

POSTANOWIENIE

Dnia 19 lutego 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Joanna Misztal-Konecka

SSN Beata Janiszewska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z wniosku A. F.
przy uczestnictwie K. P., Skarbu Państwa - Prezydenta W. i Miasta W.
o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 lutego 2021 r.,
skargi kasacyjnej uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 11 października 2018 r., sygn. akt IV Ca (...),

1) oddała skargę kasacyjną

2) zasądza od Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego W. na rzecz A. F. kwotę 1350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 11 października 2018 r. oddalił apelację Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego W. od

postanowienia Sądu Rejonowego w W., którym stwierdzono, że T. P. nabyła z dniem 1 października 2005 r. udział w 1/6 części w prawie własności nieruchomości o powierzchni 2786 m kw., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położonej w W. przy ul. Ż. w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powyższe orzeczenia zapadły w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

T. P. nabyła udział w wysokości 2/3 w nieruchomości będącej przedmiotem wniosku na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 27 maja 1955 r. Nabywcą udziału w wysokości 1/3 w tej samej nieruchomości i na podstawie tej samej umowy sprzedaży był J. G.. W tym samym dniu T. P. objęła całą nieruchomość we władanie i zamieszkała na niej. Od tego momentu T. P. władała całą nieruchomością, również w części wykraczającej ponad jej udział, jak właściciel, z wyłączeniem innych osób, aż do chwili swojej śmierci w dniu 11 sierpnia 2008 r. Uważała się za jedyne go właściciela nieruchomości i tak była postrzegana przez otoczenie, w tym administrację samorządową. T. P. wybudowała na nieruchomości w 1956 r. nowy dom, w którym zamieszkała wraz z mężem i dziećmi, przeprowadzała remonty, rozbudowę, modernizację zabudowań, uprawiała warzywa i rośliny ozdobne, prowadziła chów drobiu. Na początku lat 70 tych ubiegłego wieku T. P. ogrodziła działkę. Przez cały okres władania nieruchomością ponosiła wszystkie koszty związane z jej utrzymaniem.

J. G. zmarł w dniu 16 listopada 1972 r., a spadek po nim nabyły A. G. i T. P. po 1/2 części każda z nich. A. G. zmarła w dniu 29 maja 1981 r., a spadek po niej nabył Skarb Państwa. A. G., a przed nią jej mąż - J. G. nigdy nie mieszkali na przedmiotowej nieruchomości. Ani oni, ani Skarb Państwa nie wykazywali żadnego zainteresowania nieruchomością, ani nie występowali do T. P. o wydanie nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego sposób, w jaki T. P. wykonywała swoje władztwo nad całą przedmiotową nieruchomością jak właściciel, również co do udziału wynoszącego 1/3 całości, który nie stanowił jej własności uzasadniał

przyjęcie, że władztwo to miało charakter posiadania samoistnego. Jednocześnie Sąd pierwszej instancji przyjął, że posiadanie samoistne przez T. P. nieruchomości było posiadaniem w złej wierze, gdyż, obejmując działkę we władanie, wiedziała, że nie przysługuje jej prawo własności do udziału w wysokości 1/3.

Na podstawie art. 172 § 2 k.c. w związku z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny Sąd Rejonowy stwierdził, że T. P. nabyła udział w nieruchomości objętej wnioskiem z dnia 1 października 2005 r.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację wniesioną przez Skarb Państwa, podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu Rejonowego. Sąd drugiej instancji podkreślił, że ani w toku postępowania przed Sądem Rejonowym, ani w postępowaniu apelacyjnym skarżący nie zaoferował żadnych nowych dowodów na poparcie podnoszonego w apelacji twierdzenia, jakoby posiadaczem samoistnym nieruchomości miał być K. P.. Zaprzeczył temu sam uczestnik postępowania.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniósł Skarb Państwa. W skardze kasacyjnej zarzucił naruszenie:

1. art. 336 k.c. i art. 338 k.c. oraz art. 296 § 1 i art. 297 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe przez błędną wykładnię sprowadzającą się do przyjęcia, że posiadanie samoistne musi polegać na faktycznym, to jest efektywnym korzystaniu z rzeczy, podczas gdy posiadanie polega także na samej możliwości korzystania z rzeczy, a posiadacz może oddać rzecz we władanie faktyczne dzierżycielowi;

