

Sygn. akt V CSK 218/18

POSTANOWIENIE

Dnia 30 maja 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Beata Janiszewska

SSN Joanna Misztal-Konecka

w sprawie z wniosku A. P.

przy uczestnictwie K. P., R. P., D. B., L. D. i M. P.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 30 maja 2019 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 21 czerwca 2017 r., sygn. akt II Ca [...],

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Po rozpoznaniu wniosku A. P. o stwierdzenie, że wnioskodawca i uczestniczka, jego żona M. P., nabyli przez zasiedzenie z dniem 20 listopada 2013 r. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską udział w wysokości 4/5 prawa własności opisanych nieruchomości, Sąd Rejonowy w P., postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2016 r., stwierdził, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z ww. dniem opisane w orzeczeniu nieruchomości, oddalając wniosek w pozostałej części i rozstrzygając o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że A. P. jest synem H. i M. P.. H. P. zmarł w dniu 25 marca 1980 r. W dniu 20 listopada 1983 r., wraz z uzyskaniem pełnoletności, wnioskodawca objął w posiadanie całe gospodarstwo rolne, które było wcześniej prowadzone przez ojca, a po jego śmierci w zasadzie przez wnioskodawcę. Przejęcie przez wnioskodawcę tego gospodarstwa wynikało z decyzji jego matki, która w dniu osiemnastych urodzin wnioskodawcy darowała mu w formie ustnej umowy gospodarstwo, przekazując ostatecznie samodzielne dokonywanie wszelkich czynności faktycznych i załatwianie wszelkich formalności związanych z jego prowadzeniem. Równocześnie matka wnioskodawcy przestała nadzorować czynności związane z prowadzeniem tego gospodarstwa. Od tego momentu wszelkie obowiązki wiążące się z prawem własności nieruchomości były wypełniane i są nadal wypełniane przez wnioskodawcę. Rodzeństwo wnioskodawcy nie interesowało się majątkiem rodzinnym, jedynie pomagało mu przy pracach rolnych. Siostra wnioskodawcy D. B. po ukończeniu szkoły pracowała we „F.”, nie pomagała w gospodarstwie. Wnioskodawca samodzielnie wykonywał wszelkie czynności w stosunku do nieruchomości, w tym prace związane z uprawą rolną i z hodowlą zwierzęcą, i załatwiał wszelkie formalności związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, tj. związane z nabywaniem nasion, środków ochrony roślin, paszy dla zwierząt, zapewnieniem zwierzętom opieki weterynaryjnej, ze sprzedażą płodów rolnych i zwierząt hodowlanych. Wnioskodawca uzyskał rolnicze wykształcenie w dniu 15 czerwca 1984 r. w ramach trzyletniej szkoły zimowej. Nauka polegała na okresowym uczęszczaniu (w okresie od listopada do marca przez pięć dni w tygodniu) do tej szkoły. System nauki

wnioskodawcy był podyktowany koniecznością wykonywania prac związanych z bieżącym prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Wnioskodawca dokonał w obrębie nieruchomości szeregu remontów i modernizacji: wybrukował podwórze, utwardził tłuczniem teren pomiędzy budynkami, wytynkował dom mieszkalny i budynki gospodarskie, dwukrotnie wymienił stolarkę okienną w budynku mieszkalnym, utworzył piwnicę pod częścią budynku mieszkalnego, wymienił stolarkę okienną w budynkach gospodarskich oraz stolarkę drzwiową wewnętrzną i zewnętrzną w budynku mieszkalnym, przerobił stodołę na chlewnię, do której doprowadził media, wzniósł budynek gospodarczy przy chlewni, ganek przy budynku mieszkalnym i wiatę na sprzęt rolniczy, wykonał łazienkę w budynku mieszkalnym, wybudował szambo i odstojnik na nieczystości gospodarskie, wykonał w budynku mieszkalnym instalację wodną, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania, częściowo wymienił instalację elektryczną, wymienił ogrodzenie posesji, przerobił jeden z budynków o funkcji mieszkalno-gospodarczej na garaże i wyburzył budynek mieszkalno-gospodarczy, wznosząc w jego miejsce altanę. Wnioskodawca nabywał na siebie sprzęt rolniczy, opłacał media związane z utrzymaniem nieruchomości, pokrywał koszt ubezpieczenia gospodarstwa rolnego i pojazdów służących do jego prowadzenia, pokrywał podatek od nieruchomości i od środków transportu. Wnioskodawca cały czas samodzielnie prowadził i prowadzi razem z żoną w dalszym ciągu prace remontowe i konserwacyjne w obrębie gospodarstwa.

