

POSTANOWIENIE

23 października 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz

na posiedzeniu niejawnym 23 października 2024 r. w Warszawie

w sprawie z wniosku W.G. i A.G.

z udziałem H.C. i J.C.

o stwierdzenie zasiedzenia,

na skutek skargi kasacyjnej W.G. i A.G.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Zamościu z 8 lutego 2023 r., I Ca 27/23,

1. odmawia przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania;

2. zasądza solidarnie od W.G. i A.G. na rzecz H.C. i J.C. po 675 (sześćset siedemdziesiąt pięć) zł kosztów postępowania kasacyjnego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie po upływie tygodnia od dnia doręczenia niniejszego postanowienia zobowiązany.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 21 listopada 2022 r. Sąd Rejonowy w Janowie Lubelskim stwierdził zasiedzenie z dniem 1 lipca 2016 r. przez wnioskodawców (małżonków) udziału 14/100 w nieruchomości braci wnioskodawczyń.

Postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną Sąd Okręgowy w Zamościu uwzględnił apelację braci wnioskodawczyń i oddalił wniosek.

Sąd drugiej instancji ustalił, że właścicielką nieruchomości była matka wnioskodawczyń i uczestników. Matka z mężem i trójką dzieci mieszkała w starym

domu, a po zamążpójściu córki wprowadził się zięć. W 1986 r. na nieruchomości został częściowo wykończony nowy dom (2 izby), do którego wszyscy się przeprowadzili. W tym czasie wnioskodawcy mieli już dwoje dzieci. Wnioskodawcy mieli mieszkać w domu matki do czasu pozyskania mieszkania w mieście.

Po wykończeniu kolejnych izb rodzice i ich dwóch synów przeprowadzili się do nich pozostawiając wnioskodawcom 2 izby wykończone jako pierwsze. Wnioskodawcy zbudowali na nieruchomości garaż tylko dla siebie oraz zajęli pas gruntu na ogród warzywny. Biegły oszacował, że powyższy zakres władania częścią domu, garażem i ogrodem odpowiada udziałowi 14/100.

Matka wnioskodawczyni zażądała od córki, aby wraz z rodziną wyprowadziła się z domu. Sądy obydwu instancji nie wskazały dokładnej daty tego żądania, lecz było ono poprzedzone wydaniem wnioskodawcom najpóźniej w 2014 r. kuchni do wyłącznego użytku (zapewne w związku z wykończeniem drugiej kuchni dla matki i jej synów). W latach 2017-18 jeden z braci usiłował pozbawić wnioskodawców posiadania użytkowanych przez nich części domu i gruntu, ale posiadanie zostało przywrócone wyrokiem sądu. Umową darowizny z 24 stycznia 2018 roku matka przeniosła własność całej nieruchomości na synów i wkrótce po tym zmarła.

Sąd odwoławczy uznał, że wnioskodawcy władali częścią nieruchomości za zgodą jej właścicielki, matki wnioskodawczyni, a tym samym ich posiadanie było posiadaniem zależnym.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że ich posiadanie nie miało charakteru posiadania samoistnego, i wnieśli o przyjęcie skargi do rozpoznania ze względu na potrzebę wykładni pojęcia samoistnego posiadania, tj. czy zgodna właściciela na korzystanie z części jego nieruchomości może prowadzić do posiadania samoistnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Znaczenie zgody właściciela dla kwalifikacji posiadania jako samoistnego lub zależnego nie budzi poważnych wątpliwości i nie wywołuje rozbieżności w orzecznictwie sądów (art. 398⁹ pkt 2 k.p.c.).

Objęcie posiadania za zgodą właściciela prowadzi do posiadania zależnego. W takiej sytuacji zawsze powstaje stosunek obligacyjny, na mocy którego nowy posiadacz ma prawo używania rzeczy w określonym zakresie. Jeżeli prawo do używania posiadacz uzyskał bezpłatnie, to tym stosunkiem jest użyczenie (art. 710 k.c.). Czasami powstaje stosunek odpowiadający użytkowaniu (art. 252 k.c.), aczkolwiek samo użytkowanie nie może powstać ze względu na brak formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela (art. 245 k.c.).

