

Sygn. akt IV CSKP 165/21

POSTANOWIENIE

Dnia 29 października 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku J.J.

przy uczestnictwie A.J.T., A.T., R.M.T., K.T., G.T., D.C., Z.E.T. i L.T. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasaiedzenie, dział spadku

i zniesienie współwłasności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 października 2021 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika A.J.T.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 20 września 2019 r., sygn. akt I Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie w części uwzględniającej apelację (pkt I, II, III, IV, V i VI) oraz orzekającej o kosztach postępowania (pkt VII, IX i X) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J.J. wniosła o dokonanie działu spadku po J.M.T.

i zniesienia współwłasności.

W uzasadnieniu wskazała, że w skład spadku po zmarłym 20 listopada 2005 roku J.M.T., wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w T., gmina Ś., oznaczonej numerem ewidencyjnym [...] o powierzchni 1.34 ha oraz że jest ona współwłaścicielem opisanej nieruchomości w 1/2 części, zaś właścicielami pozostałej części są uczestnicy postępowania będący spadkobiercami J.M. .. Wniosła o przyznanie jej majątku spadkowego, tj. 1/2 części opisanej nieruchomości ze splatą na rzecz uczestników postępowania. Wniosek o dział spadku po J.M.T. i zniesienie współwłasności został zarejestrowany pod sygn. I Ns (...).

Niezależnie od powyższego wniosku uczestnik A.J.T. - syn J.M.T., a bratanek wnioskodawczyni J.J. - wystąpił do Sądu Rejonowego w Ł. z wnioskiem o stwierdzenie, że z dniem 1 stycznia 2006 r. nabył przez zasiedzenie prawo własności części nieruchomości o powierzchni 1 ha, stanowiącej działkę o numerze [...] o powierzchni 1,34 ha położonej w wsi T., gmina Ś.. W uzasadnieniu wniosku wskazał, że jego dziadkowie – C. i H.T. w 1975 roku nabyli własność wskazanej nieruchomości i darowali - w formie ustnej - jej część o pow. 1 ha synowi J.M.T. (ojcu wnioskodawcy) a pozostałą część o pow. 0,34 ha - córce J.J. (z d. T.). W 1997 roku J.T., część działki objętej w drodze nieformalnej umowy o powierzchni 1 ha darował - również w formie ustnej - swojemu synowi – A.J.T., który do chwili obecnej realizuje względem wyżej wymienionej części nieruchomości uprawnienia właścicielskie.

Wniosek A.J.T. o zasiedzenie został zarejestrowany pod sygn. I Ns (...). Sąd Rejonowy w Ł., postanowieniem z dnia 8 czerwca 2017 r. przekazał ten wniosek do rozpoznania w sprawie I Ns (...) z wniosku J.J. o dział spadku po M.J.T. i zniesienie współwłasności.

Postanowieniem z 22 lutego 2019 roku Sąd Rejonowy w Ł. stwierdził, że uczestnik A.J.T. (s. J.M. i A.) z dniem 1 stycznia 2006 r. nabył przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w T., gm. Ś., stanowiącej działkę nr [...] /1 o powierzchni 1.0032 ha, powstałą w wyniku podziału działki nr [...], dokonanego przez biegłego sądowego z zakresu geodezji Ł.B. na mapie sporządzonej w dniu 8 maja 2018r. - stanowiącej integralną część rozstrzygnięcia - w wariantcie III