Postanowieniem z dnia 16 października 2015 r. Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że spadek po H. P. nabyli: jego żona M. P. w 5/20 udziału oraz jego dzieci – K. P., D. B., R. P., L. D. i A. P. po 3/20 części wraz z wchodzącym w skład spadku udziałem w gospodarstwie rolnym, oraz że spadek po M. P. nabyły jej dzieci – po 1/5 części.

Sąd Rejonowy wskazał, że posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą „jak właściciel”, realizując faktycznie te uprawnienia, które składają się na treść prawa własności, oraz ma wolę władania rzeczą dla siebie (*animus rei sibi habendi*). Samoistność posiadania determinują stan woli posiadacza i uzewnętrznienie jej przez niego w sposób czytelny dla otoczenia. Konieczne jest przy tym faktyczne władanie rzeczą. Wnioskodawca

uzyskał przedmiotowe nieruchomości w złej wierze – na podstawie nieformalnej umowy (ustnej) umowy darowizny zawartej ze swoją matką, miał świadomość, że nie posiada do nich żadnego tytułu prawnego. Po śmierci ojca, wraz z uzyskaniem pełnoletności, objął w posiadanie całe gospodarstwo rolne, które było wcześniej prowadzone przez H. P., a po jego śmierci w zasadzie przez wnioskodawcę. Równocześnie matka wnioskodawcy zaprzestała nadzorowania czynności związanych z prowadzeniem tego gospodarstwa. Twierdzenia D. B., że również ona wraz z matką w tym gospodarstwie mieszkały, nie mają wpływu na rozpoznanie wniosku. W tym czasie uczęszczała ona do szkoły, a następnie podjęła zatrudnienie we „F.” i do jej obowiązków należało jedynie posprzątanie podwórza.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca nabył własność nieruchomości w drodze zasiedzenia po upływie 30 lat liczonych od dnia 20 listopada 1983 r., a więc z upływem dnia 20 listopada 2013 r. Ponieważ wnioskodawca jest już współwłaścicielem przedmiotowych nieruchomości w wysokości 1/5 udziału, nabył własność nieruchomości w drodze zasiedzenia jedynie w wysokości 4/5 udziału, a więc w tej części, która z mocy prawa przypadła pozostałym współwłaścicielom. M. P. pozostaje we wspólności ustawowej małżeńskiej z wnioskodawcą od dnia 14 stycznia 1989 r., zatem przyjmując 30-letni termin zasiedzenia, uzyska ona w drodze zasiedzenia te nieruchomości z dniem 14 stycznia 2019 r. Wniosek o zasiedzenie przez nią nieruchomości był więc bezzasadny.

W wyniku apelacji wniesionej przez uczestniczkę D. B. Sąd Okręgowy w O., wyrokiem z dnia 21 czerwca 2017 r., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie uwzględniającym wniosek w ten sposób, że oddalił wniosek i rozstrzygnął o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego i odwoławczego.

Sąd Okręgowy wskazał, że istnieje możliwość zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami w oparciu o art. 172 k.c., ale z uwagi na to, że z wnioskiem o zasiedzenie występuje współwłaściciel nieruchomości, tryb postępowania i okoliczności, które powinny być wykazane celem doprowadzenia do uwzględnienia wniosku, są inne niż w typowej, nie

pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, sprawie o zasiedzenie. Ponieważ zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, gdy przedmiotem zasiedzenia jest udział we współwłasności nieruchomości, nie działa domniemanie z art. 339 k.c. Z samego faktycznego władania rzeczą przez współwłaściciela nie wynika jeszcze, że jest on samoistnym posiadaczem także w zakresie odnoszącym się do udziału we współwłasności innych współwłaścicieli. Każdemu ze współwłaścicieli służą określone uprawnienia w stosunku do całej rzeczy wspólnej, np. związane z uprawnieniem do współposiadania i korzystania z niej, jak i uprawnienia odnoszące się tylko do przysługującej mu idealnie części nieruchomości, czyli jego udziału. Do zmiany charakteru władztwa prowadzącego do zasiedzenia konieczne jest wykazanie, że nastąpiła zmiana charakteru posiadania inna niż wynikająca z art. 206 k.c. i to w zakresie dotyczącym udziałów pozostałych współwłaścicieli. Musi nastąpić wyraźne zmanifestowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi* w sposób widoczny nie tylko dla otoczenia, ale także dla współwłaścicieli. Jest to konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności zwłaszcza, że powoływanie się przez współwłaściciela na zmianę woli, czyli elementu subiektywnego, mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty prawa pozostałych współwłaścicieli. Z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem, a niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, iż współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie uprawnień pozostałych współwłaścicieli.

Ponadto Sąd Okręgowy powołał się na art. 173 i 175 k.c., które chociaż nie mają zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż w dacie, w której miało nastąpić zasiedzenie nieruchomości, właścicielami były osoby już pełnoletnie i tę pełnoletność osiągnęły ponad dwa lata wcześniej, to jednak okoliczności związane z wiekiem współwłaścicieli nieruchomości, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia, muszą być również brane pod uwagę. W dniu 20 listopada 1983 r., gdy wnioskodawca skończył 18 lat i doszło do przekazania mu w formie ustnej

dyspozycji przez matkę do prowadzenia całego gospodarstwa, współwłaścicielami nieruchomości, poza wnioskodawcą i jego matką, było również rodzeństwo wnioskodawcy: D. B. (13 lat), K. P. (8 lat), L. D. (16 lat) i R. P. (14 lat). Ponieważ wszystkie te osoby były wówczas małoletnie, trudno przyjąć, aby rzeczywiście w tym dniu nastąpiło wobec nich zmanifestowanie przez wnioskodawcę, że następuje zmiana zakresu posiadania przez niego całej nieruchomości, z zamiarem władania rzeczą jako właściciel tylko i wyłącznie dla siebie, skoro wiek adresatów tej „manifestacji” nie pozwalał im na ewentualną jej ocenę. Samo w sobie nie może to co prawda powodować, że w dacie, gdy współwłaścicielami nieruchomości są małoletni, nie można objąć nieruchomości w samoistne posiadanie prowadzące do zasiedzenia nieruchomości, ale poza osiągnięciem przez wnioskodawcę pełnoletności w tym dniu i uzyskaniem pełnej zdolności do czynności prawnej, nie nastąpiło żadne zdarzenie, które można byłoby uznać za powodujące rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia nieruchomości, a związane z objęciem przez wnioskodawcę do wyłącznego posiadania całej nieruchomości. Od śmierci ojca, tak jak i wcześniej, w gospodarstwie pracowały wszystkie jego dzieci, w tym wnioskodawca. Okoliczność, że po uzyskaniu pełnoletności wnioskodawca wykonywał wszelkie czynności formalne związane z gospodarstwem, wykonywał niezbędne remonty, modernizował gospodarstwo, kupując niezbędne materiały i sprzęt rolniczy na swoje nazwisko, pokrywał podatki, czy opłacał media nie ma większego znaczenia dla oceny tych czynności, albowiem wynika głównie i właściwie jedynie z faktu, iż pozostałe rodzeństwo wnioskodawcy było w tym czasie niepełnoletnie i takich czynności nie mogło podejmować. Zdarzenie z dnia 20 listopada 1983 r. było wskazaniem przez matkę, że po śmierci ojca to A. P. jest jedynym dorosłym mężczyzną w domu i z tej racji spoczywa na nim obowiązek dbania o rodzinę, z czym wiąże się obowiązek prowadzenia gospodarstwa rolnego. Trudno uznać, aby w tym dniu doszło do objęcia przez wnioskodawcę w posiadanie samoistne idealnych części nieruchomości stanowiącej współwłasność z wolą zmanifestowania tej okoliczności. W zachowaniu rodzeństwa wnioskodawcy nie nastąpiła żadna istotna zmiana, rodzeństwo tak jak przed tą datą, tak i po niej pomagało wnioskodawcy przy pracach rolnych na miarę swoich sił i możliwości wynikających z wieku. Zachowanie każdego ze współwłaścicieli, poczynając od tej

