

POSTANOWIENIE

22 maja 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska (sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 22 maja 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej W. B.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Radomiu

z 26 maja 2020 r., IV Ca 783/19,

w sprawie z wniosku W. B.

przy uczestnictwie E. D., A. Ś., B. R., B. P., E. K., A. S., S. K. i B. K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

oddala skargę kasacyjną.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Beata Janiszewska

Jacek Grela

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 27 września 2019 r., Sąd Rejonowy w Radomiu oddalił wniosek W. B. o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie własności 1/2 udziału w nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości w częściach równych 1/2 udziału byli W. B. i Z. K.. Na działce znajdowały się dwa przylegające do siebie budynki mieszkalne, zamieszkiwane odrębnie przez każdego ze

współwłaścicieli, przy czym Z. K. nie dbał o zajmowany przez siebie budynek i znajdującą się w jego posiadaniu część działki.

Wnioskodawczyni dokonywała remontów budynku, nie korzystała z podwórka, które pozostawało do wyłącznego użytku Z. K.. Każdy ze współwłaścicieli miał osobne wejście do swojego mieszkania. Część niezabudowana nieruchomości była zagrodzona siatką. Wnioskodawczyni wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości przed śmiercią Z. K., do 2015 r. mieszkała tam jej córka B. P., obecnie budynek nie jest zamieszkały.

Z. K. zmarł [...]1988 r. i pozostawił jako spadkobierców ustawowych dzieci: W. K. i E. D.. Spadkobiercy nie zajmowali się nieruchomością, budynek popadł w ruinę. Wnioskodawczyni nie wchodziła do opuszczonego budynku, nie wykonywała tam żadnych remontów, ponieważ uważała, że budynek należy do spadkobierców Z. K..

Decyzją z 5 stycznia 1998 r., Prezydent Miasta R. nałożył na współwłaścicieli nieruchomości, tj.: W. B., W. K. i E. D., nakaz dokonania rozbiórki zniszczonej połowy budynku mieszkalnego. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że postępowanie zostało wszczęte z urzędu z uwagi na zły stan budynku, zagrażający życiu i mieniu ludzi.

24 września 1998 r. wystawiono tytuł wykonawczy w przedmiocie wykonania rozbiórki oraz nałożono na współwłaścicieli grzywnę w celu przymuszenia ich do dokonania rozbiórki.

W obawie przed koniecznością zapłacenia grzywny, małżonkowie B. podjęli decyzję o rozebraniu tej części budynku, której dotyczyło postępowanie. 9 listopada 1998 r. wnioskodawczyni zgłosiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w R. przystąpienie z dniem 20 października 1998 r. do rozbiórki. Małżonkowie B. wynajęli pracowników, którzy rozebrali budynek oraz drewnianą komórkę stojącą na podwórku. Gruz został wywieziony, a teren uporządkowany; spadkobiercy Z. K. nie uczestniczyli w rozbiórce. Oględziny posesji przeprowadzone 11 grudnia 1998 r. potwierdziły wykonanie rozbiórki, a postępowanie administracyjne zostało umorzone.

Spadkobiercy Z. K. nie podejmowali żadnych działań wobec działki. E. D. czasami wchodziła na działkę, kiedy furtka była otwarta. Ze względu na brak działań ze strony spadkobierców Z. K., rodzina wnioskodawczyni zaczęła wykorzystywać niezabudowaną część działki.

Po śmierci Z. K., z powodu powstania zaległości podatkowych, wnioskodawczyni zaczęła płacić podatek od nieruchomości za całą nieruchomość. Należny podatek od nieruchomości spadkobiercy Z. K. uiścili dopiero w toku postępowania o zasiedzenie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawczyni nie wykazała posiadania samoistnego przedmiotowej nieruchomości, także w zakresie udziału należącego do Z. K. już od dnia jego śmierci (od [...]1988 r.).

