

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z wniosku M. D.
przy uczestnictwie B. D.
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 27 października 2016 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy
od postanowienia Sądu Okręgowego w J.
z dnia 29 października 2015 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i oddala apelację
uczestniczkę postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego
w J. z dnia 24 września 2015 r. (sygn. I Ns (...)), obciążając
wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania kosztami
poniesionymi w sprawie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 24 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w J. stwierdził, że wnioskodawca M. D. nabył przez zasiedzenie z dniem 13 kwietnia 2011 r. udział wynoszący 1/2 we współwłasności nieruchomości gruntowej - zabudowanej działki nr 262/1 położonej w C., gmina J., objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Z ustaleń Sądu wynikało, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz

budynkami gospodarczymi i wchodziła w skład gospodarstwa rolnego, oznaczonego jako działka gruntu nr 262, o pow. 8,4300 ha. Wnioskodawca zamieszkiwał tam od drugiego roku życia, od 1963 r. był zameldowany na pobyt stały. Jego rodzice kupili tę nieruchomość w 1968 r., a użytkowali już wcześniej. Po śmierci ojca w 1970 r. na nieruchomości pozostał wnioskodawca z matką i rodzeństwem. Wnioskodawca od najmłodszych lat pracował w gospodarstwie, które stanowiło źródło utrzymania rodziny. W dniu 6 czerwca 1973 r. na podstawie art. 1, 5 i 12 ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250) wydany został akt własności ziemi, w którym jako właścicielkę gospodarstwa wskazano matkę wnioskodawcy – J. D. W 1976 r. wnioskodawca uległ wypadkowi przy wyrębie drzewa i do 18 roku życia otrzymywał rentę. Potem, ponieważ miał umiejętności techniczne, dorabiał naprawami, wykonał też szereg urządzeń do gospodarstwa. Od ok. 1983 r. na nieruchomości pozostali już tylko wnioskodawca, jego matka i brat J. D. W kwietniu 1981 r. matka wnioskodawcy oświadczyła, że przepisze gospodarstwo na synów, którzy z nią pozostaną i którzy w zamian będą się nią opiekować do końca życia, po czym w dniu 13 kwietnia 1981 r. zawarła umowę przekazania na rzecz syna J. D. posiadania i własności gospodarstwa rolnego w zamian za rentę strukturalną, o czym wiedział wnioskodawca. Gospodarstwo składało się wówczas z działki nr 262 o powierzchni 8,43 ha, budynku mieszkalno-gospodarczego z oborą i chlewnią, które wymagały remontu, drewnianej stodoły i szopy na składowanie opału. Nabywcy został przekazany inwentarz żywy oraz maszyny i narzędzia rolnicze. Na początku lat 90-tych J. D. poślubił uczestniczkę B. D., z którą zamieszkał na pierwszym piętrze budynku. Wnioskodawca mieszkał z matką na parterze, zajmowali też dwa pokoje na piętrze. Razem z bratem i matką prowadził gospodarstwo, wykonywał w nim prace rolne, prace budowlano-remontowe. Dochody otrzymywał tylko z gospodarstwa oraz sporadycznej dorywczej pracy przy naprawie różnych maszyn i sprzętów. Czuł się współwłaścicielem nieruchomości, w ramach podziału obowiązków między braćmi cały czas opiekował się matką. J. D. zmarła w dniu 26 sierpnia 2006 r. Wnioskodawca nadal zamieszkuje i pracuje na nieruchomości, mieszka na parterze, założył podlicznik, przed domem ma warsztat z kanałem najazdowym, drewutnię i garaż, które wzniósł w latach osiemdziesiątych