daty, było wykonywaniem uprawnień właścicielskich wynikających z art. 206 w zw. z art. 195 k.c. Posiadanie właścicielskie całej nieruchomości przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli wymaga, aby współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału pozostałych współwłaścicieli udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i ją uzewnętrzniał wobec współwłaścicieli, czego wnioskodawca nie wykazał. Co więcej, w ramach stosunków w zakresie współwłasności nieruchomości współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zwykły zarząd. Do dokonania tych drugich potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, co powodowałoby, że podjęcie przez współwłaściciela bez zgody pozostałych współwłaścicieli i przy braku reakcji współwłaścicieli czynności, która przekraczałaby zakres zwykłego zarządu, byłoby czynnością, którą należałoby ocenić w kategoriach zaimanifestowania woli przejęcia nieruchomości w samoistne posiadanie w zakresie uprawnień współwłaścicieli przez jednego z nich. W niniejszej sprawie taka czynność nie miała miejsca, wszystkie opisane wyżej czynności były czynnościami zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że wnioskodawca pracował we „F.” na pełnym etacie w latach 1989-2001, a w latach 1986-1988 odbywał zasadniczą służbę wojskową. Ciężar prowadzenie gospodarstwa nie mógł zatem spoczywać wyłącznie na nim, ani w tym okresie nie stanowił głównego przedmiotu zainteresowania wnioskodawcy. Do objęcia przez wnioskodawcę nieruchomości w samoistne posiadanie mogło dojść później niż w dniu 20 listopada 1983 r., ale ustalenie w tym przedmiocie wykracza poza ramy postępowania apelacyjnego, a ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, aby do zdarzenia związanego z objęciem w posiadanie samoistne nieruchomości przez wnioskodawcę mogło dojść w innych okolicznościach.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia w całości wniósł wnioskodawca, zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego, tj. art. 336 k.c., art. 339 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. i art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez

pominięcie przez Sąd II instancji okoliczności, że posiadanie jest elementem rzeczywistości materialnej, a nie formalnej, zaś o zależnym charakterze posiadania decyduje wyłącznie władanie nieruchomością w zakresie odpowiadającym prawu innemu niż własność i w efekcie bezzasadne obalenie działającego na korzyść wnioskodawcy domniemania prawnego w postaci samoistnego posiadania i walorów z tym związanych;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 172 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wyrażające się w błędnym przyjęciu, że wnioskodawca w zakresie 4/5 udziału w prawie własności nieruchomości objętych wnioskiem nie był posiadaczem samoistnym, a niewystarczającym dla zaimanifestowania woli władania całą nieruchomością, jak właściciel jest: trwałe i samodzielne dysponowanie nieruchomością z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli oraz osób trzecich, jej swobodne zagospodarowanie wedle swojego uznania, woli i wiedzy, w tym w szczególności coroczne dokonywanie zasiewów, modernizacja gospodarstwa rolnego, w tym budynku mieszkalnego, pozyskiwanie pożytków, opłacanie należności publicznoprawnych, podejmowanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, co uzasadnia istnienie po stronie wnioskodawcy *animus rem sibi habendi*;

b) art. 172 w zw. z art. 173 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że w sytuacji istnienia stanu małoletniości pozostałych współwłaścicieli istnieje faktyczna podstawa wyłączająca możliwość dokonania przekwalifikowania współposiadania współwłaścicielskiego w posiadanie właścicielskie, podczas gdy małoletniość osoby, względem której prawo własności może zostać potencjalnie ograniczone na skutek biegu i upływu terminu zasiedzenia, stanowi jedynie gwarancję i ochronę przed zasiedzeniem poprzez niemożność jego stwierdzenia przed upływem dwóch lat liczonych od dnia uzyskania pełnoletności, a nie stanowi podstawy do konstruowania pozanormatywnej przesłanki wyłączającej możliwość zasiedzenia i bieg terminu zasiedzenia w ogóle z uwagi na brak rozeznania osoby małoletniej w zakresie zmiany charakteru posiadania z niewłaścicielskiego na właścicielskie;

3) naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 328 § 2 k.p.c., art. 382 w zw. z art. 391 § 2 i art. 13 § 2 i art. 387 § 2¹ k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w sposób sprzeczny z obowiązującymi wymogami i brak wskazania istotnych w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia elementów rozstrzygnięcia, jak również poprzez niedokonanie ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia poprzez zawarcie stwierdzenia o uznaniu ustaleń Sądu I instancji za własne, bądź też wskazanie innych odmiennych ustaleń faktycznych od tych poczynionych przez ten Sąd, stanowiących podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia;

b) art. 378 § 1 w zw. z art. 382 i 610 § 1 i art. 677 § 1 k.p.c., przy zastosowaniu art. 13 § 2 k.p.c., poprzez uznanie przez Sąd II instancji braku możliwości stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości przez wnioskodawcę w innej dacie od tej wskazanej we wniosku i w innym zakresie, tj. w zakresie poszczególnych udziałów przysługujących pozostałym współwłaścicielom, podczas gdy Sąd II instancji winien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, nie ograniczając się tylko do skontrolowania legalności orzeczenia wydanego przez Sąd I instancji.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i oddalenie w całości apelacji uczestniczki D. B., a także o zasądzenie od niej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, albowiem prawo materialne może mieć zastosowanie dopiero wówczas, gdy albo postępowanie zostało przeprowadzone w prawidłowy sposób, albo miały co prawda miejsce uchybienie procesowe, jednak nie miały one wpływu na wynik sprawy, w wyniku czego możliwe jest dokonanie właściwej subsumpcji.

Jeżeli chodzi o zarzutu naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 w zw. 391 § 1 k.p.c., a więc niespełnienia – zdaniem wnioskodawcy – ustawowych wymagań stawianych uzasadnieniu sądu II instancji, należy podkreślić, że zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzut naruszenia przepisów postępowania tylko wtedy jest

skuteczny, kiedy to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co z reguły nie jest możliwe w przypadku błędów uzasadnienia wyroku, które jest sporządzane już po wydaniu orzeczenia, a więc jego wadliwe sporządzenie nie może mieć wpływu na treść orzeczenia. Jedynie w przypadku takich uchybień w sporządzeniu uzasadnienia wyroku, które uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia omawianego przepisu może okazać się skuteczny (zob. np. wyroki SN: z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 216/00, niepubl., z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, niepubl., z dnia 28 lutego 2006 r., III CSK 149/05, niepubl., z dnia 3 października 2012 r., II PK 64/12, niepubl., z dnia 4 października 2012 r., I CSK 632/11, niepubl.). Taka sytuacja nie występuje jednak w rozpoznawanej sprawie, gdyż uzasadnienie postanowienia Sądu II instancji zawiera wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjne przewidziane w art. 328 § 2 i art. 387 § 2¹ k.p.c., a przedstawione motywy i argumenty pozwalają prześledzić i ocenić stanowisko tego Sądu.

W szczególności nie jest zasadne twierdzenie dotyczące braku ustaleń faktycznych, na których Sąd Okręgowy oparł swoje orzeczenie. Zgodnie z art. 387 § 2¹ KPC, jeżeli sąd II instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu I instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecznictwie przyjmuje się, że gdy sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne sądu I instancji, wystarczy jeżeli da temu wyraz w uzasadnieniu wydanego orzeczenia i jednocześnie odniesie się do wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów (zob. np. wyroki SN: z dnia 11 grudnia 2008 r., IV CSK 331/08, niepubl. i z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 110/09, niepubl.). Jeżeli natomiast sąd odwoławczy dokona własnych ustaleń, czy to w oparciu o materiał zgromadzony przed sądem I instancji, czy też materiał zebrany w postępowaniu apelacyjnym, to powinien w uzasadnieniu wskazać fakty, które ustala, a także dowody, w oparciu o które ustaleń dokonuje, a ponadto powinien przedstawić omówienie dowodów przeciwnych do dokonanych ustaleń, tj. tych, którym odmówił wiarygodności (zob. np. postanowienia SN: z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4,

poz. 83 i z dnia 20 czerwca 2002 r., I CKN 777/00, niepubl.). W sytuacji gdy sąd II instancji dokonuje ustaleń faktycznych odmiennych od tych poczynionych przez sąd I instancji w oparciu o materiał dowodowy zebrany przed sądem pierwszoinstancyjnym, jest zobowiązany wskazać w czym tkwi wadliwość stanowiska sądu pierwszoinstancyjnego, dlaczego określone dowody dostarczają odmiennych wniosków, które z dowodów nie zasługują na wiarę, co sprawia, że wyłania się inny obraz stanu faktycznego sprawy (zob. wyrok SN z dnia 6 lutego 2003 r., IV CKN 1752/00, niepubl.).

