

POSTANOWIENIE

8 sierpnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Agnieszka Piotrowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 sierpnia 2025 r. w Warszawie

skargi kasacyjnej A.S., A.T. i D.D.- następców prawnych D.S.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Warszawie

z 1 października 2020 r., XXVII Ca 1685/19,

w sprawie z wniosku A.S., A.T. i D.D. - następców prawnych D.S.

z udziałem H.R.

o zasiedzenie,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Władysław Pawlak

Paweł Grzegorzcyk

Agnieszka Piotrowska

(K.G.)

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 marca 2019 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie oddalił wniosek D.S. o zasiedzenie (pkt 1) i orzekł o kosztach postępowania (pkt 2).

Powyższe orzeczenie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Wnioskodawczyni domagała się stwierdzenia na swoją rzecz zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości, stanowiącej działkę położoną w W. przy ul. [...]. Dla nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. W przeszłości nieruchomość wchodziła w skład parceli nabytej w dniu 10 marca 1948 r. w udziałach $\frac{1}{2}$ przez dwa małżeństwa – K. i W. małżonków K. oraz S. i J. małżonków O.. Postanowieniem z dnia 15 marca 1989 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie zniósł współwłasność nieruchomości przez przyznanie J.O. działki o powierzchni [...] m², a J.T. i D.S. na współwłasność działki o powierzchni [...] m².

Postanowieniem z dnia 27 listopada 1987 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie stwierdził, że spadek po W.K., zmarłym w dniu [...] 1971 r., na podstawie ustawy nabyli żona K.K. oraz córki J.T. i D.S. po 1/3 części spadku każda z nich. Sąd jednocześnie stwierdził, że spadek po K.K., zmarłej w dniu [...] 1982 r., nabyli na podstawie ustawy po $\frac{1}{2}$ D.S. i J.T..

J.T. zmarła w dniu [...] 2015 r. Spadek po niej nabyła w całości na podstawie testamentu uczestniczka H.R..

K.K. i W.K. wybudowali na nieruchomości przy ul. [...] dom, do którego wprowadzili się z córką D.S. na początku 1951 r. Druga z córek, wówczas już zamężna J.T., pozostała z mężem w poprzednim mieszkaniu K. i W.K.. Z mieszkania tego J.T. została wysiedlona i na podstawie umowy najmu z dnia 27 marca 1965 r. zawartej przez J.T.1 zamieszkała w mieszkaniu przy ul. [...] w W.. J.T. nigdy nie mieszkała przy ul. [...]. Nie domagała się udostępnienia jej tej nieruchomości. D.S. zamieszkiwała na terenie tej nieruchomości najpierw z rodzicami, a następnie z mężem i dziećmi.

Wnioskodawczyni od śmierci K.K. posiada nieprzerwanie do chwili obecnej całą nieruchomość przy ul. [...] i podejmuje czynności związane z jej utrzymaniem i modernizacją. Zawiera również umowy z dostawcami mediów. J.T. nie uiszczała podatku od nieruchomości. Podatek ten płaciła wnioskodawczyni, która była

adresatem decyzji w sprawie wymiaru podatku. J.T. nie brała również udziału w podejmowaniu decyzji przez wnioskodawczynię co do remontów budynków i prac na nieruchomości, nie kwestionowała ich i nie partycypowała w ich kosztach.

Od śmierci syna w 2007 r. u J.T. zaczęły występować zaburzenia pamięci, które narastały szybko od 2010 r. W listopadzie 2013 r. zdiagnozowano u J.T. głębokie otępienie w przebiegu choroby Alzheimera. Od marca 2014 r. J.T. rozpoczęła leczenie psychiatryczne. W dniu 18 listopada 2014 r. H.R. złożyła wniosek o ubezwłasnowolnienie J.T.. W toku postępowania, w dniu 10 lutego 2015 r., wydano w sprawie o ubezwłasnowolnienie opinię sądowo-psychiatryczną, w której rozpoznano u J.T. zaburzenia psychiczne w postaci głębokiego zespołu otępiennego, a stwierdzone u uczestniczki zaburzenia znosiły całkowicie jej zdolność kierowania swoim postępowaniem. Postanowieniem z dnia 20 marca 2015 r., które uprawomocniło się z dniem 11 kwietnia 2015 r., Sąd Okręgowy w Warszawie ubezwłasnowolnił całkowicie J.T.. Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie ustanowił opiekę prawną dla całkowicie ubezwłasnowolnionej J.T. i na opiekuna prawnego powołał H.R..