i z których korzysta do chwili obecnej. Przez cały czas wykonywał bieżące czynności związane z utrzymaniem nieruchomości, ponosił częściowo opłaty eksploatacyjne z tytułu wywożenia szamba i podatek od nieruchomości. Nieruchomość stanowiła i stanowi centrum jego życia. J. D. nie kwestionował posiadania wnioskodawcy, podejmowanych niezależnie od niego decyzji i czynności wnioskodawcy na spornej nieruchomości. Wnioskodawca sprzeciwiał się również niektórym decyzjom brata - w tym wyprzedawaniu maszyn i inwentarza, w końcu jednak uznał argumenty brata o potrzebie uzyskania środków na życie. Kiedy w latach 90-tych gospodarstwo podupadło, wnioskodawca razem z bratem pracował w lesie oraz jako palacz, od 2007 r. pracował przez dwa lata w Czechach, przyjeżdżał jednak do domu na weekendy. Brat wnioskodawcy, J. D. zmarł 17 listopada 2011 r. Obecnie na działce nr 262/1 zamieszkuje wnioskodawca oraz - nieregularnie - uczestniczka z dziećmi. Uczestniczka nie toleruje obecności wnioskodawcy i chce sprzedać nieruchomość.

Sąd Rejonowy ocenił, że ustalone okoliczności faktyczne świadczą o współposiadaniu spornej działki przez wnioskodawcę i jego brata. Wnioskodawca podejmował w stosunku do nieruchomości czynności typowe dla posiadania samoistnego, prowadzącego do zasiedzenia (art. 172 k.c., art. 336 k.c.) i manifestował swoje quasi właścicielskie władztwo. Natomiast to, że wiedział, iż nieruchomość stanowi własność brata, rzutowało jedynie na przypisanie mu posiadania w złej wierze, które mogło doprowadzić do zasiedzenia własności udziału po wydłużonym okresie współposiadania samoistnego. Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawca był współposiadaczem samoistnym działki przez okres 30 lat, od dnia 13 kwietnia 1981 r., posiadał ją w udziale 1/2 we współwłasności w sposób jawny i dostrzegalny dla właściciela i otoczenia. M. D. mieszkał w nieruchomości, dbał o nią, używał jej, wykorzystywał i pracował, częściowo ponosił opłaty eksploatacyjne i należności publicznoprawne, a swoje działania niejednokrotnie podejmował niezależnie od woli brata i jego zgody. Samoistne współposiadanie wnioskodawcy do lat 90-tych minionego wieku dotyczyło całego gospodarstwa rolnego, zaś po założeniu przez brata rodziny, ograniczyło się do spornej, zabudowanej nieruchomości, którą M. D. zajmował się jak gospodarz, czując się współwłaścicielem. Bracia dokonali podziału ról i obowiązków - na

wnioskodawcy ciążył podstawowy obowiązek opieki nad ich matką, z którego wywodził się aż do jej śmierci. Sąd pierwszej instancji powołał się również na domniemanie z art. 339 k.c., oceniając, że nie zostało obalone. Uznał, że dwuletni okres pracy wnioskodawcy za granicą nie zmienił jego stosunku do nieruchomości. Nadal traktował ją i używał jej jak współwłaściciel, przyjeżdżając do domu na weekendy. Jednocześnie J. D. - właściciel nieruchomości traktował brata jako równorzędnego współwłaściciela - nie sprzeciwiał się jego zamieszkiwaniu w budynku, nie ingerował w sposób korzystania przez niego z działki i zabudowy. Ponieważ jednak wnioskodawca zdawał sobie sprawę, że sam nie otrzymał praw do działki od matki, dlatego Sąd uznał, że nabył on własność udziału wynoszącego 1/2 po upływie trzydziestoletniego terminu zasiedzenia i obliczył, że nastąpiło to z dniem 13 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy w J., który rozpoznał sprawę na skutek apelacji uczestniczki postępowania B. D., zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, lecz dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Nie podzielił stanowiska, że wnioskodawca współposiadał nieruchomość samoistnie, co doprowadziło do zasiedzenia udziału w niej. Sąd drugiej instancji uznał, że wnioskodawca nie manifestował dostatecznie woli władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie w sposób widoczny dla współwłaściciela i innych osób, umożliwiając tym samym właścicielowi podjęcie obrony swoich praw. Zwrócił uwagę, że przeniesienie własności nieruchomości na J. D. nie spowodowało żadnych władczych czynności uzewnętrzniających zmianę stosunku wnioskodawcy do nieruchomości. Wnioskodawca zeznał, że za właścicielkę uznawał do chwili śmierci swoją matkę, świadkowie za właściciela uważali J. D., a następnie jego żonę. W ich odbiorze wnioskodawca wspólnie z bratem zamieszkiwał w spornym gospodarstwie i tylko pomagał bratu. Sąd Okręgowy ocenił, że korzystanie przez wnioskodawcę z określonych, wydzielonych pomieszczeń w budynku nie stanowiło przejawu korzystania z udziału w prawie własności spornej nieruchomości w sposób odpowiadający wykonywaniu prawa własności i to od dnia 13 kwietnia 1981 r. Zdaniem Sądu odwoławczego wnioskodawca wywodził swoje uprawnienie do nieruchomości z faktu zamieszkiwania z matką, której przysługiwało prawo własności i jego posiadanie było zależne – odpowiadało posiadaniu w ramach umowy użyczenia (art. 710 k.c.).