Te wymogi spełnia uzasadnienie zaskarżonego postanowienia. W pierwszej części, chociaż Sąd Okręgowy nie wskazał wprost, że podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, to odniósł się do nich w ten sposób, że je powielił, wskazując na wiek współwłaścicieli nieruchomości, czynności wykonywane faktycznie przez wnioskodawcę w gospodarstwie, okoliczności przekazania mu tego gospodarstwa itd. (s. 8-9 uzasadnienia). Natomiast w dalszej części tego uzasadnienia wskazał, że niektóre ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy były błędne, jak dotyczące zatrudnienia wnioskodawcy i uczestniczki D. B., powołując w tym zakresie stosowne dowody i je oceniając (s. 10 uzasadnienia). Nie sposób więc stwierdzić – jak tego chciał skarżący – że nie jest wiadome, na podstawie jakich ustaleń faktycznych Sąd II instancji wydał orzeczenie.

Pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego były pochodną uznania przez Sąd Okręgowy, że w niniejszej sprawie nie doszło do zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości. Z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy, przyjętych następnie przez Sąd Okręgowy, wynika, że w okresie biegu zasiedzenia – według stanowiska wnioskodawcy – nieruchomość stanowiła współwłasność, najpierw matki i piątki dzieci, a następnie tylko dzieci, ostatecznie po 1/5 części.

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 całej rzeczy lub jej części. Trzeba przy tym zauważyć, że jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, posiadanie może być wykonywane przez jednego ze

współwłaścicieli w stosunku do całej nieruchomości lub w granicach podziału *quoad usum*. Każda z tych form jest dopuszczalna, przy czym w niniejszej sprawie chodzić miało o pierwszą z nich. Może dojść również do sytuacji, w której współposiadanie jest realizowane w ten sposób, że przedmiot współwłasności pozostaje w administrowaniu jednego ze współwłaścicieli lub w zarządzie osoby trzeciej. Posiadanie może być również wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli w stosunku do całej nieruchomości, gdy jeden z nich zawłaszcza nieruchomość lub jej część wyłącznie dla siebie.

Nie można przy tym zapominać o art. 206 k.c., na który zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, a który został całkowicie pominięty przez Sąd Rejonowy. Zgodnie z tym przepisem każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wobec treści tego przepisu, jak również zbiegu dwóch domniemań, tj. zgodności posiadania ze stanem prawnym (art. 341 k.c.) i posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), przyjmuje się w orzecznictwie, 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, iż rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec tych współwłaścicieli, a zatem gdy dojdzie do zmiany charakteru władztwa przez wyraźne zaimanifestowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi*. Ponieważ ustawodawca inaczej traktuje współposiadanie i posiadanie indywidualne, jest wykluczone 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 w rozumieniu art. 206 k.c. w posiadanie samoistne całej rzeczy. Innymi słowy, nie jest 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 (zob. postanowienia SN: z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, niepubl., z dnia 7 listopada 2003 r., I CK 235/03, niepubl., z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, niepubl., z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, niepubl., z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, niepubl., z dnia 6 listopada 2015 r., II CSK 774/14, niepubl., z dnia 29 listopada 2018 r., IV CSK 397/17, niepubl., z dnia 15 marca 2019 r., V CSK 421/18, niepubl.).

