

Sygn. akt V CSK 488/12

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z wniosku J. K.

przy uczestnictwie H. K., A. A., Gminy B. i Skarbu Państwa - reprezentowanego przez Prezydenta Miasta B.

o stwierdzenie nabycia w drodze zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2013 r., skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 29 marca 2012 r.

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

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2011 r. Sąd Rejonowy w B., po ponownym rozpoznaniu sprawy, oddalił wniosek J. K. o stwierdzenie zasiedzenia 6/8 udziału w prawie własności nieruchomości położonej w B. przy ul. C. nr [...], na której postawione są dwa budynki mieszkalne, dwa garaże i dwa budynki gospodarcze.

Według ustaleń Sądu Rejonowego właścicielem opisanej nieruchomości jak również nieruchomości sąsiedniej ze znajdującym się na niej pawilonem handlowym był początkowo N. S., który zmarł 17 marca 1920 r. Na podstawie testamentu spadkodawcy jego żona M. S. została wpisana do księgi wieczystej jako właścicielka przedmiotowych nieruchomości. Ze względu na ustalenie nieważności testamentu, prawomocnym poświadczeniem dziedziczenia z dnia 14 lipca 1926 r. stwierdzono, że spadek po N. S. nabyli na podstawie ustawy jego żona M. S. w $\frac{1}{4}$ części oraz synowie H., A., Al., E. każdy po $\frac{3}{16}$ części. Zmiany tej nie uwzględniono w księdze wieczystej. Dnia 28 czerwca 1937 r. M. S. darowała nieruchomość swojemu synowi W. D. W związku z powództwem Al. S. o ustalenie własności nieruchomości zostało wpisane do księgi wieczystej ostrzeżenie. Sąd Powiatowy w B. uznając, że wymieniona darowizna była ważna odnośnie do odziedziczonej przez M. S. $\frac{1}{4}$ części, wyrokiem z dnia 30 grudnia 1967 r. ustalił, że własność przedmiotowej nieruchomości przysługuje spadkobiercom N. S., a to synom Al. S. oraz E. S. po $\frac{3}{16}$ części, wdowie M. S. i A. S. córce zmarłego A. S. razem w $\frac{3}{16}$ częściach, W. D. w $\frac{1}{4}$ części na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 czerwca 1937 r.

Pomimo takiego rozstrzygnięcia W. D., który objął nieruchomość w posiadanie w 1938 r., posiadał ją w dalszym ciągu, a pozostali właściciele nie zgłaszali żadnych roszczeń. W. D. przeprowadzał remonty, zbierał czynsze, a ze sprawowanego zarządu rozliczał się ze Skarbem Państwa. Spadek po W. D. zmarłym dnia 13 kwietnia 1973 r. nabyły: Ł. D. – jego żona oraz córki J. K. i H. K. po $\frac{1}{3}$ części. Po jego śmierci nieruchomością zajmowała się Ł. D. z pomocą córek J. Od 1975 r. przestały rozliczać się z Urzędem Miejskim w B.

Ł. D. zmarła 18 kwietnia 1985 r. a spadek po niej nabyły córki H. K. oraz J. K. po $\frac{1}{2}$ części, które w związku z nabyciem spadku zostały ujawnione jako właścicielki w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości objętej wnioskiem. Wnioskodawczyni zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od 1942 r. Przez pierwsze pięć lat od śmierci matki rozliczała się z siostrą z administrowania dwiema nieruchomościami łącznie. Dochody przynosiła tylko nieruchomość z lokalami użytkowymi w pawilonie handlowym. Po jakimś czasie wnioskodawczyni zaczęła rozliczać dwie nieruchomości oddzielnie. Zawierała umowy z lokatorami, opłacała podatki, przeprowadzała remont. Środki na remonty pochodziły też z dotacji Urzędu Miasta w B.

Uczestniczka postępowania H. K. mieszkała w budynku na przedmiotowej nieruchomości do 1966 r. Ponownie wprowadziła się tam w 2004 r. Wcześniej także zawierała umowy najmu z lokatorami. Sprzeciwiła się też zawarciu jednej z umów najmu. Wnioskodawczyni przekazała siostrze dwa garaże w celu ich wynajęcia. Dnia 20 grudnia 2007 r. uczestnik postępowania A. A. kupił od H. K. udział w przedmiotowej nieruchomości.