Przejście prawa własności na J. D., który nadal umożliwiał bratu posiadanie bez ograniczeń części nieruchomości, nie pozwalało na stwierdzenie samoistności tego posiadania, ponieważ także cechą posiadania zależnego jest czasowa utrata przez właściciela władztwa nad rzeczą. Sposób korzystania z budynku mieszkalnego z czasem uległ modyfikacji w kierunku ograniczenia uprawnień wnioskodawcy, gdyż dwa lata po śmierci J. D. wnioskodawca zwolnił dla córki brata i uczestniczki jeden pokój na piętrze i zajmował już tylko pomieszczenia na parterze budynku. Sąd podkreślił, że zakres faktycznego władztwa przy posiadaniu samoistnym sprowadza się do korzystania z rzeczy w sposób pełny, nie wystarczy podejmowanie działań o charakterze drugorzędnym. Nie włada rzeczą jak właściciel ten, kto wykonuje część, w dodatku tylko podrzędną, uprawnień właścicielskich. Zdaniem Sądu zamieszkiwanie w nieruchomości przez jej właściciela wykluczało stwierdzenie zasiedzenia jej przez wnioskodawcę - który posiadał tą nieruchomość za zgodą i wiedzą właściciela. Sąd ocenił, że wnioskodawca nie wykazał, aby J. D. ustąpił na jego rzecz z prawa własności w jakimkolwiek udziale. Zakwestionował też możliwość wykorzystania domniemania z art. 339 k.c., ponieważ nie stosuje się go do wypadków posiadania cudzego udziału. W konsekwencji Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek, jako nieuzasadniony.

Wnioskodawca złożył skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego - orzeczenie zaskarżył w całości. Skargę oparł na podstawie naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 172 k.c. i art. 339 k.c. Zarzuty dotyczyły wadliwego, zdaniem wnioskodawcy, rozumienia przesłanek zasiedzenia w wypadku posiadania udziału, w wyniku nieuwzględnienia, że w takim wypadku ocena powinna następować przy zastosowaniu art. 206 k.c. Błąd w wykładni art. 339 k.c. skarżący łączy z wykluczeniem jego stosowania w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, w której nie chodzi o zasiedzenie przez jednego współwłaściciela udziału innego współwłaściciela. W konkluzji wnioskodawca domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie orzeczenia co do istoty sprawy, a ponadto zasądzenia od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawcy uczestniczka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Artykuł 172 k.c. umożliwia zasiedzenie prawa własności nieruchomości jej posiadaczowi, który posiada tę nieruchomość samoistnie i nieprzerwanie od dwudziestu lat, jeśli posiadanie uzyskał w dobrej wierze (§ 1), a od trzydziestu - jeśli wszedł w jej posiadanie w złej wierze (§ 2). Od dawna nie budzi wątpliwości dopuszczalność nabycia w tej drodze także udziału w prawie własności i to w różnym układzie - zarówno w wyniku długotrwałego posiadania nieruchomości przez kilku posiadaczy, z których żaden nie jest jej właścicielem, jak i na skutek rozszerzenia właścicielskiego posiadania przez jednego współwłaściciela na udział innego współwłaściciela, a nawet w wyniku zmiany charakteru posiadania przez współwłaściciela fizycznej części wspólnej nieruchomości wydzielonej do korzystania *quoad usum* (por. zachowującą nadal aktualność uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSNCK 1956/3/88). Specyfika rozpoznawanej sprawy polega na tym, że podmiotem ubiegającym się o stwierdzenie zasiedzenia własności udziału w nieruchomości jest osoba, która niewątpliwie była współposiadaczem tej nieruchomości przez wymagany prawem okres, jej posiadanie odbywało się z akceptacją właściciela nieruchomości, będącego jednocześnie najbliższym krewnym, miało miejsce w stosunkach wiejskich i dotyczyło rodzinnego gospodarstwa rolnego. Okoliczności te nie wykluczają możliwości zasiedzenia udziału w nieruchomości, o ile wnioskodawca wykaże, że jego posiadanie miało charakter samoistny. Ustalenia faktyczne nie budziły wątpliwości - z liczego rodzeństwa w gospodarstwie zdecydowali się pozostać z matką dwaj bracia. Matka zadeklarowała zamiar przekazania gospodarstwa tym ze swoich dzieci, które będą się opiekowały nią do śmierci. Ostatecznie gospodarstwo przekazała jednemu z pozostałych z nią synów - bratu wnioskodawcy, aby uzyskać rolnicze świadczenia rentowe. Po przekazaniu gospodarstwa, o którym wiedział też wnioskodawca, obydwaj bracia w zgodzie je współposiadali, gospodarowali na nim, wspólnie podejmowali decyzje, spierając się niekiedy co do sposobu wykorzystania gruntu, rozporządzenia sprzętem