Sąd Rejonowy, odwołując się do art. 172 § 1 i art. 172 § 2 k.c., a także orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego przesłanek zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli, władającego całą nieruchomością, uznał, że wnioskodawczyni nie udowodniła, iż posiadała samoistnie całą nieruchomość przy ul. [...], tj. wyłącznie dla siebie, z jednoczesną wolą odsunięcia J.T. od realizacji praw do tej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 1 października 2020 r., na skutek apelacji wnioskodawczyni, Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację (pkt 1) i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt 2).

Sąd Okręgowy podzielił zarzuty apelacji dotyczące samoistnego posiadania po stronie wnioskodawczyni. Przyjął, dokonując odmiennej oceny materiału procesowego, że wnioskodawczyni wykazała, iż posiadała nieruchomość przy ul. [...] wyłącznie dla siebie, z jednoczesną wolą odsunięcia J.T. od realizacji praw

do tej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego, wnioskodawczyni od 1982 r. władała całą nieruchomością i przeprowadziła w niej szereg remontów, zarówno budynku, jak i ogrodu, w których J.T. nie partycypowała, nie płacąc zarazem podatku od nieruchomości. Nadto z zeznań świadków wynikało, że wnioskodawczyni była przez sąsiadów uznawana za właścicielkę nieruchomości.

W kwestii upływu terminu zasiedzenia Sąd Okręgowy uznał, że wnioskodawczyni posiadała nieruchomość w złej wierze. Przyjął, że sprzeciw J.T. wobec przyznania całości nieruchomości wnioskodawczyni w toczącym się w 1989 r. postępowaniu o zniesienie współwłasności z udziałem rodziny O. stanowił bezpośrednią akcję zmierzającą do zachowania prawa własności, która prowadziła do przerwania biegu zasiedzenia. Zdaniem Sądu, termin zasiedzenia rozpoczął bieg na nowo, niemniej jednak przeszkodę do jego upływu stanowiła choroba uczestniczki. Odwołując się do art. 122 § 1 i 3 k.c. Sąd podniósł, że w kodeksie cywilnym przewidziano możliwość wstrzymania zakończenia biegu terminu zasiedzenia. Jeśli właściciel nieruchomości nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych lub jeśli istnieje podstawa do jego całkowitego ubezwłasnowolnienia, bieg terminu zasiedzenia nie może skończyć się wcześniej niż przed upływem dwóch lat od ustanowienia dla niego przedstawiciela ustawowego lub ustania przyczyny jego ustanowienia albo ustania podstaw do całkowitego ubezwłasnowolnienia (art. 122 § 1 i § 3 w związku z art. 175 k.c.).

W tym kontekście Sąd Okręgowy powtórzył, że postanowieniem z dnia 20 marca 2015 r., które uprawomocniło się z dniem 11 kwietnia 2015 r., Sąd Okręgowy w Warszawie ubezwłasnowolnił całkowicie J.T., a postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 r. ustanowiono dla J.T. opiekuna. Skoro zatem w 1989 r. miało miejsce postępowanie o zniesienie współwłasności, od którego należało liczyć na nowo termin zasiedzenia, to – zdaniem Sądu Okręgowego – przy przyjęciu złej wiary posiadacza okres 30 lat prowadzący do zasiedzenia jeszcze nie upłynął.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego wniosła wnioskodawczyni, zaskarżając orzeczenie w pkt 1 w całości, zarzucając naruszenie

art. 122 § 1 i § 3 w związku z art. 175 k.c. oraz art. 172 § 1 i § 2 w związku z art. 122 § 1 i § 3 w związku z art. 175 k.c.

Postanowieniem z dnia 30 maja 2025 r. Sąd Najwyższy zawiesił postępowanie kasacyjne (art. 174 § 1 pkt 1 w związku z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c.) (pkt 1) i podjął postępowanie kasacyjne z udziałem A.S., A.T. i D.D. po stronie wnioskodawcy, jako następców prawnych D.S. (pkt 2).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepisy art. 122 § 1 i 2 k.c. opierają się na założeniu, że brak pełnej zdolności do czynności prawnych po stronie wierzyciela, w powiązaniu z brakiem przedstawiciela ustawowego, nie skutkuje niemożnością rozpoczęcia biegu przedawnienia ani zawieszeniem biegu przedawnienia (por. art. 121 k.c.). Termin ten biegnie na zasadach ogólnych, z modyfikacjami przyjętymi w tym przepisie. W sposób wyraźny – dążąc do podkreślenia odmienności tego rozwiązania w zestawieniu z porządkami prawnymi niektórych państw zaborczych – myśl tę wyrażono w art. 278 § 1 k.z. i art. 110 § 1 p.o.p.c., do których nawiązuje art. 122 k.c.

