

POSTANOWIENIE

Dnia 7 kwietnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. Ś. S. i W. Ś.
przy uczestnictwie A. W. i B. D. W.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 7 kwietnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 13 czerwca 2019 r., sygn. akt IV Ca (...),

1. oddala skargę kasacyjną

2. zasądza od wnioskodawców E. Ś. S. i W. Ś. na rzecz uczestników A. W. i B. D. W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

E. Ś. - S. oraz W. Ś. złożyli wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę o nr 96/2, położonej w R. przy ul. R. o powierzchni 0,0992 ha, dla której Sąd Rejonowy w R. prowadzi księgę wieczystą nr [...]0 i której współwłaścicielami są wnioskodawcy oraz uczestnicy B. D. W. i A. W., przez przyznanie nieruchomości na własność uczestnikom za spłatą na rzecz wnioskodawców w wysokości po 500 000 zł. Wskazali,

że wnioskodawczyni E. Ś. - S. ma udział w wysokości 1/6, wnioskodawca W. Ś. udział w wysokości 1/6, zaś małżonkowie W. mają udział wspólny małżeński w wysokości 2/3. Wnioskodawcy wskazali też, że nieruchomości jest zabudowana murowanym, parterowym domem jednorodzinnym i w ich ocenie jej wartość wynosi 3 miliony zł. Uczestnicy podnieśli zarzut zasiedzenia nieruchomości i wniesli w związku z tym o oddalenie wniosku. Postanowieniem z dnia 20 czerwca 2018 r. Sąd Rejonowy w R. oddalił wniosek.

Sąd ustalił, że A. W. w wyniku spadkobrania w maju 1983 r. stała się współwłaścicielką nieruchomości w 2/6 części. Pozostałymi współwłaścicielami byli wtedy H. Z. Ś. w 2/6 części, M. I. P. w 1/6 części oraz M. S. P. w 1/6 części.

Już na początku lat 80-ych XX. wieku nieruchomością zajmowała się A. W.. Nie zamieszkała jednak na nieruchomości. Miała do niej klucze i doglądała jej w miarę możliwości. Na nieruchomości znajdował się wtedy drewniany budynek wymagający gruntownego remontu. Działka poza tym była zarośnięta i zaniedbana. W 1980 r. nieruchomość zamieszkiwali lokatorzy – G. i M. K., ale na skutek działań podjętych przez A. W. wyrokiem sądowym nakazano im opuszczenie nieruchomości. Najpóźniej w dniu 23 września 1983 r. małżonkowie K. zostali w trybie egzekucyjnym usunięci z nieruchomości.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 14 listopada 1983 r. A. W. darowała swojemu synowi A. W. i jego Zonie B. D. W. swój udział w nieruchomości. Małżonkowie W. stali się współwłaścicielami nieruchomości w 2/6 części. A. W. przekazała A. i B. D. W. udział w nieruchomości wskazując, że całość nieruchomości jest przeznaczona dla nich. Małżonkowie jeszcze we wrześniu 1983r. wprowadzili się na nieruchomość wraz z dziećmi.

Małżeństwo W. dokonało licznych nakładów na nieruchomość. Małżonkowie wycieli zbędne krzewy i chwasty i wykonali stalowe ogrodzenie nieruchomości wraz z bramą i furtką. Zabezpieczyli również i wyremontowali sam budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości. Wykonali osuszanie i tynkowanie fundamentów budynku oraz uzupełnienie ubytków ścian budynku, a także ich malowanie. Dokonali ponadto wymiany rynien i rur spustowych oraz desek pokrycia dachowego i ułożyli papę na dachu budynku. Dodatkowo zainstalowali oświetlenie

na zewnątrz budynku i wykonali schody przy wejściu do niego, a następnie wymienili otwory drzwi i okien budynku, oraz wybudowali garaż na nieruchomości. Małżonkowie W. wykonali także w całości instalacje i przyłącza budynku, tj. założyli instalację elektryczną oraz liczniki. Doprowadzili instalację wodną oraz kanalizacyjną do budynku i do jego wnętrza. Zamontowali ponadto instalację gazową. W środku budynku mieszkalnego przeprowadzili odgrzybianie, wymienili tynki i podłogi. ułożyli glazurę i wykonali malowanie ścian oraz odbudowali schody i wykonali izolację w piwnicy. A. i B. W. traktowali nieruchomość jak własną, prace związane z nieruchomością wykonywali na podstawie samodzielnie podjętych decyzji i na własny koszt. Od 1983 r. opłacany był również podatek od nieruchomości, początkowo opłacała go A. W., a następnie A. i B. W. aż do chwili obecnej. Umową darowizny z dnia 21 lutego 1991 r. H. Z. Ś. darowała swój udział w nieruchomości E. Ś.- S. oraz W. Ś. po 1/6 części każdemu z nich. W dniu 2 lutego zmarła M. I. P. Spadek po niej nabyli w częściach równych J. E. P. i M. S. P.. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 lutego 1995 r. J. E. P. i M. S. P. sprzedali (pierwszy do 3/12 części drugi do 1/12 części swoje udziały w nieruchomości A. i B. D. małżonkom W.. W związku z tym A. i B. D. W. stali się właścicielami nieruchomości do 2/3 części.

