

POSTANOWIENIE

21 stycznia 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Adam Doliwa (sprawozdawca)

SSN Marcin Trzebiatowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 21 stycznia 2026 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej D.K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Sieradzu

z 17 sierpnia 2022 r., I Ca 324/22,

w sprawie z wniosku S.D.

z udziałem D.K.

o zasiedzenie,

1. oddała skargę kasacyjną;

**2. ustala, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty
postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.**

Adam Doliwa

Tomasz Szanciło

Marcin Trzebiatowski

UZASADNIENIE

S.D. wniósł o stwierdzenie, że nabył z dniem 6 lutego 2019 r. przez zasiedzenie własność udziału w wysokości 1/6 nieruchomości położonej w miejscowości W., składającej się z działek nr [...] oraz w miejscowości G., gmina W., składającej się z działek nr [...], o łącznej powierzchni 8,8097 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi księgę wieczystą nr [...].

Postanowieniem z 5 maja 2022 r. Sąd Rejonowy w Łasku oddalił powyższy wniosek (pkt 1) oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt 2).

Postanowieniem z 17 sierpnia 2022 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu zmienił powyższe postanowienie Sądu Rejonowego w punkcie 1., nadając mu treść stwierdzającą, że wnioskodawca nabył z dniem 1 stycznia 2020 r. przez zasiedzenie własność udziału w wysokości 1/6 (jedna szóstą) we współwłasności ww. nieruchomości, należącego do uczestniczki postępowania D.K. (pkt I) oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania odwoławczego (pkt II).

Sąd Okręgowy podzielił w pełni ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i przyjął je za własne. Zgodnie z nimi L.D. i W.D., rodzice wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, byli na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami ww. nieruchomości, a tytuł własności uzyskali na podstawie aktów własności ziemi [...] z 26 lipca 1974 r. i [...] z 20 lutego 1975 r. W dniu 30 maja 1983 r. zmarła L.D. Spadek w zakresie gospodarstwa rolnego po zmarłej nabył jej mąż W.D. oraz jej dzieci S.D. i D.K. po 1/3 części. W dniu 6 lutego 1989 r. przed notariuszem P.C. w Państwowym Biurze Notarialnym w P. została sporządzona w formie aktu notarialnego umowa przekazania gospodarstwa rolnego, na podstawie której S.D. przekazał synowi S.D. swój udział wynoszący 4/6 części w ww. nieruchomości. S.D. na nabytej nieruchomości ustanowił na rzecz zbywcy dożywotnią służebność osobistą, polegającą na prawie korzystania z dwóch izb budynku mieszkalnego od strony północnej i części wszystkich budynków gospodarczych, oraz dożywotnie użytkowanie działki o powierzchni 30 arów, w miejscu jednorazowo i dobrowolnie wyznaczonym przez uprawnionego. D.K., jako współwłaścicielka gospodarstwa rolnego w 1/6 części, wyraziła zgodę na ustanowienie tych praw rzeczowych.

Wnioskodawca mieszkał na działce siedliskowej i uprawiał grunty wchodzące w skład opisanej nieruchomości. Wybudował budynek inwentarsko-składowy, na którą to inwestycję zaciągnął pożyczkę w Banku Spółdzielczym w W. Składał również wnioski o dotacje unijne i korzystał ze środków unijnych na dofinansowanie produkcji rolniczej oraz samodzielnie płacił podatki. W decyzji o wysokości podatku rolnego wymienieni byli wszyscy współwłaściciele, tj. S.D. i D.K.

Uczestniczka postępowania, jej mąż oraz syn udzielali pomocy wnioskodawcy w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Taka pomoc była niezbędna

podczas nieobecności wnioskodawcy spowodowanej pobytem w zakładzie karnym oraz w trakcie leczenia szpitalnego lub innej niedyspozycji uniemożliwiającej pracę w gospodarstwie. W gospodarstwie pomagali wnioskodawcy również jego brat A.D. i siostra T.N.

W dniu 21 lutego 2005 r. pomiędzy S.D. i P.W. została zawarta umowa dzierżawy, na podstawie której wnioskodawca wydzierżawił udział w wysokości 5/6 części nieruchomości oraz przekazał posiadanie udziału w wysokości 1/6 części.

Uczestniczka D.K. nie zrzekała się swojego prawa do nieruchomości. Jej brat S.D. deklarował, że dokona z nią rozliczeń dotyczących współwłasności poprzez spłatę lub wydzielenie dla niej działki.

Sąd Odwoławczy uzupełnił stan faktyczny, wskazując, że z zeznań uczestniczki wynikało, iż po zawarciu umowy przekazania gospodarstwa rolnego (udziału w tym gospodarstwie należącego do W.D.) była ona przekonana, że jej brat – wnioskodawca jest jedynym właścicielem gospodarstwa. Za jedynego właściciela gospodarstwa uważało także wnioskodawcę pozostałe rodzeństwo, tj. A.D., J.W. i T.N.

Od postanowienia Sądu Okręgowego w Sieradzu skargę kasacyjną w całości wywiodła uczestniczka postępowania, zarzucając naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 k.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenie apelacji wnioskodawcy.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną wnioskodawca wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna uczestniczki okazała się bezzasadna.

