

POSTANOWIENIE

8 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 8 listopada 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej E.Z. i D.K.1

od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie

z 3 października 2019 r., II Ca 1614/19,

w sprawie z wniosku E.Z. i D.K.1 - również jako następców prawnych J.K.

z udziałem B.K., I.B. i N.W.

o zasiedzenie,

1) oddała skargę kasacyjną;

2) stwierdza, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania kasacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

(M.M.)/A.W.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy D.K., J.K. i E.Z. wnieśli o stwierdzenie, że z dniem 5 lutego 2013 r. albo z dniem 29 stycznia 2019 r. nabyli przez zasiedzenie udział w wysokości 1/2 we własności nieruchomości gruntowej, położonej przy ulicy B. w K., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr [...], stanowiącej działkę nr [...], dla której

prowadzony był wykaz hipoteczny Lwh nr [...]; ewentualnie wniesli o stwierdzenie, że udział we własności nieruchomości, który nabyli przez zasiedzenie wynosi 1/3 część.

Uczestniczki I.B. i B.K. wniosły o oddalenie wniosku. Uczestniczka N.W. poparła wniosek.

Postanowieniem z 13 lutego 2019 r., Sąd Rejonowy dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie oddalił wniosek.

Bezsporne było, że nieruchomość, której dotyczy wniosek jest objęta dawną księgą wieczystą Lwh [...], a prawo jej własności na podstawie umowy z [...] 1940 r. zostało ujawnione na rzecz F.W. Nieruchomość składa się z działki ewidencyjnej nr [...], o powierzchni 0,0286 ha, której odpowiada parcela w gminie katastralnej [...] oznaczona liczbą katastralną [...].

Spadek po F.W., zmarłej [...] 1983 r., nabył mąż A.W. oraz dzieci D.K. i M.W. po 1/3 części. Spadek po A.W., zmarłym [...] 2001 r., nabyły dzieci D.K. i M.W. po 1/2 części. Spadek po D.K., zmarłej 4 marca 2012 r., nabyli mąż J.K. oraz dzieci E.Z. i D.K.1 po 1/3 części.

Sąd Rejonowy ustalił, że F.W. mieszkała przy ul. B. nr [...] w K. – [...] z mężem A.W. i dziećmi M.W. i D.K.. M.W. po założeniu rodziny wyprowadził się. Zamieszkał przy ul. B.1 w K. z żoną I.W. i córkami, a od 1986 r. do śmierci mieszkał z drugą żoną – N.W. w S. Także D.K. z mężem J.K. i dziećmi wyprowadziła się z domu rodzinnego. Członkowie rodziny utrzymywali ze sobą kontakty i spotykali się w tym domu, tam spędzali święta. Po śmierci F.W., A.W. mieszkał sam przy ul. B. nr [...]. Stale bywali u niego D.K. i J.K. oraz ich dzieci, pomagali mu, zapraszali co weekend na obiady do siebie. W latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych M.W. odwiedzał ojca co najmniej raz w miesiącu. Zatrzymywał się wtedy w domu rodzinnym. Jego druga żona także kilkakrotnie była u A.W.

W latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych nieruchomość przy ul. B. nr [...] stanowiła miejsce rekreacji i spotkań A.W., M.W. i D.K. oraz członków ich rodzin. A.W. był gospodarzem nieruchomości. Drewniany dom był wtedy w bardzo złym stanie, zgniły od dołu, bez łazienki, ogrzewany jednym piecem na węgiel. J.K. etapami prowadził remont tego budynku, a A.W. na ten czas przebywał w

mieszkań u córki i zięcia. W latach dziewięćdziesiątych zaczął spędzać u córki zimy. Gdy miał około 90 lat zamieszkał z córką i zięciem w ich mieszkaniu, z uwagi na potrzebę opieki nad nim i niski standard budynku w [...]. Od tego czasu D.K. i J.K. zaczęli uiszczać opłaty związane z niezamieszkałym już domem w [...]. Gdy M.W. przyjeżdżał do K., to odwiedzał ojca w mieszkaniu siostry.