Oddalając wniosek Sąd Rejonowy przyjął, że zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczka H. K. a także W. D. pozostawali posiadaczami w złej wierze. Uznał również, że termin zasiedzenia został przerwany, przez wytoczenie w 1956 r. powództwa przeciwko W. D. Wobec tego bieg zasiedzenia należy liczyć od uprawomocnienia się wyroku w tej sprawie czyli od 7 stycznia 1969 r. Termin zasiedzenia nie upłynął do chwili śmierci Ł. D. w 1985 r. Doliczenie czasu posiadania spadkodawczyni jest natomiast możliwe jedynie na korzyść wszystkich spadkobierców. Zdaniem Sądu Rejonowego ani wnioskodawczyni ani uczestniczka H. K. nie były samoistnymi posiadaczkami całej nieruchomości. Nie manifestowały, że są współwłaścicielkami całej nieruchomości. Wnioskodawczyni posługiwała się tylko pieczęcią „współwłaściciel” ale także „zarządca” i „administrator”. Zdaniem Sądu, samo wykonywanie różnych prac remontowych i modernizacyjnych nie pozwalało na rozstrzygnięcie, iż było to posiadanie samoistne.

Sąd Okręgowy w K., oddalając apelację wnioskodawczyni, podzielił w całości dotychczasowe ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną. Zdaniem Sądu

w 1956 r. doszło do przerwania biegu zasiedzenia przez wniesienie powództwa o ustalenie. Z tego względu W. D., który od stycznia 1938 r. posiadał nieruchomość w złej wierze, nie nabył jej własności przez zasiedzenie. Sąd Okręgowy akceptując dziedziczność posiadania podkreślił, że w sprawie brak było ze strony wnioskodawczyni odwołania się do dziedziczenia, czy też do doliczania posiadania poprzednika. Według Sądu nie została spełniona przesłanka samoistnego posiadania udziałów w prawie własności nieruchomości. Zarówno wnioskodawczyni jak i jej poprzednicy prawni posiadali udział w prawie własności i jest to udział, który nabyli w drodze dziedziczenia i darowizny. Nigdy nie doszło do zmanifestowania zmiany charakteru posiadania (ze współwłasności na własność pełną) a nie tylko intencji posiadania i to w dwóch płaszczyznach, a więc zarówno względem dotychczasowych właścicieli jak i względem osób postronnych w stosunku, do których wnioskodawczyni i jej poprzednicy zwracali się w sprawach dotyczących nieruchomości. Jeśli bowiem władanie nieruchomością przez posiadacza wynika ze stosunku współwłasności, to w razie zgłoszenia przez niego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziału należącego do innego współwłaściciela, który nie korzysta z nieruchomości, powinien on udowodnić zmianę, rozszerzenie zakresu swego posiadania i uzewnętrznić tę zmianę wobec współwłaściciela, do którego należał ten udział. Taka zmiana powinna zmanifestować się w sposób zewnętrznie rozpoznawalny. Tymczasem, jak wskazał Sąd, wnioskodawczyni w piśmie pochodzącym z 2007 r. wskazując, że H. K. nie jest współwłaścicielką nieruchomości w 1/2 części ujawniła tym samym swoją wiedzę o udziałach przysługujących rodzinie S. Ponieważ według ustaleń Sądu do takiej zmiany nie doszło w odniesieniu do wnioskodawczyni i jej poprzedników, można mówić wyłącznie o posiadaniu zależnym opartym na administrowaniu całą nieruchomością. Sąd Okręgowy ocenił jako nieistotną okoliczność że w pewnym momencie zaprzestano rozliczać się ze Skarbem Państwa z tytułu pożytków albowiem zadłużenie z tytułu nierozliczania się z pożytków nie może prowadzić do zasiedzenia nieruchomości. Z pisemnych motywów zaskarżonego postanowienia wynika, że wobec braku podstaw do przyjęcia, że wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni spełnili wymagania w zakresie samoistnego posiadania

nieruchomości, Sąd Okręgowy pominął w swych rozważaniach kwestię terminu zasiedzenia a także dobrej czy złej wiary posiadacza.