i inwentarzem, dzielili się też kosztami związanymi z nieruchomością. Opiekę matce zapewnił wnioskodawca, który nie założył własnej rodziny. Sposób współkorzystania z budynków dostosowywali do zmieniających się z czasem okoliczności faktycznych, związanych z powiększeniem się rodziny J. D. Wnioskodawca zbudował sobie warsztat i kanał najazdowy w celu wykonywania napraw i budowy sprzętu rolnego.

Te okoliczności spowodowały skrajnie odmienne oceny Sądów pierwszej i drugiej instancji co do ujawnionej przez wnioskodawcę woli posiadania gospodarstwa - czy manifestował on wolę posiadania jak współwłaściciel (jak ocenił to Sąd Rejonowy), czy też jedynie jak posiadacz zależny - członek rodziny, któremu matka, a następnie brat użyczyli część swojej nieruchomości (jak ocenił Sąd Okręgowy).

Skarżący ma rację, że ocena charakteru jego władztwa nad nieruchomością musi uwzględniać specyfikę współposiadania, a więc posiadania niewyłącznego, które - zgodnie z art. 206 k.c. - obejmuje całą rzecz wspólną i korzystanie z niej, jednak w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Współposiadanie, które prowadzioby do zasiedzenia przez posiadacza udziału w prawie własności należącego do właściciela nieruchomości, równoległe posiadającego tę samą nieruchomość, musi być wykazane przez ubiegającego się o zasiedzenie własności udziału. W tym wypadku nie ma zastosowania domniemanie z art. 339 k.c., ponieważ współdziałanie z właścicielem i współposiadanie nieruchomości za jego zgodą, co do zasady jest konsekwencją wykonywania przez właściciela uprawnień właścicielskich, do których należy nie tylko prawo do osobistego posiadania, ale także prawo do oddania w posiadanie zależne, czy do korzystania z nieruchomości z pomocą innych osób. Szczególnie w warunkach wiejskich - prowadzenie gospodarstwa z pomocą członków rodziny, wspólnie utrzymujących się z jego pożytków jest powszechne. Dlatego też sam fakt akceptowania współposiadania nieruchomości przez wnioskodawcę ze strony właściciela nie uzasadnia domniemania samoistności jego posiadania. Przeciwnie, uzasadnia raczej domniemanie faktyczne, że posiadanie miało charakter zależny. Potwierdza to odbiór pozycji wnioskodawcy w gospodarstwie brata przez świadków, na co