Po śmierci A.W., D.K. i J.K. kontynuowali prace remontowe w budynku przy ul. B. nr [...]. M.W. nadal bywał na tej nieruchomości, nikogo nie pytał o zgodę na wejście i nikt mu go nie bronił; wiedział, gdzie jest schowany klucz do drzwi wejściowych, czuł się współwłaścicielem nieruchomości, a w 2003 r. planował przeprowadzenie podziału majątku po rodzicach, o czym rozmawiał z córką I.B. 5 listopada 2003 r. złożył wniosek o odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, wskazując w uzasadnieniu, że jest mu potrzebny celem przedłożenia w sądzie oraz upoważnił córkę do jego odbioru. Do K. przyjeżdżał do 2011 r. Ostatni raz był w K. w 2012 r. na pogrzebie D.K.. Zmarł w S. [...] 2014 r. Bezpośrednio przed śmiercią odwiedził go J.K. z córką E., wobec których M.W. sporządził ustny testament rozporządzając mieszkaniem w S. na rzecz N.W.

W 2015 r. córki M.W. złożyły wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po F.W. i A.W. oraz wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu.

Sąd Rejonowy stwierdził, że A.W. nie został nigdy przez wnioskodawców i córkę D.K. wyzuty z posiadania nieruchomości w [...], a przeciwnie - był gospodarzem i jedynym mieszkańcem do około 90 roku życia i dopiero ostatnie pięć lat spędził w mieszkaniu córki. M.W. także nie został wyzuty z posiadania nieruchomości i korzystał z niej jako współwłaściciel, do 2011 r. bywał na niej nikogo nie pytając o zgodę i przez nikogo nie wstrzymywany. Wnioskodawcy nie określili żadnego momentu, w którym oni bądź D.K. uzewnętrzniliby rozszerzenie zakresu swojego posiadania w sposób widoczny dla pozostałych współwłaścicieli, rodzina była bowiem zgodna i jej członkowie współkorzystali z nieruchomości, każdy w takim zakresie, jaki z uwagi na jego miejsce zamieszkania i sytuację życiową uważał za odpowiedni. M.W. z wdzięczności wobec siostry za opiekę nad ojcem dopiero po 2003 r. postanowił nie zgłaszać roszczeń do nieruchomości w [...]. Uczestniczka nie określiła daty tego nieformalnego uzgodnienia między

osobami nieżyjącymi od 2012 r. i 2014 r.

Sąd Rejonowy przytoczył art. 172 k.c. i stwierdził, że przedmiotem zasiedzenia może być udział w prawie, lecz współwłaściciel musi zaimanifestować zmianę charakteru władztwa nad rzeczą ponad realizację uprawnień wynikających z art. 206 k.c. i wolę władania nią *cum animo rem sibi habendi*, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału należącego do innego współwłaściciela. Wnioskodawcy nie wykazali, że rozszerzyli zakres posiadania w sposób widoczny dla współwłaścicieli i osób trzecich. Po śmierci F.W. wszyscy współwłaściciele zgodnie wykonywali swoje uprawnienia właścicielskie i korzystali z nieruchomości wspólnej. Wnioskodawcy nie wykazali, żeby po śmierci A.W. zakres ich posiadania został rozszerzony na udział M.W. w nieruchomości wspólnej.

Wydłużenie okresu posiadania koniecznego do zasiedzenia nastąpiło na podstawie ustawy nowelizującej kodeks cywilny z 28 lipca 1990 r. (Dz.U. nr 55, poz. 321) z mocą obowiązującą od 1 października 1990 r. Według art. 9 ustawy nowelizującej do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem jej wejścia w życie, zastosowanie znajdowały przepisy tej ustawy. Nawet gdyby zatem po śmierci ojca zakres posiadania D.K. i następnie wnioskodawców został rozszerzony na udział M.W., to do nabycia udziału M.W. w nieruchomości przez zasiedzenie nie doszłoby z uwagi na brak upływu 30 letniego okresu posiadania.

Postanowieniem z 3 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego z 13 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy częściowo zmienił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjął, że w pierwszej połowie lat dziewięćdziesiątych A.W. uzgodnił z dziećmi, że nieruchomość rodzinna przypadnie D.K. i jej mężowi w zamian za dożywotnią opiekę nad nim. Doszło wówczas do nieformalnej umowy działu spadku po F.W., w wyniku której M.W. darował swój udział w nieruchomości siostrze D.K., a ta zaimanifestowała wolę władania nieruchomością dla siebie. Od tego momentu rodzina D.K. rozpoczęła remonty budynku na dużą skalę. Remonty wykonywane wcześniej miały charakter zachowawczy, spowodowane były katastrofalnym

stanem budynku i miały na celu umożliwienie A.W. korzystania z niego. Od chwili zawarcia tej umowy, co najprawdopodobniej miało miejsce w latach 1993-1996 r., M.W. obejmował świadomością okoliczność, że posiadanie całej nieruchomości przez jego siostrę, jej męża i syna, skierowane jest przeciwko jego prawu, którego zrzekł się w ustnej umowie na rzecz siostry, podobnie jak A.W.