Wnioskodawczyni w skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu drugiej instancji zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. przez błędne ustalenia faktyczne oparte na założeniu, iż nie jest możliwa obecnie ocena świadomości poprzedników prawnych wnioskodawczyni w kontekście samoistnego posiadania nieruchomości. W ramach podstawy określonej w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. podniosła naruszenie art. 172 w zw. z art. 336 i 339 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że wnioskodawczyni nie wykazała faktu samoistnego posiadania przedmiotowej nieruchomości, podobnie jak nie wykazała charakteru posiadania nieruchomości przez jej poprzedników prawnych. Podkreśliła przy tym, że fakt świadomości co do istnienia innych współwłaścicieli może być rozpatrywany jedynie w kategorii dobrej czy złej wiary, a nie jako kwestia samoistnego lub zależnego posiadania.

Powołując się na te podstawy wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie zasiedzenia 6/8 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Przepis ten nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednak, że ze względu na tę regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. określającego zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten dotyczy bezpośrednio oceny dowodów, co należy do sądów meriti i nie jest objęte kontrolą kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 76; z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, niepubl.; z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10,

poz. 124; z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, niepubl.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl.; z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, niepubl., z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl.). Z tego tylko względu nie można uwzględnić jedyne zarzutu skargi kasacyjnej odnoszącego się do naruszenia przepisu procesowego.

W tym stanie rzeczy dalsze zarzuty skargi kasacyjnej wywodzące się z podstawy naruszenia prawa materialnego podlegają rozpoznaniu w oparciu o stan faktyczny, przyjęty za podstawę zaskarżonego postanowienia. Sformułowane na tej podstawie zarzuty polegają na błędnej wykładni i niezastosowaniu art. 172 k.c. w zw. z art. 336 i 339 k.c. Przyczyn wymienionych wadliwości wnioskodawczyni upatruje w niewłaściwej subsumcji ustalonych okoliczności faktycznych wskazujących, że wnioskodawczyni i jej poprzednicy prawni od lat trzydziestych dwudziestego wieku byli samoistnymi posiadaczami całej nieruchomości w posiadaniu. Poza tym, zdaniem wnioskodawczyni Sąd drugiej instancji bezpodstawnie nadał istotnego znaczenia wiedzy wnioskodawczyni odnośnie do istnienia pozostałych współwłaścicieli, pomimo iż kwestia ta może mieć znaczenie jedynie w kategoriach dobrej lub złej wiary.

Oceniając pierwszy z przedstawionych zarzutów trzeba podnieść, że zarówno w judykaturze jak i w doktrynie nie budzi wątpliwości 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 quo ad usum. W pierwszym przypadku posiadanie jest wykonywane przez jednego ze współwłaścicieli (np. spadkobierców) w stosunku do całej nieruchomości, 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10). 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 (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1999 r., III CKN 214/98, niepubl.; z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, niepubl.; z dnia 7 listopada 2003 r., I CK 235/03, niepubl.; z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08, 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 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, niepubl.; z dnia 7 marca 2012 r., II CSK 495/12, niepubl.; z dnia 19 marca 2013 r., I CSK 735/12, niepubl.; z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, niepubl.; z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/12, 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. 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 (zob. 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.