Zdaniem Sądu Rejonowego wnioskodawczyni objęła całą nieruchomość w posiadanie samoistne w złej wierze, gdyż wiedziała, że jest jedynie jej współwłaścicielką. Bieg 30-letniego okresu zasiedzenia rozpoczął się dopiero po wyburzeniu budynku i uporządkowaniu terenu przez wnioskodawczynię 11 grudnia 1998 r., wobec czego upływie dopiero 11 grudnia 2028 r. Wcześniej nie władała tą częścią działki, nie miała dostępu do budynku mieszkalnego ani do podwórka znajdującego się wcześniej we władaniu Z. K.

Postanowieniem z 26 maja 2020 r., wydanym na posiedzeniu niejawnym, Sąd Okręgowy w Radomiu oddalił apelację wnioskodawczyni, opartą na zarzucie art. 233 § 1 k.p.c., aprobuując stanowisko Sądu Rejonowego. Uznał, że Sąd pierwszej instancji zgromadził materiał dowodowy w sposób prawidłowy i dokonał jego kompleksowej oceny.

Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu Rejonowego, że zaistnienie samoistnego posiadania udziału Z. K. przez wnioskodawczynię jest możliwe do rozważenia dopiero od dokonanej rozbiórki budynku. Zdarzenie to zostało potwierdzone w trakcie oględzin 11 grudnia 1998 r. Od tej chwili wnioskodawczyni rozpoczęła działania o charakterze zewnętrze widocznym, mające na celu adaptację tej części działki. Zdaniem Sądu Okręgowego, ponieważ

wnioskodawczyni była świadoma, że nie jest wyłączną właścicielką przedmiotowej nieruchomości, należy jej przypisać złą wiarę. W konsekwencji okres zasiedzenia nie upłynął, co czyni postanowienie Sądu Rejonowego prawidłowym.

Wnioskodawczyni zaskarżyła skargą kasacyjną postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie:

1. art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że faktyczna i widoczna dla innych rezygnacja z wykonywania uprawnień i obowiązków w stosunku do nieruchomości przez współwłaścicieli nie stanowi przejawu samoistności posiadania przez zasiadającego współwłaściciela, a tym samym przyjęcie, że wnioskodawczyni nie wykazała samoistnego posiadania udziału we współwłasności nieruchomości począwszy od dnia śmierci Z. K., tj. od [...] 1988 r.;
2. art. 206 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że ponoszenie ciężarów związanych z nieruchomością mieści się w zakresie współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, a tym samym przyjęcie, że wnioskodawczyni nie wykazała, aby po śmierci Z. K. rozszerzyła zakres swojego posiadania ponad przysługujący jej udział;
3. art. 207 k.c. przez jego niezastosowanie i pominięcie faktu, że współwłaściciele są obowiązani do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością proporcjonalnie do swoich udziałów;
4. art. 339 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na wykluczeniu domniemana samoistności posiadania w przypadku współposiadania mimo wykazania, że po stronie pozostałych współposiadaczy miała miejsce faktyczna i widoczna dla innych rezygnacja z wykonywania uprawnień i obowiązków w stosunku do nieruchomości.
5. art. 374 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. polegające na rozpoznaniu sprawy przez sąd drugiej instancji na posiedzeniu niejawnym, mimo że zachodziła konieczność przeprowadzenia rozprawy, a strona działająca bez profesjonalnego pełnomocnika nie została pouczona o treści art. 374 k.p.c., co w

konsekwencji doprowadziło do pozbawienia strony możliwości obrony swoich praw.

W związku z przedstawionymi zarzutami skarżąca wniosła o uchylenie w całości i zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego; ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia tego wniosku – o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i przekazanie mu sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie miała uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy rozważył zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 374 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. w zw. z art. 45 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. Skarżąca zarzuciła, że nie została pouczona o konieczności złożenia wniosku o rozpoznanie apelacji na rozprawie, co naruszyło jej fundamentalne prawa procesowe, w tym prawo do obrony, a wobec braku rozpoznania apelacji na rozprawie powinno skutkować stwierdzeniem nieważności postępowania apelacyjnego.