powoływał się Sąd Okręgowy. Samoistność posiadania musiał zatem udowodnić wnioskodawca. Przy tym - ze względu na stereotypy panujące w środowisku wiejskim - najistotniejsze znaczenie miał nie tyle pogląd sąsiadów na jego pozycję w gospodarstwie, ile jego własne nastawienie ujawnione wobec właściciela gospodarstwa oraz stanowisko właściciela wobec jego zachowań. Rozważyć więc należy, czy okoliczności faktyczne wskazywały na to, że - jak to określił Sąd Rejonowy - właściciel ustąpił na rzecz brata z części swojego prawa. Za odpowiedzią twierdzącą przemawiają już okoliczności towarzyszące przekazaniu nieruchomości następcy przez matkę wnioskodawcy. Matka deklarowała wolę oddania gospodarstwa tym ze swoich synów, którzy pozostaną w gospodarstwie i będą się nią do śmierci opiekować; wymaganie to spełnili bracia M. i J. D. Niezwłocznie po tym oświadczeniu J. D. zawarła umowę przekazania gospodarstwa tylko z J. D., jednak ten fakt należy interpretować z uwzględnieniem postanowień ustawy z dnia 27 października 1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników oraz ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140 ze zm.), na podstawie której umowa przekazania została zawarta. Ustawa jako zasadę przyjmowała przekazanie przez rolnika gospodarstwa tylko jednemu następcy lub - jeżeli pozostawał on w związku małżeńskim - małżonkom (art. 43 ust. 1). Przekazanie kilku następcom możliwe było tylko w wyjątkowych wypadkach - kiedy wpłynęłoby to na poprawę struktury obszarowej i zwiększenie produkcji towarowej prowadzonych przez nich gospodarstw rolnych (art. 43 ust. 2). W okolicznościach sprawy wyjątki te nie wystąpiły, wobec czego matka uczestników nie mogła zrealizować obietnicy przekazując gospodarstwo obydwu synom. Jednak dalsze zachowanie zarówno wnioskodawcy jak i jego brata, który uzyskał własność gospodarstwa, wskazywało na realizowanie woli matki, nie zaś skutków umowy. Wnioskodawca - ze względu na założenie przez brata własnej rodziny - przejął obowiązek zapewnienia matce opieki, nieruchomość dostosował do swoich potrzeb, z zarobków, które osiągał z własnej działalności prowadzonej na terenie spornej działki, pokrywał częściowo koszty i ciężary związane z gospodarstwem, wyposażył je także w niektóre maszyny i urządzenia (co wykraczało ponad obowiązki biorącego rzecz w użyczenie). Wnioskodawca współdecydował o sprawach związanych z prowadzeniem gospodarstwa, niekiedy występując przeciwko

decyzjom brata. Jego sprzeciw przeciwko wyprzedawaniu inwentarza i urządzeń wyraźnie ujawniał wolę zachowania gospodarstwa. Podnoszony przez Sąd Okręgowy fragment wyjaśnień wnioskodawcy, według których uznawał on matkę za właścicielkę gospodarstwa aż do jej śmierci nie może mieć znaczenia, skoro jednocześnie obydwa Sądy ustaliły, że M. D. wiedział o przekazaniu gospodarstwa bratu, a więc wiedział, że matka wyzbyła się własności.

O spełnieniu przesłanek zasiedzenia z art. 172 k.c. decyduje, jak słusznie przyjęły Sądy powszechne, właścicielskie posiadanie nieruchomości przez zasiadającego w ciągu odpowiednio długiego czasu. Taki stan wystąpił, ponieważ bracia współposiadali i współprowadzili gospodarstwo od chwili jego przekazania J. D. przez matkę (która uzyskała w ten sposób świadczenia z ubezpieczenia społecznego rolników), traktując się jak równorzędni współwłaściciele przez okres ponad 30 lat, co uzasadniało stwierdzenie zasiedzenia udziału 1/2 w nieruchomości przez wnioskodawcę po upływie tego okresu. W konsekwencji skarga kasacyjna wnioskodawcy zasługiwała na uwzględnienie, a ponieważ wystąpiło jedynie naruszenie prawa materialnego, a skarżący złożył wniosek o uchylenie zaskarżonego postanowienia i rozstrzygnięcia sprawy co do jej istoty - należało uchylić postanowienie Sądu Okręgowego i oddalić apelację uczestniczki postępowania na podstawie art. 398¹⁶ k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania wynika z treści art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

jw

r.g.