2. art. 206 k.c. w zw. z art. 195 k.c. w zw. z art. 338 k.c. oraz naruszenie art. 90 pr. rzecz. w zw. z art. 78 pr. rzecz. i art. 297 pr. rzecz. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że władanie jednego ze współwłaścicieli całą rzeczą („w całości”) świadczy o jego posiadaniu samoistnym z wyłączeniem innych współwłaścicieli (które może prowadzić do zasiedzenia udziałów tych współwłaścicieli), w sytuacji gdy zgodnie z przepisami o współwłasności i zgodnie z istotą tej instytucji każdemu współwłaścicielowi przysługuje uprawnienie do posiadania i korzystania z całej rzeczy;

3. art. 336 k.c. w zw. z art. 206 oraz naruszenie art. 296 § 1 pr. rzecz. w zw. z art. 90 pr. rzecz. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że poprzedniczka prawna wnioskodawczynie była posiadaczem samoistnym nieruchomości z wyłączeniem drugiego współwłaściciela, mimo że nie zmieniła, to jest nie rozszerzyła ona zakresu samoistnego posiadania (ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c.) i nie uzewnętrzniła tej zmiany wobec współwłaściciela, w sytuacji gdy oboje współwłaściciele byli posiadaczami (współposiadaczami) samoistnymi całej rzeczy, a jakakolwiek zmiana zakresu i charakteru władztwa jednego ze współposiadaczy wobec pozostałego udziału musi być wyraźnie i jednoznacznie zmanifestowana wobec drugiego współwłaściciela;

4. art. 339 k.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 298 pr. rzecz. w zw. z art. 296 § 1 pr. rzecz. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że Skarb Państwa nie obalił domniemania posiadania samoistnego poprzedniczki prawnej wnioskodawczynie, podczas gdy w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału drugiego współwłaściciela domniemanie z art. 339 k.c. nie ma zastosowania przeciwko współwłaścicielowi zasiadywanego udziału i zgodnie z art. 6 k.c. to na zasiadającym współwłaścicielu spoczywa ciężar udowodnienia, że rozszerzył (poza treść uprawnienia z art. 206 k.c.) zakres samoistnego posiadania na pozostałe udziały;

5. art. 172 § 1 i 2 k.c. i art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. w zw. z art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. przepisy wprowadzające kodeks cywilny w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że poprzedniczka prawna wnioskodawczynie nabyła w drodze zasiedzenia udział w prawie własności nieruchomości z wyłączeniem pozostałego współwłaściciela, gdyż władała rzeczą także w imieniu drugiego współwłaściciela w charakterze dzierżyciela (współposiadacza) w rozumieniu art. 338 k.c. (uprzednio art. 197 pr. rzecz.).

W konkluzji skarżący wnosił o uchylenie i zmianę w całości zaskarżonego postanowienia przez uwzględnienie apelacji, ewentualnie o uchylenie

zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest oczywiście bezzasadna.

Bezzasadny jest zarzut skarżącego naruszenia art. 336 k.c. i art. 338 k.c. oraz art. 296 § 1 i art. 297 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe. Wbrew temu zarzutowi Sądy obu instancji nie dokonywały wykładni wymienionych przepisów, ani też nie wysnuły wniosku, że posiadanie samoistne musi polegać na faktycznym, to jest efektywnym (a raczej osobistym), korzystaniu z rzeczy. Sąd Rejonowy ocenił natomiast materiał dowodowy i przyjął na jego podstawie, że T. P. była samoistną posiadaczką całej przedmiotowej nieruchomości, natomiast posiadaczem takim nie był drugi jej współwłaściciel. Uczestnik postępowania nie przedstawił natomiast jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że nieruchomość objęta wnioskiem została oddana, w części przysługującej J. G., w dzierżenie.

Podobnie niesłuszny jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 206 k.c. w zw. z art. 195 k.c. w zw. z art. 338 k.c. oraz art. 90 pr. rzecz. w zw. z art. 78 pr. rzecz. i art. 297 pr. rzecz. Sądy obu instancji nie dokonały takiej wykładni powołanych przepisów, z której wynikałoby, że władanie jednego ze współwłaścicieli całą rzeczą, bez względu na charakter tego władztwa, oznacza posiadanie samoistne tej rzeczy z wyłączeniem innych współwłaścicieli. Sądy obu instancji przyjęły natomiast na podstawie całokształtu materiału dowodowego zaprezentowanego w sprawie, że zachowanie T. P., między innymi władanie przez nią całą nieruchomością (ale nie tylko), wyczerpywało znamiona posiadania samoistnego prowadzącego do zasiedzenia udziału współwłaściciela, wobec braku po jego stronie jakichkolwiek przejawów wykonywania swojego prawa.