Pomimo zaprezentowanego stanowiska doktryny i judykatury nie można pominąć szczególnych okoliczności jakie wystąpiły w niniejszej sprawie, które mogą prowadzić do odmiennych ocen. Należy do nich zaprzestanie jeszcze przez wnioskodawczynię i jej matkę rozliczania się z zarządu nieruchomością ze Skarbem Państwa będącym jednym ze współwłaścicieli nieruchomości a jednocześnie ograniczanie przez wiele lat kręgu osób rozliczających się ze sprawowanego zarządu do wnioskodawczyny, jej ojca, matki albo siostry. Decydowanie o wszelkich remontach i inwestycjach na nieruchomości bez względu na ich wartość, bez konsultacji z innymi współwłaścicielami. Sąd Okręgowy przyjmując, że wnioskodawczyny nie wykazała władania całą nieruchomością w zakresie udziałów wszystkich pozostałych współwłaścicieli oparł się na treści pism wnioskodawczyny, w których sama określa się także jako współwłaściciel nieruchomości. To zdaniem Sądu ma sprzeciwiać się intencji posiadania samoistnego zarówno wobec pozostałych współwłaścicieli jak też wobec osób trzecich. W tym wnioskowaniu nie uwzględnia się jednak relacji wnioskodawczyny z jej siostrą, której także przysługiwał udział we współwłasności nieruchomości. Ten sam Sąd przyjął, że z korespondencji pomiędzy wnioskodawczynią oraz uczestniczką H. K. wynika, że obie traktowały się jako współwłaścicielki. We wniosku o ustanowienie zarządcy wnioskodawczyny wprost podała, że wraz z H. K. są współwłaścicielkami nieruchomości po połowie. Dlatego samo występowanie na zewnątrz przez wnioskodawczynię jako „współwłaściciel nieruchomości” nie musiało oznaczać, iż wnioskodawczyny wolą samoistnego posiadania nie obejmowała pozostałych udziałów we współwłasności a respektowała jedynie prawa przysługujące jej siostrze. Jak wynika z ustaleń Sądu uczestniczka H. K. prawa te wykonywała, chociażby zawierając samodzielnie lub też wspólnie z wnioskodawczynią umowy najmu lokali mieszkalnych. Należy także mieć na

względnie, iż uczestniczka H. K. i wnioskodawczyni są od dnia 20 lutego 1995 r. ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako współwłaścicielki z tytułu nabycia spadku po matce Ł. D.

Brak rozważenia tych okoliczności niezbędnych dla oceny, czy wnioskodawczyni samodzielnie lub wspólnie z siostrą H. K. była posiadaczem samoistnym nieruchomości w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli, czy też wykonywała tylko czynności zarządcze za wyraźną lub dorozumianą zgodą innych współwłaścicieli, nakazuje uznać, co najwyżej, za przedwczesny zarzut skargi kasacyjnej dotyczący naruszenia art. 172 k.c.

Wymaga jednocześnie podkreślenia, że z treści art. 610 § 1 w zw. z art. 670 k.p.c. wynika brak związania sądu żądaniem stwierdzenia zasiedzenia (zob. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2013 r., V CSK 202/12, niepubl.; z dnia 4 grudnia 2008 r., I CSK 225/08, niepubl. zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., IV CSK 115/02 niepubl. w odniesieniu do różnych terminów zasiedzenia udziałów we współwłasności nieruchomości). Zważyć też trzeba, że jeżeli z ustalonych okoliczności faktycznych wynikałoby, że w okresie biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a łączny czas posiadania obecnego posiadacza samoistnego i jego poprzednika prowadzi do zasiedzenia, to doliczenie okresu posiadania poprzednika sąd powinien uwzględnić z urzędu i także w tym zakresie sąd nie jest związany żądaniem wniosku (zob. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 20 lutego 2013 r., III CSK 156/12, niepubl.).

Słusznie zarzuca się w skardze kasacyjnej w kontekście spełnienia przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości nadanie istotnego znaczenia wiedzy wnioskodawczyni o udziałach przysługujących innym osobom. Zgodnie z utrwalonym w judykaturze Sądu Najwyższego stanowiskiem, świadomość posiadacza, że nie przysługuje mu prawo własności do posiadanej nieruchomości, które służy innej osobie, nie oznacza, iż nie jest on posiadaczem samoistnym, a rozstrzyga tylko o jego złej wierze. Posiadanie samoistne istnieje także wtedy, gdy posiadacz nieruchomości wie, że jej właścicielem jest kto inny, lecz chce posiadać nieruchomość i posiada ją tak, jakby był jej właścicielem i tak też jest

postrzegany przez otoczenie (por. między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 1994 r. III CRN 18/94, niepubl.; z dnia 28 maja 1997 r. III CKN 79/97, niepubl.; z dnia 18 września 2003 r. I CK 74/02, niepubl. oraz z dnia 18 marca 2009 r., IV CSK 407/08, niepubl.; z dnia 20 października 2010 r., I CSK 705/09, niepubl.).

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w związku art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K.