U podstaw tej koncepcji stoi przekonanie, że do zapewnienia adekwatnej ochrony wierzycielowi pozbawionemu lub ograniczonemu w zdolności do czynności prawnych, za którego nie działa przedstawiciel ustawowy, nie jest konieczne, a zarazem wystarczające wstrzymanie rozpoczęcia bądź zawieszenie biegu przedawnienia przysługującego mu roszczenia w kształcie przewidzianym w art. 121 k.c. Chodzi natomiast o zapewnienie, aby przedstawiciel ustawowy wierzyciela – po ustanowieniu – lub wierzyciel – po uzyskaniu pełnej zdolności do czynności prawnych – dysponował każdorazowo rozsądnym czasem na dochodzenie roszczenia (por. *Uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań z uwzględnieniem ostatecznego tekstu kodeksu. Art. 239-293, Warszawa 1936, s. 443*; podobnie współcześnie III.–7:305 *Draft Common Rules of Reference*), przy czym za odpowiedni czas uznano dwa lata. W konsekwencji, w rozważanym przypadku zawieszeniu (wstrzymaniu) ulega upływ terminu przedawnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1964 r., I PR 143/64, OSNCP 1965, nr 6, poz. 97) w ten sposób, że termin nie może upłynąć wcześniej aniżeli z upływem dwóch lat od dnia ustanowienia przedstawiciela ustawowego albo

ustania przyczyny jego ustanowienia (art. 122 § 1 k.c.), jeżeli zaś termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata, jego bieg liczy się od dnia ustanowienia przedstawiciela ustawowego albo od dnia, w którym ustała przyczyna jego ustanowienia (art. 122 § 2 k.c.). Analogiczną ochroną objęto osoby, które wprawdzie nie są pozbawione lub ograniczone w zdolności do czynności prawnych, niemniej jednak istnieją podstawy do ich całkowitego ubezwłasnowolnienia (art. 122 § 3 k.c.).

Ograniczając dalsze rozważania do art. 122 § 1 k.c., oznacza to, że brak pełnej zdolności do czynności prawnych wierzyciela przy jednoczesnym braku przedstawiciela ustawowego wywiera wpływ na datę upływu terminu przedawnienia wtedy, gdy stan ten wystąpi w okresie dwóch lat poprzedzających upływ terminu przedawnienia na zasadach ogólnych. Nie ma natomiast znaczenia wcześniejszy brak pełnej zdolności do czynności prawnych wierzyciela, chociażby łączył się z brakiem przedstawiciela ustawowego, jeżeli stan ten zakończył się wcześniej aniżeli dwa lata przed upływem terminu przedawnienia na zasadach ogólnych, bądź przez ustanowienie przedstawiciela bądź przez ustanie przyczyny jego ustanowienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1971 r., II CR 596/70). Ciężar dowodu w zakresie faktów uzasadniających zawieszenie upływu przedawnienia obciąża wierzyciela (art. 6 k.c.).

Reguły te, z zastrzeżeniem szczególnego, choć konstrukcyjnie zbliżonego uregulowania ochrony małoletniego właściciela w art. 173 k.c., znajdują odpowiednie zastosowanie do biegu zasiedzenia (art. 175 k.c.) (por. *implicite* postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13). Odpowiednie stosowanie art. 122 k.c. służy w tym przypadku ochronie pełnoletniego właściciela, który ze względu na brak pełnej zdolności do czynności prawnych i właściwej reprezentacji może doznać przeszkód w podjęciu czynności prowadzącej do przerwania biegu zasiedzenia. Tak samo jednak, jak w przypadku przedawnienia, to, że w trakcie biegu zasiedzenia wystąpił po stronie pełnoletniego właściciela brak pełnej zdolności do czynności prawnych powiązany z brakiem przedstawiciela ustawowego, nie odsuwa *per se* upływu terminu zasiedzenia. Z art. 122 § 1 w związku z art. 175 k.c. wynika, że zasiedzenie przeciwko pełnoletniemu właścicielowi, który nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych

i przedstawiciela ustawowego, biegnie na zasadach ogólnych, nie może jednak skończyć się wcześniej niż z upływem lat dwóch od ustanowienia dla niego przedstawiciela ustawowego albo od ustania przyczyny jego ustanowienia. Także w tym przypadku właściciel, po uzyskaniu należytej reprezentacji lub możliwości samodzielnego działania, uzyskuje ochronę polegającą na tym, że ma on każdorazowo co najmniej dwa lata na dokonanie czynności prowadzącej do przerwania biegu zasiedzenia.