E. Ś. – S. i W. Ś. Przyjeżdżali do małżonków W. od czasu do czasu z okazji uroczystości rodzinnych. Nie interesowali się nieruchomością, a także nie zgłaszali chęci mieszkania na nieruchomości. Sąd podkreślił, że w świetle art. 618 §1 zdanie 1 k.p.c. zaszła konieczność rozpatrzenia zarzutu zasiedzenia nieruchomości podniesionego przez uczestników A. i B. D. W.. Przyjmując zasadność tego zarzutu Sąd podniósł, że uczestnicy A. i B. D. W. władali nieruchomością jak właściciele (posiadanie samoistne) nieprzerwanie od września 1983 r., a przejawem objęcia nieruchomości we władanie było wprowadzenie się uczestników wraz z dziećmi na nieruchomość po wyeksmitowaniu poprzednich lokatorów przez A. W., a następnie darowaniu im przez nią jej udziału w nieruchomości. Uczestnicy zdawali sobie sprawę, że otrzymali jedynie udział w nieruchomości, jednakże A. W., która sprawowała nadzór nad nieruchomością, dała im do zrozumienia, że po wyeksmitowaniu lokatorów będzie im przysługiwać nie część, lecz całość własności nieruchomości.

Pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikami postępowania co do zasady nie było sporu, gdy chodzi o zakres korzystania z nieruchomości przez A. i B. W., dokonali oni na nieruchomości wcześniej opisanych zmian i nakładów i byli wyłącznymi użytkownikami nieruchomości. Nie pytali nikogo o zgodę na dokonanie zmian i ponosili ich koszty. Przejawem wyłącznego dysponowania przez nich nieruchomością było również opłacanie całości kwoty podatku od nieruchomości. Nie zmienia tego fakt, że wnioskodawcy po 2000 r. zaczęli wpłacać część podatku wedle swych udziałów, co spowodowało jedynie nadpłatę podatku, fakt ten nie świadczy o tym, że wnioskodawcy traktowali nieruchomość jako swoją własność, gdyż faktycznie pogodzili się z korzystaniem z niej w pełnym zakresie przez A. i B. W..

Zasady korzystania z nieruchomości co do istoty nie zmieniły się do chwili obecnej. Wnioskodawcy odwiedzali nieruchomość przy okazji uroczystości rodzinnych. Nie kwestionowali zakresu użytkowania nieruchomości przez uczestników. Nie zgłaszali roszczeń. Potwierdza to, że wyłącznie uczestnicy dysponowali nieruchomością. W stanie faktycznym w okresie od 1983 r. do 2017 r. (tj. roku złożenia wniosku o zniesienie współwłasności) wnioskodawcy nie przejawiali żadnego konkretnego zainteresowania nieruchomością. Innymi słowy, żadnym swoim działaniem nie zamanifestowali swojego władztwa nad rzeczą. Nie ulega więc wątpliwości, że uczestnicy korzystali z nieruchomości z wyłączeniem innych osób.

Uczestnicy posiadali nieruchomość ponad przysługujące im udziały wiedząc, że nie są jedynymi właścicielami nieruchomości, co przesądza o ich złej wierze. Tym niemniej zasiedzieli nieruchomość z upływem 30 lat licząc od 24 września 1983 r. tj. w dniu 24 września 2013 r. Z tych względów Sąd oddalił wniosek o zniesienie współwłasności.

