

Sygn. akt II CSK 581/12

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku I. P.

przy uczestnictwie A. B. i in. ,

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 czerwca 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania H. N.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 17 lutego 2012 r.,

**uchyła zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w P. oddalił apelacje uczestników M.T. i H. N. od postanowienia Sądu Rejonowego w P. stwierdzającego, że z dniem 1 stycznia H. Z. nabyła przez zasiedzenie udziały współwłaścicieli T. K. Z., J. Z. S. i S. Z. w 16/128 częściach w stosunku do każdego z nich w prawie własności nieruchomości położonej w P. przy ul. Z. B 12 A i 12 B. Sądy obu instancji ustaliły, że pierwotnie tabularnymi właścicielami nieruchomości byli J. Z., T. Z., J. S. i S. Z. w niepodzielnej wspólności spadkobierców do połowy nieruchomości. Od roku 1945 przedmiotową nieruchomością zajmował się ojciec wnioskodawczym J. Z. W 1957 r. wszyscy współwłaściciele sprzedali 1/2 część udziałów w prawie własności nieruchomości, przy czym w umowie sprzedaży ustalono, że nabywcy będą użytkować zabudowanie oznaczone numerem 12 A, a zbywcy oznaczone numerem 12 B. W tym samym roku współwłaściciele ustalili, że pozostałą część kamienicy przekażą J. Z., ale do darowania udziałów nie doszło. Po śmierci J. Z. kamienicą zajmowała się żona H. Z. - czuła się właścicielką części oznaczonej numerem 12 B i tak była postrzegana na zewnątrz. Sprawowała także zarząd części oznaczonej numerem 12 A. W latach 1962, 1964, 1967, 1973 do niej, jako właściciela budynku, była kierowana korespondencja w sprawie remontów, płaciła również podatek i ubezpieczenie. W roku 1983 H. Z. zwróciła się do Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Prywatnych Nieruchomości w P. o przyjęcie kamienicy w zarząd wskazując, że jest właścicielem części oznaczonej numerem 12 B. Na bieżąco kontrolowała sposób zarządu, a pozostali współwłaściciele nie interesowali się kamienicą i nie brali udziału w sprawowaniu administracji.

Sąd Okręgowy zaaprobował zarówno ustalenia jak i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Podzielił stanowisko, że J. Z., a po jego śmierci H. Z., byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w złej wierze w granicach określonych umową *qouad usum* - w zakresie korzystania z części nieruchomości Z. 12 B, przy czym uzewnętrzniili oni wolę zmiany zakresu posiadania o udziały pozostałego rodzeństwa poprzez wykonywanie prawa własności i administrowania całą nieruchomością. O zaakceptowaniu przez pozostałych współwłaścicieli tej zmiany świadczy brak zainteresowania

nieruchomością, nie domaganie się rozliczenia z zysków i nie partycypowanie w kosztach utrzymania nieruchomości. Dopuszczenie do administrowania córki / wnioskodawczynie / nie zmieniło zakresu posiadania H. Z., bo dalej była postrzegana jako właścicielka i była władna przywrócić pełnię władztwa. W konsekwencji uznał za chybiony zarzut naruszenia art. 336 k.c. w zw. z art. 338 k.c. Wskazał również, że samoistne posiadanie części nieruchomości wynikało wyłącznie z umowy *quoad usum*, który to stan nie wyklucza możliwości zasiedzenia udziału w całej nieruchomości. Sądy obu instancji ustaliły początek objęcia nieruchomości przez H. Z. w posiadanie na dzień 5 kwietnia 1958 r. a początek biegu zasiedzenia, z uwagi na treść art. XLI ustawy wprowadzającej w życie przepisy kodeksu cywilnego, na dzień 1 stycznia 1965 r., wobec czego na podstawie art. 172 k.c. stwierdziły, że okres zasiedzenia upłynął z dniem 1 stycznia 1985 r. W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach kasacyjnych (art. 398³ § 1 i 2 k.p.c.) uczestniczka H. N. wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i jego zmianę poprzez oddalenie wniosku. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 336 k.c. w zw. z art. 338 k.c. oraz przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 172 § 1 i 2 k.c. Skarżąca podniosła również zarzuty naruszenia przepisów postępowania mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie - art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uzasadnionego wydaniem orzeczenia ponad żądanie wniosku, w którym wnioskodawczynie wносиła o stwierdzenie zasiedzenia na jej rzecz. Upływ terminu zasiedzenia powoduje nabycie własności nieruchomości *ex lege* przez posiadacza samoistnego, a orzeczenie sądu ma charakter deklaracyjny. W postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia znajdują, poprzez art. 610 § 2 k.p.c., odpowiednie zastosowanie przepisy art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c. nakładające na sąd, w określonym w nich zakresie, obowiązek działania z urzędu. Oznacza to, że sąd z urzędu ustala, niezależnie od wniosków uczestników postępowania, krąg osób uprawnionych

i datę nabycia prawa własności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 315/09, niepubl. i orzeczenia w nim powołane). Ustalenie zatem przez Sąd Okręgowy, że inna osoba niż wnioskodawczyni spełnia przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie nie nastąpiło z naruszeniem art. 321 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. może stanowić uzasadnioną podstawę kasacyjną jedynie wtedy, gdy skarżący wykaże, że z powodu wadliwości uzasadnienie uniemożliwia Sądowi Najwyższemu sprawdzenie prawidłowości orzeczenia. Taka sytuacja zachodzi jeżeli uzasadnienie kwestionowanego orzeczenia nie ma wszystkich wymaganych elementów, bądź zawiera braki uniemożliwiające kontrolę kasacyjną (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CSK 120/09, wyrok z dnia 25 stycznia 2010 r., I UK 244/09, niepubl.). Motywy zaskarżonego postanowienia takich wadliwości nie wykazują, a omawiany przepis nie zawiera wymogu zamieszczenia w uzasadnieniu polemiki z argumentacją prawną strony, której sąd nie podzielił.