Odnosząc te uwagi do okoliczności sprawy, w skardze nie podważano poglądu Sądu Okręgowego, że w związku ze stanowiskiem procesowym J.T. w postępowaniu o zniesienie współwłasności, które toczyło się z udziałem małżonków O., doszło do przerwania biegu zasiedzenia. Sąd Okręgowy nie wskazał jednoznacznie, kiedy zasiedzenie rozpoczęło bieg na nowo w związku z prawomocnym ukończeniem tego postępowania (por. art. 124 § 2 w związku z art. 175 k.c.); z ustaleń wynikało jedynie, że postanowienie Sądu Rejonowego o zniesieniu współwłasności zapadło w dniu 15 marca 1989 r. Przyjmując jednak, że zasiedzenie biegło ponownie od 1989 r. – co zdaje się *implicite* wynikać z wywodów Sądu Okręgowego – 30 letni termin zasiedzenia w złej wierze upływał w roku 2019 (art. 172 § 1 k.c.), przy czym z uwzględnieniem reguły korygującej wynikającej z art. 118 zdanie drugie w związku z art. 175 k.c. koniec terminu przypadał w dniu 31 grudnia 2019 r. (por. art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. poz. 1104; co do znaczenia tej regulacji w zestawieniu z art. 118 zdanie drugie k.c. zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2022 r., III CZP 46/22, OSNC 2023, nr 6, poz. 57).

W tym stanie rzeczy stanowisko Sądu Okręgowego, według którego na przeszkodzie upływowi terminu zasiedzenia stanęła choroba J.T. nie mogło być uznane za prawidłowe. Do ustanowienia przedstawiciela ustawowego dla J.T. doszło bowiem – w świetle dokonanych ustaleń – w dniu 22 czerwca 2015 r., a zatem wcześniej niż dwa lata od upływu terminu zasiedzenia liczonego według zasad ogólnych. W konsekwencji mechanizm ochronny przewidziany w art. 122 § 1 w związku z art. 175 k.c. nie rzutował na wydłużenie terminu zasiedzenia, czego nie mogły podważać argumenty związane

z wcześniejszym występowaniem podstaw ubezwłasnowolnienia J.T., akcentowane w odpowiedzi na skargę kasacyjną. Mając na względzie, że ustanowienie przedstawiciela ustawowego w rozumieniu art. 122 § 1 k.c. następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia w tym przedmiocie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1987 r., III CZP 39/87, OSNC 1988, nr 11, poz. 53), ewentualne odmienne stanowisko byłoby zasadne tylko wówczas, gdyby uprawomocnienie się tego postanowienia nastąpiło znacznie później, co jednak nie wynikało z dokonanych w sprawie ustaleń.

Odrębną kwestią jest, że Sąd Okręgowy, przyjąwszy, iż choroba J.T. stanęła na przeszkodzie upływowi terminu zasiedzenia, nie wyjaśnił w istocie, w jaki sposób oddziaływała ona na bieg terminu zasiedzenia, z uwzględnieniem śmierci J.T. w dniu [...] 2015 r. i wstąpienia w jej sytuację prawną H.R., wobec której nie zachodziły okoliczności określone w art. 122 k.c. W tym kontekście należało ograniczyć się do stwierdzenia, że skoro podstawa faktyczna zaskarżonego postanowienia nie wskazywała na to, aby ustanowienie przedstawiciela ustawowego dla J.T. miało miejsce w okresie dwóch lat przed upływem terminu zasiedzenia według reguł ogólnych, w okolicznościach sprawy zbyteczne pozostawało bliższe rozważanie, w jaki sposób na ochronę wynikającą z art. 122 k.c. mógłby powołać się spadkobierca właściciela chronionego na podstawie art. 122 k.c., względem którego w chwili śmierci biegło zasiedzenie (por. odpowiednio uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1987 r., III CZP 39/87).

Zarzut naruszenia art. 122 w związku z art. 175 k.c. należało w rezultacie uznać za zasadny.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

(K.G.)

[SOP]