Kolejno, niesłuszny jest zarzut naruszenia art. 336 k.c. w zw. z art. 206 oraz art. 296 § 1 pr. rzecz. w zw. z art. 90 pr. rzecz. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że poprzedniczka prawna wnioskodawczyni była posiadaczem samoistnym nieruchomości z wyłączeniem

drugiego współwłaściciela, mimo że nie zmieniła, to jest nie rozszerzyła ona zakresu samoistnego posiadania (ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c.) i nie uzewnętrżniła tej zmiany wobec współwłaściciela, w sytuacji gdy oboje współwłaściciele byli posiadaczami (współposiadaczami) samoistnymi całej rzeczy. Wskazać tutaj należy, że zmiana zakresu samoistnego posiadania i uzewnętrżnienie tej okoliczności (zmiany charakteru posiadania) wobec innego współwłaściciela konieczne jest tylko wówczas, gdy wcześniejszy zakres posiadania nie miał takiego charakteru bądź jego zakres był węższy. W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie zachodziła. Jak ustaliły Sądy obu instancji, T. P. objęła we władanie całą nieruchomość od razu z momentem jej nabycia, to jest w dniu 27 maja 1955 r., a władztwo to miało charakter samoistny, co było wystarczająco manifestowane wobec drugiego ze współwłaścicieli.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 339 k.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 298 pr. rzecz. w zw. z art. 296 § 1 pr. rzecz., jak również zarzutu naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. i art. 50 § 1 i 2 pr. rzecz. w zw. z art. XLI § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające kodeks cywilny w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny, wskazać należy, że istotnie w judykaturze w sposób szczególny traktowane jest domniemanie wynikające z art. 339 k.c. Ze stanowiska judykatury wynika, że w postępowaniu o zasiedzenie przeciwko współwłaścicielowi nieruchomości nie można oprzeć się wyłącznie na tym domniemaniu. Nie jest to zagadnienie prawne, które nie zostało wyjaśnione w orzecznictwie. Przede wszystkim jednak zagadnienie to nie powstało w rozpoznawanej sprawie. Sądy obu instancji, rozstrzygając wniosek A. F., nie oparły się na domniemaniu wynikającym z art. 339 k.c. (pomimo jednostkowego, niefortunnego sformułowania Sądu Rejonowego), ale na przeprowadzonych w sprawie dowodach, które świadczyły o tym, że posiadanie nieruchomości przez T. P. było posiadaniem samoistnym i wykraczało ponad jej udział.

Bezzasadne są zarzuty skargi kasacyjnej wskazujące na uprawnienia przysługujące współwłaścicielom rzeczy (prawo do posiadania całej rzeczy czy pobierania pożytków). Sądy obu instancji, oceniając zasadność wniosku, nie poprzestały wyłącznie na fakcie biernego zachowania się współwłaściciela,

przeciwko któremu biegło zasiedzenie, ale wskazały na czynne zachowanie się poprzedniczki prawnej wnioskodawczyni, która od momentu nabycia nieruchomości objęła ją całą w posiadanie i dokonywała na niej aktów właścicielskich (w tym inwestycji), nie pytając o zgodę ani o zdanie drugiego ze współwłaścicieli. W tym stanie rzeczy bierne zachowanie się współwłaściciela, przeciwko któremu biegło zasiedzenie, korelowało z aktywnymi działaniami podejmowanymi przez poprzedniczkę prawną wnioskodawczyni.

Większość zarzutów skarżącego, pod pozorem zarzutów naruszenia prawa materialnego, pomija w istocie ocenę materiału dowodowego, nie uwzględniając wniosków płynących z tej oceny, a mianowicie, że T. P. władała całą objętą wnioskiem nieruchomością, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli i w sposób jednoznacznie wskazujący na posiadanie samoistne ponad jej udział. O tym, czy dane zachowanie wypełnia określoną normę prawa materialnego, decyduje sąd, dokonujący oceny materiału dowodowego i formułujący wnioski końcowe na podstawie tej oceny. Jeśli skarżący kwestionuje proces subsumcji przeprowadzony przez sąd, to powinien wykazać albo błędy w ocenie materiału dowodowego, albo błędy wnioskowania, które doprowadziły sąd do wadliwego zastosowania przepisu. Przecząc ocenie zachowania się T. P., skarżący powinien wskazać na okoliczności przeciwne, w szczególności uprawdopodobniające, że posiadanie poprzedniczki prawnej wnioskodawczyni miało charakter zależny. Okoliczności takie nie zostały wskazane, a nie jest wystarczające samo powoływanie się na to, że materiał dowodowy, którym dysponowały Sądy obu instancji, był niewystarczający do stwierdzenia zasiedzenia.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 520 § 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., wobec bezzasadności podstaw kasacyjnych, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

ke