(pkt I.); ustalił, że w skład spadku po J.M.T. (s. C. i H.) wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w T., gm. Ś. o nr (...) o powierzchni 0,3416 ha, powstałej z podziału nieruchomości obejmującej działkę nr [...], dokonanego przez wymienionego biegłego sądowego z zakresu geodezji na opisanej wyżej mapie w wariantcie III (pkt II.); ustalił, że nieruchomość położona w T., gm. Ś. o nr (...) o pow. 0,3416 ha, stanowi przedmiot współwłasności: J.T. w 24/48 części oraz spadkobierców J.M.T.: A.T. w 6/48 części, A.J.T. w 3/48 części, R.M.T. w 3/48 części, K.T. w 3/48 części, G.T. w 3/48 części, D.C. w 3/48 części, Z. E.T. w 3/48 części (pkt III.); dokonał działu spadku po J.M.T. oraz zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt III. postanowienia, w ten sposób, że nieruchomość tę przyznał w całości - bez spłat - na własność wnioskodawczyni J.J. (pkt IV.); nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Ł. od wnioskodawczym J.J. oraz od uczestnika A.J.T. kwoty po 2.082 zł tytułem zwrotu wydatków w sprawie (pkt V.) oraz ustalił, iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie (pkt VI.).

Sąd pierwszej instancji przyjął że datą pewną, od której należy liczyć początek biegu zasiedzenia przez uczestnika postępowania A.J.T. własności nieruchomości stanowiącej działkę nr [...]/1 jest 1 stycznia 1976 r. Trzydziestoletni okres nieprzerwanego posiadania samoistnego w złej wierze upłynął zatem - stosownie do art. 172 k.c. - z dniem 01.01.2006 r., przy uwzględnieniu okresu posiadania poprzedników prawnych A.J.T..

Sąd Okręgowy w Ł. postanowieniem z dnia 20 września 2019 r. zmienił zaskarżone postanowienie, w ten sposób, że oddalił wniosek uczestnika A.J.T. o zasiedzenie nieruchomości (pkt I); ustalił, że w skład spadku po J.M.T. (s. C. i H.) wchodzi udział w 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w T., gm. Ś. o numerze: [...]/1 o powierzchni 1.0032 ha i [...]/2 o powierzchni 0.3416 ha, powstałych z podziału nieruchomości obejmującej działkę nr [...], dokonanego przez biegłego sądowego z zakresu geodezji Ł.B. na mapie podziału z dnia 8 maja 2018r. w wariantcie III(k. 270), uznając tę mapę za integralną część postanowienia (pkt II); ustalił, że nieruchomości położone w T., gm. Ś. o nr [...]/2 o powierzchni 1.0032 ha i

nr [...]2 o powierzchni 0.3416 ha, powstałe z podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr [...], stanowi przedmiot współwłasności: J.J. w 24/48 części, A.T. w 6/48 części, A.J.T. w 3/48 części, R.M.T. w 3/48 części, K.T. w 3/48 części, G.T. w 3/48 części, D.C. w 3/48 części i Z.E.T. w 3/48 części (pkt III); dokonał działu spadku po J.M.T. i zniesienia współwłasności nieruchomości szczegółowo opisanych w pkt. II postanowienia, w ten sposób, że przyznał na własność uczestnikowi A.J.T. działkę nr [...]1, a działkę o nr [...]2 na wyłączną własność wnioskodawczynie J.J. - bez spłat (pkt IV); zasądził od uczestnika A.J.T. na rzecz wnioskodawczynie J.J. tytułem spłaty kwotę 41.931 zł płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wypadku uchybienia terminu płatności (pkt V); zasądził od uczestnika A.J.T. na rzecz D.C. tytułem spłaty kwotę 2.620,68 zł płatną w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z odsetkami ustawowymi w wypadku uchybienia terminowi płatności (pkt VI); oddalił zażalenie uczestnika A.J.T. (pkt VII); oddalił apelację wnioskodawczynie w pozostałej części (pkt VIII) oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt IX-X).

Sąd Okręgowy uznał, że nie zostały spełnione przesłanki nabycia własności nieruchomości obejmującej działkę nr [...]1 przez uczestnika A.J.T. w drodze zasiedzenia. Podkreślił przy tym, że poprzednik prawny tego uczestnika - J.M.T. podjął próbę rozgraniczenia nieformalnie wydzielonych gruntów z działki nr [...]. Działania te wskazują na to, że A.J.T. nie czuł się wyłącznym posiadaczem tej nieruchomości, a zatem nie był jej posiadaczem samoistnym. Dlatego też, wniosek uczestnika postępowania A.J.T. o stwierdzenie zasiedzenia prawa własności nieruchomości nie mógł zostać uwzględniony.