Apelację od postanowienia z dnia 20 czerwca 2018 r. złożyli wnioskodawcy. Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację postanowieniem z dnia 13 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy podkreślił, że przyczyną oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności było uwzględnienie zarzutu uczestników, że zasiedzieli oni udziały we współwłasności przysługujące wnioskodawcom. Powołał się na ugruntowane

w tym zakresie stanowisko Sądu Najwyższego o dopuszczalności zasiedzenia udziału we współwłasności przez innego współwłaściciela. Współwłaściciel staje się samoistnym posiadaczem udziału we współwłasności nieruchomości o charakterze prowadzącym do zasiedzenia dopiero wtedy, gdy nastąpi jawna dla otoczenia i pozostałych współwłaścicieli zmiana kwalifikacji posiadania, z której wynika, że współwłaściciel posiadający rozszerzył zakres swojego posiadania ponad realizację uprawnienia, o którym mowa w art. 206 k.c. Niewykonywanie posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia samo przez się do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie. Ciężar udowodnienia tego spoczywa na posiadaczu. Nie stosuje się w takiej sytuacji ustawowego domniemania samoistności posiadania. Niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia więc jeszcze do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy zakłada, że żądający zasiedzenia wykaże, że rozszerzył zakres swojego władania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c.. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że z wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału możemy mieć do czynienia w razie podejmowania samodzielnych decyzji o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, a także w razie, gdy współwłaściciel korzysta z niewykonywania władztwa przez pozostałych współwłaścicieli rzeczy wspólnej i zajmuje ich miejsce, przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie, i wykazując przejaw tej woli w sferze zewnętrznej. W takiej sytuacji staje się posiadaczem samoistnym rzeczy także w odniesieniu do udziałów pozostałych współwłaścicieli. Decydująca jest wobec tego nie bierność pozostałych współwłaścicieli, lecz własne zachowanie współwłaściciela posiadającego.

W świetle okoliczności sprawy i przedstawionych założeń ogólnych sam fakt zamieszkania uczestników na nieruchomości nie przesądzał jeszcze o objęciu jej w samoistne posiadanie w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli. Uczestnicy zostali bowiem wprowadzeni w posiadanie przez jednego ze współwłaścicieli – matkę uczestnika, która po krótkim okresie przekazała im swój udział. Uzyskali oni zatem prawo władania nieruchomością z mocy art. 206 k.c.

Z dokumentów sprawy I Ns [...] Sądu Rejonowego w R. wynika, że W. Ś. w protokole z przesłuchania z dnia 30 kwietnia 1992 r. zeznał, iż zgoda na zamieszkanie na nieruchomości przez uczestników została wymuszona celem uniknięcia sporu rodzinnego. A. W., zgodziła się na to, aby uczestnicy mieszkali na nieruchomości jedynie przez 2,3 lata. Przesądza to o tym, że nie można uznać, że uczestnicy objęli nieruchomość w posiadanie samoistne już we wrześniu 1983 r., tj. w chwili zamieszkania na nieruchomości. Wobec jednak faktu, że uczestnicy wbrew ustaleniom po upływie 3 lat nie opuścili nieruchomości i nadal na niej mieszkają od chwili upływu tego trzyletniego okresu można mówić o zamanifestowaniu przez uczestników posiadania nieruchomości wbrew woli innych współwłaścicieli i ich następców prawnych, czyli wnioskodawców. Taki stan rzeczy był niezgodny z wolą współwłaścicieli, których udziały zostały w ten sposób objęte w posiadanie przez uczestników. A którzy nie podjęli żadnych kroków celem jego zmiany. z tego względu termin zasiedzenia przez uczestników udziałów przysługujących obecnie wnioskodawcom. Należy liczyć od 24 września 1986 r., tj. od chwili, gdy zamieszkiwali na nieruchomości wbrew woli innych współwłaścicieli. Ponadto uczestnicy dokonali na nieruchomości istotne nakłady, które czyniły działania uczestników widocznymi dla otoczenia, w tym dla wnioskodawców. Brak dowodów na to, by działania te były konsultowane z wnioskodawcami bądź ich poprzedniczką prawną. Co więcej, według treści wspomnianego protokołu z dnia 30 kwietnia 1992 r. działania te były podejmowane wbrew woli uprawnionych. Świadczy to także o manifestacji przez uczestników woli posiadania samoistnego. Oceny tej nie zmienia fakt, iż w 1995 r. uczestnicy nabyli dalsze udziały w nieruchomości od M. i J. P..

Z judykatury Sądu Najwyższego wynika, że samoistny posiadacz nie pozbawia swojego posiadania przymiotu samoistności z powodu zwrócenia się do właściciela z ofertą nabycia własności rzeczy. Tak samo waloru takiego nie miał wniosek uczestników z lat 90-ych XX. wieku o zniesienie współwłasności nieruchomości inicjujący postępowanie w sprawie I Ns. [...], które zostało umorzone postanowieniem z dnia 14 czerwca 1994 r. Wszczęcie tego postępowania nie przerwało biegu zasiedzenia. Przerwa biegu zasiedzenia może być tylko efektem działania osoby uprawnionej, a nie osoby zasiadającej rzecz. W konkluzji Sąd Okręgowy przyjął, że termin zasiedzenia udziałów przez uczestników biegnący od

24 września 1986 r. i wynoszący – ze względu na ich złą wiarę 30 lat, upłynął z dniem 24 września 2016 r. Z tym dniem uczestnicy nabyli przysługujące wnioskodawcom udziały we współwłasności nieruchomości, co przesądza o tym, że oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności przez Sąd pierwszej instancji było zasadne.