Wywody Sądu Okręgowego w tym przedmiocie były więc prawidłowe. Uprawnienie wynikające z art. 206 k.c. stanowi jeden z przejawów prawa współwłasności, jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). To prawo cechuje się m.in. niepodzielnością, co wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. W konsekwencji posiadanie rzeczy (tu: nieruchomości) przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Nawet jeżeli pozostali współwłaściciele nie wykonują przysługującego im prawa posiadania, to sama ta okoliczność nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w pełnym zakresie, tym bardziej, że jest to uprawnienie, a nie obowiązek współwłaścicieli. O samoistnym posiadaniu przez współwłaściciela całej nieruchomości, 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 (zob. postanowienia SN: z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, niepubl. oraz z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/12, Glosa 2015, nr 1, s. 34 i orzeczenia w nich 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.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty zmierzały do wykazania, że Sąd II instancji, zmieniając postanowienie Sądu I instancji i oddalając wniosek o zasiedzenie, naruszył powyższe reguły. Sąd ten wskazał bowiem, że chociaż wnioskodawca faktycznie zajmował się gospodarstwem po osiągnięciu pełnoletności, w tym dokonywał czynności związanych z remontami, uprawami itd., to nie można mówić o objęciu całej nieruchomości w samoistne posiadanie, albowiem był on najstarszym synem, w związku z czym miał obowiązek – po śmierci ojca – utrzymywania rodziny. W skardze kasacyjnej nie zostały przedstawione argumenty, które uzasadniałyby odmienną ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, a w szczególności, aby wnioskodawca zmanifestował zmianę posiadania na zewnątrz w taki sposób, że nie było wątpliwości, iż wykonywał posiadanie również kosztem innych współwłaścicieli, a tym samym wykazał przesłanki zasiedzenia udziału 4/5 części nieruchomości, ponad swój udział wynoszący 1/5 części we własności nieruchomości. Ze względu na bardzo szeroki zakres uprawnień współwłaściciela wynikający z art. 206 k.c., konieczne jest w tej mierze zmanifestowanie w sposób szczególny woli wyłącznego posiadania całej nieruchomości. W tym zakresie wnioskodawca powoływał się w szczególności na fakt wykonywania remontów i przebudowy, w tym zmiany przeznaczenia jednego z budynków gospodarczych. Sąd Okręgowy słusznie jednak uznał, że w realiach tej sprawy wszystkie opisane czynności związane z prowadzeniem, remontami i modernizacją gospodarstwa, opłacaniem rachunków, zakupem maszyn i środków ochrony itp. były czynnościami dotyczącymi funkcjonowania tego rodzaju nieruchomości, w szczególności jeżeli weźmie się pod uwagę okoliczność, że wnioskodawca był w dniu 20 listopada 1983 r. jedyną osobą dorosłą, poza matką. Faktem jest, że nie sposób uznać, aby małoletnie dzieci się tym zajmowały, załatwiały sprawy w urzędach, niezależnie do tego, że nie byłoby to możliwe z prawnego punktu widzenia.

Skarżący wywodził, że czynności, których dokonywał, przekraczały zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a ich dokonując, nie pytał rodzeństwa o zgodę. Faktem jest, że brak jest legalnej definicji pojęcia „czynności zwykłego zarządu”. Niemożliwe jest także ich wyczerpujące skatalogowanie. Ogólnie można powiedzieć, że zalicza się nich wszelkie czynności mające na celu utrzymanie

rzeczy w dotychczasowym stanie oraz zarządzanie nią dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków. Jednak w uchwale z dnia 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146) Sąd Najwyższy słusznie podkreślił, że zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych wymuszają rozszerzenie zakresu czynności zwykłego zarządu. Przykładowo, w obecnych czasach, kanalizacja należy do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb zupełnie elementarnych, można więc uznać, że jej instalowanie na nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny, mieści się w ramach czynności zwykłego zarządu (uchwała SN z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, OSNC 2003, nr 2, poz. 18). Ten sam wniosek należy odnieść np. do wybudowania szamba w gospodarstwie będącym przedmiotem rozważań. Nie sposób również uznać, aby takie czynności, jak zmiana przeznaczenia budynków gospodarczych (co oczywiście wiąże się niejednokrotnie z ich przebudową) i – generalnie – wszelkie czynności związane z modernizacją gospodarstwa, prowadzące do korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, w tym pobierania pożytków, były czynnościami, które – mając na uwadze art. 206 k.c. – oznaczać by miały zaimplementowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi*. Takie czynności nie prowadzą więc do zasiedzenia udziałów w prawie własności, szczególnie jeżeli uwzględni się również konstytucyjną zasadę ochrony prawa własności.