W skardze kasacyjnej - opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. - uczestnik postępowania A.J.T. zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 336 k.c. w związku z art. 172 § 1 i § 2 k.c. i art. 176 § 1 k.c. oraz art. 212 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 214 § 1 i art. 216 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 1035 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie. Powołując się na tak ujętą podstawę kasacyjną wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt I, II, III, IV, V, VI, IX i X i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji wnioskodawczynie

oraz obciążenie jej kosztami postępowania należnymi Skarbowi Państwa oraz skarżącemu.

Wnioskodawczyni w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od skarżącego kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 172 § 1 k.c., posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Stosownie zaś do § 2 tego artykułu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadaczem samoistnym nieruchomości w rozumieniu przytoczonego przepisu jest ten, który nią włada jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje uprawnienia składające się na treść prawa własności - korzysta z nieruchomości z wyłączeniem innych osób, pobiera pożytki i dochody, a także uważa się za uprawnionego do rozporządzenia nią (art. 140 k.c.). Ustalenia faktu posiadania rzeczy oraz jego charakteru dokonuje się - w okolicznościach konkretnego przypadku - na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą. Do zasiedzenia może prowadzić jedynie posiadanie jawne, widoczne dla otoczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2021 r., sygn. akt V CSK 143/20, niepubl.). Ten, kto jest posiadaczem samoistnym rzeczy powinien być przez otoczenie postrzegany jako jej właściciel. Dla samoistnego posiadania rzeczy konieczne jest zatem sprawowane nad nią faktycznego władztwa (*corpus*) oraz zamiar władania nią dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*) (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2019 r., sygn. akt I CSK 441/18, niepubl.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że posiadacz samoistny to taki, którego zakres faktycznego władania rzeczą jest taki sam, jak właściciela i który znajduje się w położeniu pozwalającym na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak może to czynić właściciel. Wyrazem tego jest między innymi

niezależność w podejmowaniu decyzji co do przedmiotu posiadania będąca wyobrażeniem o przysługującym posiadaczowi prawie własności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2020 r., sygn. akt I CSK 640/19, niepubl.). Dlatego też podejmowanie przez posiadacza czynności, zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości jest poczytywane jako przejaw posiadania samoistnego; niewątpliwie świadczy o samoistnym charakterze posiadania nieruchomości, jest wręcz manifestowaniem takiego charakteru posiadania.

Tak też należy postrzegać wystąpienie z żądaniem rozgraniczenia nieruchomości, zmierzające do precyzyjnego ustalenia obszaru nieruchomości, na którym właściciel może wykonywać swoje uprawnienia.

U podstaw zaskarżonego postanowienia legło przekonanie Sądu drugiej instancji, że fakt podjęcia przez poprzednika prawnego uczestnika A.J.T. – J.M.T. próby rozgraniczenia gruntów wydzielonych w drodze nieformalnego podziału działki nr [...] przesądza o braku możliwości kwalifikowania posiadania tego uczestnika jako posiadania samoistnego. Pogląd ten - ze wskazanych wyżej przyczyn - nie mógł zostać uznany za trafny i usprawiedliwiać treści zaskarżonego postanowienia. Zarzutowi naruszenia art. 336 w związku z art. 172 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 176 § 1 k.c. nie można zatem odmówić słuszności.

Powyższa wadliwość zaskarżonego postanowienia czyni bezprzedmiotowym odnoszenie się do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, zmierzających do podważenia wysokości dopłaty zasądzonej od skarżącego na rzecz wnioskodawczyni. Dokonanie rozliczenia spadkobierców i współwłaścicieli z tytułu działu spadku i zniesienia współwłasności musi być bowiem poprzedzone prawidłowym ustaleniem przedmiotu działu spadku i współwłasności.

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