Skargę kasacyjną od postanowienia z dnia 13 czerwca 2019 r. złożyli wnioskodawcy. Zarzucili naruszenie art. 339 w związku z art. 206 i art. 172 § 1 w związku z art. 5 k.c. oraz art. 64 Konstytucji RP i art. 206 k.c. Na tej podstawie wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w R. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ocenie skarżących naruszenie art. 339 w związku z art. 206 oraz art. 172 § 1 k.c. w związku z art. 336 i z art. 5 k.c. polegało na tym, że z nadużyciem prawa podmiotowego uznano, że w sprawie znalazło zastosowanie domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c.) i w efekcie miało miejsce samoistne a nie zależne posiadanie nieruchomości, o którym mowa w art. 336 k.c. Z kolei skutkiem zastosowania wskazanego domniemania miał być nieuzasadniony wniosek Sądów meriti, że uczestnicy jako posiadacze samoistni (od dnia 24 września 1986 r.) zasiedzieli udziały wnioskodawców w nieruchomości z dniem 24 września 2016 r., tj. z upływem 30 lat.

Wbrew twierdzeniom skarżących Sąd drugiej instancji nie tylko nie zastosował domniemania samoistności posiadania (art. 339 k.c.), lecz wręcz przeciwnie wyraźnie wkluczył jego zastosowanie, wszechstronnie wykorzystując przy tym dorobek orzeczniczy Sądu Najwyższego co do podwyższonych wymagań stawianych zasiadającemu współwłaścicielowi rzeczy w zakresie ustanowienia posiadania samoistnego przedmiotu współwłasności ponad przysługujący udział. Obszernie nawiązując do wskazanych w art. 5 k.c. kryteriów oceny określonego zachowania pod kątem jego kwalifikacji jako nadużycia prawa podmiotowego skarżący nie wskazali, kto w sprawie i w jaki sposób oraz w odniesieniu do jakiego prawa miał się dopuścić takiego nadużycia. Z tych względów zarzut naruszenia

art. 339 w związku z art. 206 oraz art. 172 § 1 k.c. w związku z art. 336 i z art. 5 k.c. należało ocenić jako bezzasadny.

Według skarżących naruszenie art. 64 Konstytucji RP polegać miało na tym, że w okolicznościach sprawy nie udzielono koniecznej ochrony ich prawu własności nieruchomości. Tak ujęty zarzut naruszenia art. 64 Konstytucji RP niedostatecznie skonkretyzowany (brak wskazania, która z jednostek redakcyjnych powołanego przepisu miałyby być naruszona) jest próbą utożsamienia negatywnego dla wnioskodawców wyniku postępowania z naruszeniem art. 64 Konstytucji RP. Nie ulega tymczasem wątpliwości, że subiektywne przekonanie skarżących o nieprawidłowości orzeczenia sądowego nie może być utożsamiane z naruszeniem prawa, w tym Konstytucji RP. Przesądza to, że również zarzut naruszenia art. 64 Konstytucji RP nie może odnieść skutku.

Skarżący naruszenia art. 206 k.c. dopatrywali się w tym, że w sprawie przyjęte zostało, że bez zgody i wbrew woli matki wnioskodawców (H. Ś.) uczestnicy zamieszkiwali nadal na nieruchomości (wbrew wcześniejszym z nią ustaleniom, które zostały przedstawione w 1983 r., wobec czego bieg zasiedzenia udziałów wnioskodawców rozpoczął się w dniu 24.09.1986 r. tj. po upływie trzech lat zamieszkiwania na nieruchomości, skoro jeszcze 14 listopada 1983 r. uczestnicy stali się w wyniku darowizny udziałów współwłaścicielami nieruchomości i mieli uprawnienia określone w art. 206 k.c. Tak ujęty zarzut w istocie nie dotyczy stosowania art. 206 k.c. lecz jest osadzoną w okolicznościach sprawy próbą kwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych w pierwszej i drugiej instancji, co przesądza o jego niedopuszczalności (art. 398³ § 3 k.p.c.) i tym samym bezzasadności. wobec bezzasadności wszystkich podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów podlegała ona oddaleniu.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i z art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[as]