Skoro D.K. objęła nieruchomość w posiadanie samoistne w całości na podstawie porozumienia zawartego bez zachowania prawem przewidzianej formy, to miało to miejsce w złej wierze. Zgodnie z art. 172 k.c. dla zasiedzenia własności nieruchomości przez posiadacza w złej wierze niezbędny był upływ terminu trzydziestoletniego. Do chwili zakończenia postępowania termin ten nie upłynął.

Art. 176 § 1 k.c. pozwala na doliczenie do czasu posiadania posiadacza samoistnego czasu posiadania jego poprzednika, jednakże tylko wtedy, gdy poprzednik w posiadaniu był posiadaczem samoistnym zasiadywanego prawa lub udziału w prawie. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na przyznanie A.W. przymiotu posiadacza samoistnego nieruchomości po śmierci jego żony F.W., gdyż wraz z dziećmi był spadkobiercą żony. Dopiero nieformalna umowa działu spadku po F.W. spowodowała, że M.W. dowiedział się, iż posiadanie samoistne nieruchomości wykonywane będzie przeciwko jego prawu, a posiadaczem samoistnym całości od razu stała się D.K.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 3 października 2019 r. wnioskodawcy zarzucili, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 172 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie, że wnioskodawcy nie spełnili przesłanek zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości chociaż posiadali ją nieprzerwanie od 1983 r. oraz przez założenie, że zasiedzenie udziału w nieruchomości nie jest możliwe wtedy, gdy wykonywane są w stosunku do niej czynności zachowawcze; - art. 336 k.c. przez przyjęcie, że czynności wykonywane przez wnioskodawców oraz D.K. na nieruchomości w latach osiemdziesiątych nie noszą cech posiadania samoistnego w zakresie przekraczającym udział w nieruchomości; - art. 1037 § 1 k.c. w związku z art. 60 k.c. przez brak zinterpretowania zachowania M.W. i D.K., jako dorozumianego oświadczenia o dziale spadku po F.W. przez przeniesienie przez M.W. samoistnego posiadania

udziału w nieruchomości przy ul. B. nr [...] na D.K.; - art. 60 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń A.W. i F.W., z których nie została wywiedziona wola darowania D.K. całej nieruchomości, a ewentualnie sporządzenia na jej rzecz testamentu obejmującego tę nieruchomość; - art. 209 k.c. przez przyjęcie, że podejmowanie czynności zachowawczych nigdy nie może doprowadzić do zasiedzenia udziału w nieruchomości.

Wnioskodawcy zarzucili też, że zaskarżone postanowienie zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 235 k.p.c. przez błędne uznanie, że przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy prowadzonej przed Sądem Rejonowym w S., a przede wszystkim z testamentu ustnego sporządzonego przez M.W., naruszyłoby zasadę bezpośredniości dowodów; - art. 328 § 2 k.p.c. przez powołanie w uzasadnieniu niedopuszczalnej i nieuzasadnionej przyczyny odmowy dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, która toczy się przed Sądem Rejonowym w S.; - art. 386 § 4 k.p.c. przez odmowę jego zastosowania, chociaż Sąd Rejonowy nie rozpoznał i nie orzekł o żądaniu ewentualnym dotyczącym zasiedzenia przez wnioskodawców udziału wynoszącego 1/3.