W judykaturze Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko, zgodnie z którym objęcie nieruchomości (jej części) w posiadanie za zgodą właściciela, chociażby była ona jedynie dorozumiana, a następnie posiadanie nieruchomości w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy z reguły o posiadaniu zależnym (zob. postanowienia SN z 4 kwietnia 2012 r., I CSK 360/11; z 20 września 2012 r., IV CSK 41/12 i z 12 kwietnia 2019 r., I CSK 368/18.). Stanowisko to zachowuje aktualność zwłaszcza w sytuacjach, w których to

posiadanie ma źródło w relacjach rodzinnych, ponieważ odmienne podejście mogłoby prowadzić do łatwego pozbawienia właścicieli przysługujących im uprawnień (zob. postanowienie SN z 7 marca 2013 r., II CSK 462/12). Wprawdzie zależny charakter posiadania może ulec zmianie na posiadanie samoistne, jednak przekształcenie takie nie może ograniczać się do subiektywnego nastawienia posiadacza, lecz musi znaleźć odzwierciedlenie w konkretnych i dających się osadzić w czasie zewnętrznych aktach władztwa, stanowiących manifestację właścicielskiego nastawienia posiadacza względem otoczenia (zob. postanowienia SN z 16 października 2015 r., I CSK 885/14; z 18 maja 2023 r., I CSK 855/23; z 4 marca 2025 r., I CSK 1450/24).

Ustalenie *in concreto* istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, wymaga uwzględnienia nie tylko zewnętrznych, zamanifestowanych przejawów posiadania, lecz również dalszych faktów, chociażby takich jak wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, czy wystąpienia wobec organów (zob. postanowienie SN z 10 września 2025 r., I CSK 4067/23).

Przyjmuje się, że w sprawie o zasiedzenie udziału we współwłasności do takiej zmiany charakteru władztwa (ponad swój udział) konieczne jest zamanifestowanie woli władania wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do rzeczy innych współwłaścicieli – wyrażnie ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c., i uzewnętrznienie tej zmiany wobec innych współwłaścicieli. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, uprawniony do współposiadania całości rzeczy wspólnej, mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. W konsekwencji o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień i ponoszenia ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontów i modernizacji. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie (zob. np. postanowienie SN z 31 lipca 2025 r., I CSK 1887/24).

Ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim, wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu. W tego rodzaju sprawach wykluczone jest ustawowe domniemanie samoistności posiadania (zob. m.in. postanowienia SN z 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61; z 11 października 2002 r., I CKN 1009/00; z 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08; z 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09; z 20 września 2012 r., IV CSK 117/12; z 2 marca 2012 r., II CSK 249/11; z 30 maja 2019 r. V CSK 218/18).

Przy powyższych stwierdzeniach należy podkreślić, że w niniejszej sprawie Sąd Odwoławczy słusznie uznał, że doszło do zasiedzenia udziału w złej wierze przez wnioskodawcę. Wnioskodawca spełnił bowiem ciążący na nim obowiązek udowodnienia zakresu posiadania nieruchomości w większym zakresie niż wynikało to z aktu notarialnego z 6 lutego 1989 r., gdyż władał samoistnie całą nieruchomością. Trafnie Sąd Okręgowy ocenił, że to wnioskodawca jako jedyny decydował o uprawach, hodowli, remontach, sam płacił podatki i pobierał pożytki. W odbiorze zewnętrznym to wnioskodawca był wyłącznym posiadaczem całego gospodarstwa rolnego.

Mając na uwadze powyższe rozważania nie budziło wątpliwości Sądu drugiej instancji, że wnioskodawca manifestował władanie całością gospodarstwa wyłącznie dla siebie, jak posiadacz samoistny. Znamienne przy tym jest to, że skarżąca zeznała na rozprawie 15 kwietnia 2021 r., że nie wiedziała przez dłuższy czas, iż ziemia należy także do niej, a wiedzę taką powzięła dopiero w 2002 r. Jej mąż także nie potrafił sprecyzować, kiedy D.K. dowiedziała się o przysługującym jej udziale w prawie własności nieruchomości. Ponadto zarówno sąsiedzi, jak i pozostała część rodzeństwa za jedynego właściciela nieruchomości uznawali jedynie S.D. Wbrew wywodom zawartym w skardze kasacyjnej nie chodziło o to, czy uczestniczka postępowania „zrzekła się” swojego prawa do nieruchomości (w zakresie udziału w prawie własności), ale o to, czy wnioskodawca objął nieruchomość w posiadanie samoistne w zakresie przekraczającym przysługujący jemu udział, a więc z uwzględnieniem art. 206 k.c., manifestując to na zewnątrz.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że w myśl art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Obejmuje to również sytuację, gdy pod pretekstem naruszenia prawa materialnego skarżący kasacyjnie zmierza do podważenia ustaleń faktycznych bądź dokonanej oceny zebranego w toku instancji materiału dowodowego (zob. np. postanowienie SN z 10 października 2025 r., II CSKP 463/25). Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

W powyższej sytuacji zarzut błędnej wykładni art. 172 § 1 k.c., polegającej na błędnym przyjęciu, iż zmanifestowanie przez zasiadającego zamiany zakresu pojadania samoistnego nie wiązało się z aktywnością i działaniem z jego strony, okazał się chybiony. Poczynione bowiem ustalenia faktyczne, którymi Sąd Najwyższy jest związany, jednoznacznie wskazują na spełnienie przez wnioskodawcę obowiązku wykazania ponad wszelką wątpliwość przesłanki zasiedzenia w postaci władania nieruchomością jak właściciel, zaś zarzuty skargi kasacyjnej sprowadzały się tak naprawdę do zakwestionowania stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Okręgowy i poczynionej przez ten Sąd oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Mając powyższe na względzie Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił skargę kasacyjną uczestniczki. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.

Adam Doliwa

Tomasz Szanciło

Marcin Trzebiatowski

(P.H.)

[a.ł]