Władanie rzeczą na podstawie prawa uzyskanego od właściciela jest istotą posiadania zależnego (art. 336 k.c.). Aby przenieść posiadanie samoistne, a nie oddać rzecz jedynie w posiadanie zależne, właściciel musiałby wyrazić wolę przeniesienia własności, a nie tylko posiadania. Jeżeli właściciel skutecznie przenosi posiadanie, lecz nieskutecznie przenosi własność (np. z powodu braku formy aktu notarialnego), nowy posiadacz staje się posiadaczem samoistnym mimo braku prawa własności. Wnioskodawcy nie podnosili, aby matka (teściowa) darowała im część nieruchomości lub udział w niej. W takich sytuacjach dziecko z małżonkiem niekiedy uzyskuje trwałe prawo do części nieruchomości w zamian za nakłady na budowę domu (choćby w postaci własnej pracy), lecz taka umowa także nie była podnoszona.

Wnioskodawcy zamieszkali w nowym domu w 1986 r. za zgodą właścicielki. Już wcześniej mieszkali z nią w jej starym domu na tej samej nieruchomości i nie traktowali tego jako posiadania samoistnego. Stopniowe zwiększanie zakresu posiadania (budowa garażu, założenie ogrodu warzywnego) odbywało się w ramach stosunku łączącego wnioskodawców z właścicielką. Nawet jeżeli jakiś zakres posiadania wnioskodawcy uzyskali wbrew woli właścicielki, oznaczało to jedynie naruszenie obowiązków biorących w użyczenie, a nie przekształcenie posiadania zależnego w samoistne. Posiadanie zależne przekształca się w samoistne z chwilą wyrażenia wobec właściciela woli używania rzeczy niezależnie do jego zgody i treści stosunku powstałego w chwili objęcia rzeczy w posiadanie. Takie wyrażenie woli przekształcenia posiadania najczęściej jest dorozumiane, tj. ujawniane jakimś zachowaniem, z którego wynika, że posiadacz zależny już nie uznaje prawa właściciela do odzyskania wyłącznego prawa do używania rzeczy,

czyli uważa, że uniezależnił swoje władanie od właściciela. W ustalonym stanie faktycznym pierwszym zachowaniem wnioskodawców, które mogło pełnić taką funkcję, była odmowa wyprowadzenia się z domu na żądanie matki, co miało miejsce najwcześniej w 2013 r. Ponieważ od tej chwili nie upłynęło 30 lat, nie ma potrzeby badania, czy skutkiem odmowy wyprowadzenia się rzeczywiście było przekształcenie posiadania zależnego w samoistne.

Za wykładnią pojęć posiadania samoistnego i zależnego przyjętą przez Sąd Okręgowy przemawia nie tylko brzmienie art. 336 i 337 k.c., lecz także względy celowościowe. Posiadacz samoistny musi wobec właściciela wykazać wolę władania rzeczą niezależnie od woli właściciela, ponieważ w przeciwnym razie właściciele baliby się oddawać rzeczy w używanie zależne, skoro mogłoby dojść do ich zasiedzenia w sposób utajony przed właścicielem. W 2016 roku, gdy rzekomo upłynął termin zasiedzenia, matka wnioskodawczyni mogła już dostrzec, że wnioskodawcy dążą do zawłaszczenia części nieruchomości lub udziału w niej, lecz nie miała żadnych podstaw do zakładania, że bieg zasiedzenia rozpoczął się przed konfliktem z córką i zięciem na tle ich prawa do mieszkania w rodzinnym domu.

Ponadto z samych twierdzeń wnioskodawców wynika, że obecny zakres posiadania uzyskali w 2013 lub 2014 roku, więc nie można szacować wielkości zasiedzianego udziału w oparciu o ten zakres, nawet przy przyjęciu, że zasiedzenie rozpoczęło się w 1986 roku.

Ze względu na brak poważnych wątpliwości lub rozbieżności w orzecznictwie co do znaczenia zgody właściciela dla charakteru posiadania Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁹ k.p.c. oddalił wniosek o przyjęcie skargi do rozpoznania.

Na podstawie art. 98 k.p.c. uczestnikom przysługuje od skarżących zwrot kosztów sporządzenia odpowiedzi na skargę kasacyjną w wysokości stawki minimalnej określonej w stosowanym odpowiednio § 10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Min. Sprawiedl. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

(r.n.)

[ms]