało służyć

wzmocnieniu argumentów co do przyczyn nieskorzystania przez uprawnionego z prawa pierwokupu.

Z chwilą śmierci W.O. ustała wspólność majątkowa małżeńska z M.O. (współwłasność łączna udziału w 1/2 części w tej nieruchomości przekształciła się w udziały w częściach ułamkowych, czyli po 1/4 części). Udział W.O. przeszedł na jego spadkobierców. Z ustaleń faktycznych nie wynika jednak, by w zakresie tego udziału po W.O. jego spadkobiercy dokonali działu i modyfikacji pierwotnego porozumienia zawartego pomiędzy P.O., a jego rodzicami w kwestii korzystania z tej nieruchomości w zakresie tego udziału. Nie wynika też by P.O. i wnioskodawczyni zwracali się do spadkobierców W.O. o wyrażenie zgody za zajmowanie przedmiotowej nieruchomości w zakresie udziału po W.O..

Ocena charakteru posiadania nieruchomości P.O. i wnioskodawczyni musi uwzględniać fakt, iż dom, który w całości zajmowali z rodziną, jak i nieruchomość gruntowa, na której jest posadowiony nie wymagała podejmowania innych, poza samym zamieszkiwaniem i jej utrzymywaniem, działań o charakterze czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Z punktu widzenia przesłanek nabycia nieruchomości przez zasiedzenia nie można bowiem wymagać od posiadacza, by w celu zamanifestowania charakteru posiadania podejmował pozorne czynności, tylko po to by sprawdzić jak zachowują się pozostali współwłaściciele. Co istotne, brak objęcia przedmiotowej nieruchomości postępowaniem o dział spadku po W.O., powoduje, że bieg terminu zasiedzenia nie uległ przerwaniu.

3. Odrębnej analizy jurydycznej wymaga ocena posiadania wnioskodawczyni i jej męża, po śmierci W.O., w zakresie udziału przysługującego M.O.. Z chwilą bowiem śmierci W.O., porozumienie, co do zamieszkiwania przez P.O. z rodziną nie straciło na aktualności w części obejmującej udział M.O..

W orzecznictwie dopuszcza się możliwość zakwestionowanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wskutek braku ustaleń faktycznych, zarzutem naruszenia prawa materialnego przez jego niezastosowanie, ponieważ o prawidłowym zastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego

zastosowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12, nie publ.).

W tej kwestii istotne znaczenie miał częściowy dział spadku po W.O. i zniesienie współwłasności (7 marca 1988 r.), w wyniku którego na rzecz M.O. zostało ustanowione prawo dożywocia obciążające dzieloną nieruchomość zabudowaną, którą dotychczas zajmowała i której była współwłaścicielką. Jakkolwiek nie ma ustaleń faktycznych, że M.O. zrezygnowała z zamieszkania w spornej nieruchomości, to jednak zważywszy na zakres prawa dożywocia, wyznaczony przepisem art. 908 § 1 k.c., należy przyjąć, że zdecydowała o pozostaniu w dotychczasowym miejscu zamieszkania i z osobą syna B.O. związała swoją przyszłość oraz obowiązek opieki.

Sąd pierwszej instancji w podstawie prawnej rozstrzygnięcia wskazywał ogólnie na konflikt pomiędzy P.O. a pozostałymi spadkobiercami W.O. na tle podziału spadku po nim. Jednak podstawa faktyczna rozstrzygnięcia tego elementu faktycznego nie obejmuje, także w rozstrzygnięciu Sądu odwoławczego. Nie zostało wyjaśnione przede wszystkim jakie były ustalenia spadkobierców W.O. i M.O. również jako współwłaścicielki tej nieruchomości na podstawie czynności prawnej *inter vivo*, co do jej podziału i który ze spadkobierców nie wyraził zgody oraz kiedy zostały zerwane w tym przedmiocie rozmowy, czego skutkiem był jedynie częściowy dział spadku po W.O.. Zerwanie rozmów w kwestii podziału spadku, czy brak zgody na zaproponowany przez spadkobierców sposób podziału może stanowić jeden z elementów, wskazujący na charakter posiadania tej nieruchomości przez P.O. i jego żonę w zakresie udziału należącego do M.O.. Istotne znaczenie ma również wpływ konfliktów co do sposobu działu spadku po W.O. na dotychczasowe porozumienie P.O. z M.O. odnośnie do sposobu i zasad zajmowania przedmiotowej nieruchomości w zakresie udziału przysługującego M.O..

Brak poczynienia pełnych ustaleń faktycznych przez Sądy *meriti* uniemożliwia w ramach postępowania kasacyjnego ocenę prawidłowości zastosowania prawa materialnego, tym bardziej w sytuacji, gdy z ustaleń tych nie wynika też czy w ogóle, a jeśli tak to kiedy mogło dojść do przerwy biegu

zasiedzenia, co również czyni zaskarżone rozstrzygnięcie w zakresie zasiedzenia udziału po M.O. przedwczesnym.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²⁰ k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

as]

aj