Postanowienie Sądu pierwszej instancji zostało wydane 27 września 2019 r., zatem przed wejściem w życie ustawy z 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2019, poz. 1469). Zgodnie z art. 9 ust. 2 ww. ustawy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie przepisów ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy Kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą. Zmiana ta obejmowała także art. 374 k.p.c., wprowadzając zasadę rozpoznania apelacji na posiedzeniu niejawnym.

Do czynności przygotowawczych w ramach postępowania apelacyjnego, po dniu 3 listopada 2019 r, należy zaliczyć doręczenie odpisów apelacji pozostałym stronom z pouczeniem o treści art. 374 k.p.c., a więc o możliwości złożenia wniosku o rozpoznanie apelacji na rozprawie. Pouczenie to nie dotyczy wnoszącego apelację. Zmiana przepisów k.p.c. nie obligowała sądu do pouczenia stron

o ww. obowiązku, po ogłoszeniu orzeczenia kończącego postępowanie przed sądem I instancji. Podkreślić należy, że z treści art. 5 k.p.c. nie wynika bezwzględny obowiązek sądu udzielania w każdym wypadku pouczeń stronom występującym bez profesjonalnego pełnomocnika. Udzielenie pouczenia dokonywane jest w razie uzasadnionej potrzeby, zależy od oceny i uznania sądu oraz dotyczy niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych. Sąd powinien udzielać pouczeń tak, aby nie wywołać wrażenia lub nie narazić się na zarzut stronniczości.

Brak pouczenia nie powoduje nieważności postępowania, lecz może być rozważany jako naruszenie przepisu postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy, co należy rozumieć w ten sposób, że gdyby nie doszło do naruszenia art. 5 k.p.c., zostałyby wydane odmiennej treści orzeczenie merytoryczne. Taka sytuacja nie miała miejsca w sprawie.

Sąd Najwyższy zauważa, że sprawa była rozpoznana w myśl przepisów o postępowaniu nieprocesowym, w którym zasadą jest, zgodnie z art. 514 § 1 k.p.c., że rozprawa odbywa się w przypadkach wskazanych w ustawie. W myśl art. 374 zd. 1 k.p.c. (stosowanego na podstawie art. 13 § 2 k.p.c.) sąd drugiej instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, jeżeli przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne.

Sąd drugiej instancji ma więc swobodę oceny, czy wyznaczyć rozprawę, czy rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym. Niezależnie zatem od istnienia albo braku wniosku o przeprowadzenie rozprawy, zostanie ona wyznaczona, jeżeli konieczne jest np. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka, przesłuchanie biegłego albo gdy sąd z innych względów uzna, że powinna ona zostać przeprowadzona. Sąd II instancji nie wyznacza więc rozprawy, jeżeli nie zachodzi potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego, a sprawa została rozpoznana przez sąd I instancji w sposób wszechstronny i wyjaśniono wszystkie okoliczności niezbędne do wydania orzeczenia w sprawie. Decyzja w tym zakresie pozostawiona jest ostatecznie temu sądowi.

Ponadto wypada zauważyć, że rozpoznanie apelacji skarżącej nastąpiło na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 maja 2020 r., zatem w warunkach trwającej pandemii. Ta szczególna sytuacja spowodowała wprowadzenie do porządku

prawnego ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. 2020, poz. 875). Zgodnie z art. 15zzs³ ust. 1 powołanej ustawy, jeżeli w sprawie rozpoznawanej według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, w której apelację wniesiono przed dniem 7 listopada 2019 r., sąd drugiej instancji uzna, że przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne, może skierować sprawę na posiedzenie niejawne chyba że strona wniesie o przeprowadzenie rozprawy lub wносиła o przeprowadzenie niepodlegającego pominięciu dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania stron.

Reasumując, należy zauważyć, że w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd II instancji nie naruszył przepisów prawa procesowego, w szczególności brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności postępowania.

