

Sygn. akt II CSK 496/18

POSTANOWIENIE

Dnia 27 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z wniosku R. Ł.
przy uczestnictwie J. D., M. S., L. S., H., K., S. D., M. D., T. D., A. B., D. Ł. i K. Ł.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 27 listopada 2019 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w K., po rozpoznaniu apelacji uczestniczki postępowania J. D. od postanowienia Sądu Rejonowego w K. z dnia 25 maja 2017 r., zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek R. Ł. o zasiedzenie opisanej w uzasadnieniu orzeczenia własności udziału w nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w K.. Przyczyną oddalenia wniosku o zasiedzenie było błędne ocenienie przez Sąd pierwszej instancji całokształtu okoliczności sprawy wskutek wadliwego zastosowania art. 339 k.c. i nie zmanifestowania przez wnioskodawcę woli władania nieruchomością *cum animo rem sibi habendi*, a więc posiadania nie tylko

w zakresie współwłasności. Ponadto, zdaniem Sądu Okręgowego bieg zasiedzenia powinien być być liczony dopiero od dnia, w którym wnioskujący współwłaściciel rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. i oznajmił to pozostałym współwłaścicielom (swojemu rodzeństwu). Uczynił to dopiero w 2016 r., a więc w sytuacji posiadania samoistnego w złej wierze okres zasiedzenia mógłby upłynąć dopiero w 2046 r. Według Sądu drugiej instancji czynności, które wykonywał wnioskodawca odnośnie do nieruchomości stanowiły czynności zachowawcze (art. 209 k.c.), a wdając się w spór w niniejszej sprawie oświadczył odwołującej się siostrze, że każdemu przypadnie „po parę groszy”, co wskazywało na traktowanie rodzeństwa jako współwłaścicieli nieruchomości.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 336 *in principio* w związku z art. 339 i art. 140 k.c., a także art. 201 w związku z art. 200 k.c. przez błędną interpretację wymienionych przepisów. Wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy przez stwierdzenie zasiedzenia przez niego wraz z żoną własności udziału we wskazanej nieruchomości, ewentualnie uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecnictwa i doktryny dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości przez któregoś ze współwłaścicieli (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r. 3 CO 38/55, OSNCK 1956, nr 3, poz. 88 oraz z dnia 26 stycznia 1978 r. III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1999 r. I CKN 154/98, nie publ. i z dnia 30 stycznia 2015 r. III CSK 179/14, nie publ.). Może mieć ono miejsce wtedy, gdy posiadanie w charakterze właściciela wykonuje osoba, która jest współwłaścicielem. Na podstawie art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim da się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Jest

to konsekwencja przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności w rozumieniu art. 140 k.c., przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Ogólnie się określa, że współwłasność cechuje jedność przedmiotu własności (np. nieruchomości), wielość podmiotów (dwa lub więcej) i niepodzielność samego prawa (współwłaściciele mają prawo do całej rzeczy, ale rozumiane w postaci idealnych udziałów). Tak więc posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim, czyli samoistnym (art. 336 k.c.), stanowiąc realizację jego samodzielnego prawa do rzeczy.

Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika tylko, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa do posiadania rzeczy przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie uprawnień należących do tych współwłaścicieli. Posiadanie w zakresie własności całej rzeczy przez jednego współwłaściciela, wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od wykonywania swoich praw do tej rzeczy przez innych współwłaścicieli jest możliwe, jednakże wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dowiódł, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień przewidzianych przez art. 206 k.c. Musi oprócz tego wykazać, że uzewnętrzniał tę zmianę wobec innych współwłaścicieli, czyli w widoczny dla nich sposób zmanifestował swoją wolę władania *rem sibi habendi*.

Zastosowanie w takim wypadku domniemania samoistnego posiadania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające z jego udziału we współwłasności. Konieczność wykazania tego niweczy nawet w jakiejś mierze domniemanie wynikające z tego przepisu, co podkreśla się w orzecznictwie jako potrzebę uzewnętrznienia zmiany elementu *animus* posiadania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2015 r. IV CSK 251/14, nie publ.). Prowadzi to do wymagania, ażeby wykazać, że względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy, wystąpienie konkretnych faktów, które potwierdzą rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający na dostrzeżenie zmiany i tego poszerzenia władztwa, jako samoistnego (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia

7 stycznia 2009 r. II CSK 405/08; z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 300/09 i z dnia 10 lutego 2016 r. I CSK 55/15).

W orzecznictwie oczekuje się nawet swoistej jawności dla otoczenia zmiany kwalifikacji posiadania, z której będzie wynikało rozszerzenie uprawnień współwłaściciela ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. i takich, które określi się mianem zachowawczych według art. 209 k.c. Istotą tych ostatnich jest ochrona prawa wspólnego, co realizuje się przez wykonywanie „wszelkich czynności” i dochodzenie „wszelkich roszczeń”. Przyjmuje się powszechnie, że czynność zachowawcza może mieć postać czynności faktycznej, jak np. dozwolona samopomoc, czynności prawnej, jak np. zawarcie ugody, a zwłaszcza czynności procesowej, jak wystąpienie z powództwem windykacyjnym i wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Jest charakterystyczne, że dochodzenie roszczenia może być realizowane tylko w całości, a więc niepodzielnie, zależnie od udziału któregoś ze współwłaścicieli. Czynności zachowawcze mogą być wykonywane samodzielnie przez współwłaściciela, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne tylko w takim zakresie, w jakim da się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich pozostałych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r. II CSK 673/12 (OSP 2014, nr 7-8, poz. 72). Z tego wynika, że prawidłowe realizowanie czynności zachowawczych z istoty swojej nie może prowadzić do poszerzenia władztwa ponad wynikające z art. 206 k.c.