Nie można więc mówić o naruszeniu art. 336 k.c., art. 339 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c. i art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jak również art. 172 k.c. Sąd Okręgowy prawidłowo rozważył kwestię domniemania wynikającego z art. 339 k.c. w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności. Przedstawiona w skardze kasacyjnej koncepcja dotycząca tego domniemania nie ma uzasadnienia w układzie stosunków, jaki zaistniał w niniejszej sprawie. Powołane w skardze postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 r. (V CSK 386/13, niepubl.) nie odnosi się do nabycia w drodze zasiedzenia nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił także kwestię wejścia przez wnioskodawcę w posiadanie samoistne co do całej nieruchomości.

W związku z powyższym bezprzedmiotowa była kwestia związana z zarzutem naruszenia – według skarżącego – art. 172 w zw. z art. 173 k.c. Jedynie na marginesie trzeba wskazać, że Sąd Okręgowy nie wyłączył możliwości zasiedzenia

udziałów we współwłasności w sytuacji, gdy pozostali współwłaściciele są małoletni. Przepis art. 173 k.c. pełni tu funkcję ochroną i nie daje możliwości stwierdzenia zasiedzenia przed upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela (współwłaściciela). Sąd Okręgowy przyjął jedynie, że z uwagi na wiek współwłaścicieli nie byli oni w stanie rozeznaczyć co do zmiany posiadania na samoistne, gdyby oczywiście po stronie wnioskodawcy taka zmiana nastąpiła. Zgodzić się należy ze stanowiskiem skarżącego, że w takiej sytuacji sąd rozpoznający sprawę o zasiedzenie powinien określić inną datę jako bieg terminu zasiedzenia, tym bardziej, że nabycie prawa własności w wyniku zasiedzenia następuje *ex lege*, po spełnieniu przesłanek ustawowych. Sąd Okręgowy zwrócił na to uwagę, jednak odstąpił od tego z uwagi na przyjęcie, że wnioskodawca nie objął nieruchomości w posiadanie samoistne ponad to, co wynika z art. 206 k.c.

W kontekście zarzutu dotyczącego art. 173 k.c. i zgodnie z ustaleniami faktycznymi w dniu osiągnięcia pełnoletności przez wnioskodawcę matka przekazała mu całe gospodarstwo w drodze nieformalnej umowy (przy czym Sądy *meriti* wyciągnęły z tego faktu różne skutki prawne, inaczej oceniając tę czynność), nie można pominąć art. 101 § 3 k.r.o. W świetle tego przepisu rodzice nie mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego dokonywać czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani wyrażać zgody na dokonywanie takich czynności przez dziecko. W wyroku z dnia 16 listopada 1982 r. (I CR 234/82, niepubl.) Sąd Najwyższy przyjął, że miernikiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest ciężar gatunkowy dokonywanej czynności, jej skutki w sferze majątku małoletniego, wartość przedmiotu danej czynności oraz szeroko pojęte dobro dziecka i ochrona jego interesów życiowych. Niewątpliwie przeniesienie posiadania prowadzącego do zasiedzenia udziałów małoletnich stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu powołanego przepisu. Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, zezwolenie sądu na dokonanie czynności prawnej przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jako zgoda organu państwowego, nie może być rozumiane w kategoriach zgody osoby trzeciej, unormowanej w art. 63 k.c. (zob. np. uchwały SN: z dnia 24 czerwca 1961 r., I CO 16/61, OSNCP 1963, nr 9, poz. 187 i z dnia 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76, OSNC 1978, nr 2, poz. 19). Nie ma przy tym możliwości

konwalidacji czynności prawnej dokonanej bez wymaganego zezwolenia sądu opiekuńczego, co oznacza, że taka czynność jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.). Matka wnioskodawcy mogła więc dokonać przeniesienia posiadania nieruchomości wyłącznie w zakresie swojego udziału, a nie udziału pozostałych współwłaścicieli. Jednak w realiach niniejszej sprawy nie mogło dojść do zasiedzenia nawet w odniesieniu do udziału matki wnioskodawcy, a ponadto, jak zauważył Sąd Okręgowy, ze zgromadzonego materiału dowodowego, łącznie z przeprowadzonym w postępowaniu apelacyjnym, nie wynika, aby po dniu 20 listopada 1983 r. doszło do zdarzenia, które mogłoby być oceniane pod kątem objęcia przez wnioskodawcę nieruchomości w posiadanie prowadzące do zasiedzenia.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

jw

[aw]