Zasadne są natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w okresie biegu zasiedzenia nieruchomość stanowiła współwłasność J. Z., T. Z., J. S. i S. Z., a następnie ich spadkobierców w 1/2 części, oraz małżonków S. w 1/2 części, przy czym została zawarta umowa o podział do korzystania w ten sposób, że małżonkowie S. i ich następcy prawni użytkowali część oznaczoną Z. 12 A, a pozostali część oznaczoną Z. 12 B. Wniosek nie obejmuje udziałów małżonków S., a wyłącznie udziały pozostałych współwłaścicieli w całej nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości ani w judykaturze ani w doktrynie dopuszczalność nabycia przez zasiedzenie przez jednego ze współwłaścicieli udziałów we współwłasności nieruchomości, bowiem samoistne posiadanie nieruchomości, o którym mowa w art. 336 k.c., może się odnosić do pełnego prawa lub jego idealnej części. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności posiadanie może być wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli w stosunku do całej nieruchomości lub w granicach podziału *quoad usum*. W tym drugim przypadku każdy ze współwłaścicieli pozostaje nadal samoistnym współposiadaczem całości rzeczy / art. 206 k.c. / oraz posiadaczem zależnym prawa użytkowania określonej

części fizycznej. Takie współposiadanie występuje także wtedy, gdy przedmiot współwłasności pozostaje w administrowaniu jednego ze współwłaścicieli lub gdy nieruchomości pozostaje w zarządzie osoby trzeciej. Wobec zbiegu dwóch domniemań - zgodności z prawem (art. 241 k.c.) i posiadania samoistnego (art. 336 k.c.) przyjmuje się, że fakt korzystania przez współwłaściciela z fizycznie wydzielonej części nieruchomości nie prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie chyba, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli udowodni, że rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania i uzewnętrzniał tę zmianę wobec tych współwłaścicieli, a zatem gdy dojdzie do zmiany charakteru władztwa przez wyraźne zaimanifestowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi*. Posiadanie może być również wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli (np. spadkobierców) w stosunku do całej nieruchomości - tak jak w niniejszej sprawie, gdy jeden z nich zawłaszcza nieruchomość lub jej część wyłącznie dla siebie. Jak podkreśla się w orzecznictwie, ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie od posiadania indywidualnego, co wyklucza stosowanie domniemania wynikającego z art. 339 k.c. Skoro bowiem każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, to z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest jej samoistnym posiadaczem. Konieczne jest zatem wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu do udziałów pozostałych (gdy zarządza nieruchomością w ich imieniu) w posiadanie samoistne. Nie jest więc wystarczające powołanie się na domniemanie z art. 339 k.c., ale konieczne jest wykazanie, że zakres samoistnego posiadania został rozszerzony o zakres udziałów pozostałych współwłaścicieli i zmiana ta została uzewnętrzniona nie tylko w stosunku do osób trzecich, ale w sposób widoczny w stosunku do współwłaścicieli, których udziały są objęte wnioskiem o zasiedzenie (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, 7 listopada 2003 r., I CK 235/03, z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12 - niepubl.).

O samoistnym posiadaniu współwłaściciela zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku nie przesądza samodzielne wykonywanie uprawnień właścicielskich, administrowanie nieruchomością, ponoszenie ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości, w tym wykonywanie remontów lub modernizacji budynku. Również fakt niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie świadczy automatycznie o samoistości posiadania współwłaściciela wykonującego władztwo, bowiem jest to uprawnienie współwłaścicieli, a nie obowiązek. Sąd Najwyższy jednolicie przyjmuje, 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 praw pozostałych współwłaścicieli (postanowienie z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, niepubl. i orzeczenia w nim powołane). Potwierdzeniem tego poglądu jest stanowisko wyrażone przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A, Nr 8, poz. 82, w którym odnosząc się do konstytucyjnej gwarancji nienaruszalności prawa własności wskazał, że zasiedzenie jest bardzo daleko idącym odstępstwem od tej zasady, a zatem wszelkie wątpliwości muszą być tłumaczone na korzyść ochrony własności.

Z motywów zaskarżonego postanowienia wynika, że podstawą przyjęcia, iż H. Z. samoistnie posiadała połowę nieruchomości oznaczoną Z. 12 B było administrowanie przez nią nieruchomością, wykonywanie remontów i uzewnętrznienie woli władania jak właściciel osobom trzecim - organom administracyjnym i Lokalnemu Zrzeszeniu Właścicieli Prywatnych Nieruchomości. Nie zostały natomiast przytoczone żadne fakty świadczące o tym, że wolę władania *cum animo rem sibi habendi* zaimplementowała pozostałym współwłaścicielom. Nie pozwala to na odparcie zarzutów naruszenia art. 336 k.c. w zw. z art. 338 k.c. i art. 172 § 1 i 2 k.c.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.