W orzecznictwie i doktrynie prawa rzeczowego podkreśla się, że surowe wymagania dla współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swej woli, a ta należy do okoliczności subiektywnych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r. II CSK 249/11, nie publ.; z dnia 20 września 2012 r. IV CSK 117/12 nie publ.; z dnia 30 stycznia 2015 r. III CSK 179/14, nie publ.; z dnia 10 lutego 2016 r. I CSK

55/15, nie publ.; z dnia 30 maja 2018 r. I CSK 61/18 oraz z dnia 15 maja 2018 r. II CSK 6/18, nie publ. i wskazane tam obszerne orzecznictwo).

Z tych względów o wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można mówić wtedy, gdy posiadający współwłaściciel podejmuje sam decyzje o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r. III CSK 300/09, nie publ. i z dnia 30 stycznia 2015 r. III CSK 179/14 III CSK 179/14, nie publ.).

Odnosząc do okoliczności rozpoznawanej sprawy przytoczone poglądy orzecznictwa i wspierającej go w znacznym stopniu doktryny na temat przesłanek, które muszą wystąpić, aby uznać spełnienie warunków prawnych do zasiedzenia udziału we współwłasności, należy rozważyć oceny prawne dokonane przez Sąd Okręgowy. Wynika to między innymi stąd, że Sąd ten w całości podzielił w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ustalenia faktyczne i rozważania dokonane przez Sąd Rejonowy i uznał je za własne. Uczynił to tak dalece, że skorzystał ze słusznego uprawnienia do niepowtarzania ich, przyjmując za podstawę materiał dowodowy zebrany przez Sąd pierwszej instancji, wspierając swoją decyzję przytoczonym licznym orzecznictwem Sądu Najwyższego. Mimo to doszedł do całkiem odmiennych wniosków, oceniając ustalony stan faktyczny z punktu widzenia norm prawnych o zasiedzeniu udziałów we współwłasności nieruchomości.

Należy uznać, że ocena Sądu drugiej instancji jest prawidłowa. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zostały rozważone wskazane przesłanki zasiedzenia udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, przede wszystkim odnośnie do istotnej różnicy między taką sytuacją a zrealizowaniem się warunków prawnych zasiedzenia przez osobę trzecią. W przywołanym w uzasadnieniu postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r. IV CSK 412/13, trafnie podniesiono, że w wypadku współwłasności nie można zastosować wprost domniemania samoistnego posiadania wynikającego z art. 339 k.c. przez posiadacza, występującego z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Jak się podkreśla, to że inny współwłaściciel nie wykonywał posiadania w jakimś czasie, nie oznacza, iż

wnioskujący wykonywał samoistne posiadanie wynikające z własnej idealnej części oraz posiadania wobec pozostałych części, a więc w całości (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015 r. IV CSK 87/15, nie publ.). Należy zauważyć, że z domniemania zawartego w art. 339 k.c. korzystają w wypadku współwłasności także pozostali współwłaściciele, więc skutki tego domniemania muszą się wzajemnie znieść, a to oznacza konieczność dowiedzenia przez posiadacza występującego z wnioskiem o zasiedzenie całości, że był samoistnym posiadaczem ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności, a więc co do całej nieruchomości. Posiadanie dotyczy bowiem rzeczy, co do której ma się najpierw *corpus* (władanie), a następnie określoną wolę tego władania (*animus*) w zakresie prawa, które się wykonuje lub które uznaje się za wykonywane. Chcąc zasiedzieć własność musi się, stosownie do art. 172 k.c. wykazać samoistne posiadanie rzeczy, a będąc współwłaścicielem - samoistne posiadanie w odniesieniu do całej rzeczy i właścicieli pozostałych części ułamkowych, składających się na całość. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r. II CSK 581/12 wskazuje się trafnie, że wykonywanie władztwa przez współwłaścicieli jest ich uprawnieniem a nie obowiązkiem, zatem o samoistnym posiadaniu nieruchomości przez współwłaściciela mieszkającego w budynku na terenie, będącym przedmiotem zasiedzenia nie świadczy administrowanie tą nieruchomością i ponoszenie ciężarów wynikających z jej utrzymania. W razie zniesienia współwłasności następuje rozliczenie między współwłaścicielami i wtedy uwzględnia się poczynione nakłady i wydatki, których ponoszenie przez jednego ze współwłaścicieli jest dosyć typowe i wynikające z porozumienia między nimi w ramach wzajemnej reprezentacji. Samo przez się nie decyduje o posiadaniu samoistnym nieruchomości w zakresie całości przedmiotu zasiedzenia, gdyż wykonywane czynności dotyczyły interesów wszystkich współwłaścicieli (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1960 r. I CO 16/60, OSN z 1961 r., nr II, poz. 31). W rozpoznawanej sprawie jest istotne wobec poczynionych ocen, że wnioskodawca, co akcentuje Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, w 2016 r. wszczął postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po rodzicach, oświadczając chęć dokonania spłat na rzecz współspadkobierców i wówczas dopiero manifestując wolę posiadania całej

nieruchomości w sensie faktycznym i prawnym. Nie jest więc pozbawiony racji wskazany rok 2016 jako czas, od którego, według Sądu drugiej instancji zaczął biec termin ewentualnego zasiedzenia, mający do końca jeszcze ponad dwa dziesiątki lat, a w każdym razie, który nie mógł się rozpocząć w 1983 r., jak to określił wnioskodawca.

Mając na uwadze, że zarzuty skargi kasacyjnej nie okazały się zasadne, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. należało oddalić skargę kasacyjną.

as]

aj