Skarżąca jako przyczynę kasacyjną podniosła, że skarga jest oczywiście uzasadniona, gdyż niewykonywanie przez współwłaściciela nieruchomości obowiązków stanowi *de facto* „porzucenie” przez niego nieruchomości, skutkujące rozpoczęciem przez drugiego współwłaściciela biegu terminu zasiedzenia własności także w zakresie nieprzysługującego mu udziału we współwłasności. W konsekwencji, zdaniem skarżącej, prawidłowa wykładnia przepisów prawa materialnego powinna doprowadzić do stwierdzenia przez sądy powszechne nabycia przez nią z dniem 28 czerwca 2018 r. nieruchomości także co do 1/2 udziału we współwłasności.

Nie budzi wątpliwości, że możliwe jest zasiedzenie udziału we współwłasności przez współwłaściciela władającego faktycznie całą rzeczą. Przestanką nabycia nieruchomości przez zasiedzenie jest jej nieprzerwane i samoistne, niezależne od woli innej osoby (w szczególności właściciela),

W toku badania przesłanek zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności konieczne jest ustalenie, czy jeden ze współwłaścicieli (lub kilku z większej ich liczby), zmienił charakter swego władztwa w ten sposób, że objął w posiadanie całą nieruchomość, czyli w zakresie przekraczającym jego udział. W wypadku współwłasności każdy ze współwłaścicieli

ma bowiem prawo do posiadania nieruchomości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, że samo niewykonywanie posiadania przez jednego współwłaściciela nie uprawnia jeszcze do wniosku, że współwłaściciel wykonujący posiadanie przejął całą rzecz w samoistne posiadanie. Współwłaściciel *in statu usucapiendi* musi więc dać wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c.

Ciężar udowodnienia przez współwłaściciela, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania samoistnego, spoczywa na tym współwłaścicielu. Obciążają go również niekorzystne skutki wynikające z niewykazania samoistności posiadania. W ocenie Sądu Najwyższego surowe wymagania w zakresie udowodnienia samoistnego charakteru posiadania należy uznać za usprawiedliwione, ponieważ czynnik subiektywny (*animus*) jest trudny do sprawdzenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 października 2002 r., I CKN 1009/00).

Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela rzeczy, do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości w zakresie nieprzysługującego mu udziału we współwłasności nieruchomości konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste posiadania innych współwłaścicieli w sposób dla nich dostrzegalny. Zasiadający musi jasno zamanifestować posiadanie samoistne całej rzeczy, w sposób widoczny dla podmiotu (niewykonywającego posiadania) oraz osób trzecich (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 20 września 2012 r., IV CSK 117/12; z 15 marca 2019 r., V CSK 421/18; z 19 grudnia 2019 r., III CSK 101/19). Przykładem takiego działania może być zagospodarowanie i uprawa części działki, samodzielne dokonywanie znacznych remontów, napraw (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09) czy też zmian w przedmiocie współwłasności (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14). W skrajnym przypadku może nim być wybudowanie budynku mieszkalnego służącego do zaspokojenia potrzeb tylko jednego ze współwłaścicieli nieruchomości i jego rodziny (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 lutego 2019 r., I CSK 107/18). Nie wystarczy jednak np. samo przedstawianie się w korespondencji z urzędami jako właściciel nieruchomości (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09).

Opisane przykładowo wyżej wymagania dotyczące manifestowania objęcia w posiadanie samoistne są uzasadnione ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel mógł łatwo doprowadzić do utraty praw przez pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko np. na swoją wolę, czyli element subiektywny (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 2021 r., IV CSKP 85/21 oraz przytoczone tam orzecznictwo) .

W okolicznościach niniejszej sprawy Sady zasadnie stwierdziły, że zdarzeniem jednoznacznie manifestującym samoistne posiadanie przez wnioskodawczynię całości rzeczy było dokonanie rozbiórki części budynku, wykorzystywanej wcześniej przez Z. K.. Wnioskodawczyni w okresie poprzedzającym rozbiórkę nie była posiadaczem samoistnym całości przedmiotowej nieruchomości, a w chwili orzekania przez sądy powszechne nie upłynął jeszcze okres 30 lat od daty objęcia gruntu, będącego przedmiotem współwłasności, w samoistne posiadanie.

Dlatego Sąd Najwyższy uznał, że skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw i biorąc pod uwagę art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Beata Janiszewska

Jacek Grela

[SOP]

[ms]