Wnioskodawcy wniesli o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że nabyli z dniem 30 stycznia 2019 r. przez zasiedzenie udział w wynoszący 1/2 w prawie własności nieruchomości, dla której była prowadzona dawna księga wieczysta - Iwh [...], liczba katastralna [...], stanowiącej działkę nr [...], położoną przy ul. B. nr [...] w K. albo stwierdzenie, że nabyli z dniem 30 stycznia 2019 r. przez zasiedzenie udział wynoszący 1/3 w prawie własności nieruchomości, dla której była prowadzona dawna księga wieczysta - Iwh [...], liczba katastralna [...], stanowiącej działkę nr [...], położoną przy ul. B. nr [...] w K.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezzasadne są zarzuty skarżących, jakoby z naruszeniem art. 235 k.c., w związku z odwołaniem się do zasady bezpośredniości dowodów obowiązującej w postępowaniu cywilnym, Sąd Okręgowy odmówił przeprowadzenia dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy spadkowej prowadzonej przed Sądem Rejonowym w S., a przede wszystkim z testamentu ustnego

sporządzonego przez M.W. Wnioskodawcy w apelacji zarzucali Sądowi Rejonowemu popełnienie tego rodzaju uchybienia, a Sąd Okręgowy – dostrzegłszy pewne luki w motywach postanowienia Sądu Rejonowego – stwierdził, że do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy doszło do sporządzenia ważnego testamentu ustnego przez M.W. zmierza postępowanie prowadzone przed Sądem Rejonowym w S. Dla niniejszej sprawy ta kwestia ma jedynie przesłankowe znaczenie. Na podstawie tego materiału dowodowego, który został zgromadzony w sprawie, Sąd Okręgowy zmienił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i ustalił, że M.W. przed śmiercią nie czuł się już współwłaścicielem nieruchomości rodzinnej w [...], gdyż na początku lat dziewięćdziesiątych uzgodnił z siostrą i ojcem, że nieruchomość tę obejmie w posiadanie D.K.

Bezzasadnie skarżący zarzucają, że Sąd Okręgowy z naruszeniem art. 386 § 4 k.p.c. nie orzekł w sprawie kasatoryjnie, chociaż Sąd Rejonowy nie rozpoznał i nie orzekł o żądaniu ewentualnym dotyczącym zasiedzenia przez wnioskodawców udziału wynoszącego $\frac{1}{3}$ w nieruchomości przy ul. B. nr [...] w K. Skarżący w istocie wnioskowali o stwierdzenie, że nabyli przez zasiedzenie udział wynoszący $\frac{1}{2}$ we własności tej nieruchomości, a ewentualnie o stwierdzenie, że nabyli na tej drodze udział wynoszący $\frac{1}{3}$ w tym prawie. Do zgłoszenia żądania stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie różnych udziałów we własności tej samej nieruchomości w formule żądań ewentualnych może dojść wtedy, gdy o nabyciu tych różnych udziałów mają zdecydować inne okoliczności faktyczne świadczące o wykonywaniu samoistnego posiadania nieruchomości przeciwko tym współwłaścicielom, których udział w prawie ma być wygaszony wskutek zasiedzenia. Tak jak w procesie oddalenie powództwa obejmującego żądania ewentualne jest równoznaczne z oddaleniem każdego z tych żądań, tak i w postępowaniu nieprocesowym oddalenie wniosku obejmującego żądania ewentualne oznacza oddalenie każdego z tych żądań. O zasadności takiego rozstrzygnięcia wnioskować trzeba z motywów orzeczenia.

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie oddalił wniosek w całości, a zatem tak co do żądania stwierdzenia zasiedzenia udziału wynoszącego $\frac{1}{2}$, jak i udziału wynoszącego $\frac{1}{3}$ w prawie własności nieruchomości, o czym zadecydowało ustalenie, że ani wnioskodawcy, ani ich poprzedniczka – D.K. nie zamanifestowali

wobec pozostałych współwłaścicieli woli objęcia w posiadanie nieruchomości ponad przysługujące im udziały. Ich posiadanie nie było wykonywane przeciwko pozostałym współwłaścicielom. O wyniku postępowania przed Sądem Okręgowym, przy nieco tylko zmienionych ustaleniach faktycznych, zadecydowało stwierdzenie, że do objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie przez D.K. i J.K. doszło na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku w związku z nieformalną umową zawartą przez współwłaścicieli, w której uzgodnili oni, iż nieruchomość rodzinna przypadnie D.K. i J.K. w zamian za opiekę nad ojcem.

Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. przedmiotem zarzutów kasacyjnych nie mogą być ustalania faktyczne będące podstawą rozstrzygnięcia ani też prowadząca do nich ocena dowodów, z czym koresponduje założenie, że Sąd Najwyższy przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej jest związany ustaleniami przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Zarzuty zgłoszone przez skarżących w niniejszej sprawie pozornie tylko odnoszą się do prawa materialnego, a w istocie zmierzają do zakwestionowania ustaleń stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. O naruszeniu art. 172 § 1 i 2 k.c. przez Sąd Okręgowy ma decydować przyjęcie, że wnioskodawcy nie spełnili przesłanek zasiedzenia udziału w prawie własności nieruchomości chociaż posiadali ją nieprzerwanie od 1983 r., podczas gdy ani Sąd Rejonowy, ani Sąd Okręgowy nie poczyniły ustaleń o posiadaniu nieruchomości przez skarżących nieprzerwanie od 1983 r. w sposób mogący prowadzić do zasiedzenia przysługujących innym współwłaścicielom udziałów w niej. Z ustaleń tych wynika bowiem, że po śmierci F.W. w 1983 r. wszyscy jej spadkobiercy uznawali wzajemnie swoje prawa do nieruchomości i zgodnie współkorzystali z tej nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest stanowisko, że jeżeli władanie nieruchomości wynika ze stosunku współwłasności, warunkiem zasiedzenia udziału współwłaściciela przez innego współwłaściciela jest zmiana (rozszerzenie) zakresu posiadania ponad posiadanie wynikające ze współwłasności oraz uzewnętrznienie tego w stosunku do otoczenia i współwłaściciela, którego udział jest objęty zasiedzeniem (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14 oraz przytoczone tam wcześniejsze orzecznictwo). Współwłaściciel domagający się zasiedzenia musi udowodnić, że władał rzeczą

z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, że wyraźnie i w sposób widoczny dla współwłaścicieli i otoczenia zmanifestował wolę władania *cum animo rem sibi habendi*.

W okresie między 1983 r. a początkiem lat dziewięćdziesiątych nie doszło do zmiany (rozszerzenia) zakresu posiadania przez D.K. i J.K. nieruchomości przy ul. B. nr [...] w K. ponad posiadanie wynikające ze współwłasności (art. 206 k.c.) oraz do uzewnętrznienia tego w stosunku do otoczenia i współwłaścicieli, których udziały miały być objęte zasiedzeniem. Sądy *meriti* ustaliły wprawdzie, że po śmierci F.W. D.K. i jej mąż dokonywali na nieruchomość przy ul. B. nr [...] pewnych nakładów i prowadzili na niej drobne prace remontowe, lecz ani ich zachowanie w stosunku do pozostałych współwłaścicieli i działania podejmowane na nieruchomości, ani też zachowanie pozostałych współwłaścicieli, a w szczególności A.W., uważanego powszechnie za gospodarza nieruchomości, nie świadczą o zmanifestowaniu woli posiadania całej nieruchomości dla siebie z zamiarem wyzucia z tego posiadania współuprawnionych. Taka kwalifikacja czynności wykonywanych na nieruchomości w latach osiemdziesiątych przez D.K. i J.K. nie stanowi o naruszeniu art. 336 k.c.

Ustalenia faktyczne przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia nie świadczą też o tym, żeby wcześniej niż na początku lat dziewięćdziesiątych M.W. i D.K. złożyli choćby dorozumiane oświadczenia woli o dziale spadku po F.W. przez przeniesienie przez M.W. samoistnego posiadania udziału w nieruchomości przy ul. B. nr [...] na D.K. Sposób korzystania z nieruchomości i stosunki między jej współwłaścicielami przeczą też tezie o dokonaniu przez A.W. i F.W. nieformalnej darowizny nieruchomości na rzecz D.K.

Pewne czynności, do których wykonywania w stosunku do przedmiotu współwłasności umocowani są współwłaściciele kwalifikuje się jako zachowawcze na tej podstawie, że zmierzają one do zachowania i ochrony wspólnego prawa (art. 209 k.c.). W świetle ustaleń Sądów *meriti* D.K. i J.K. nie prowadzili działań mających na celu ochronę prawa do nieruchomości przy ul. B. nr [...] w K.. Ich działania podejmowane w latach osiemdziesiątych miały na celu utrzymanie stanu technicznego budynku na tej nieruchomości, a działania podejmowane w latach dziewięćdziesiątych – poprawę stanu technicznego tego budynku. Tego rodzaju

czynności, nastawione nie na prawo do nieruchomości, lecz na nieruchomość, jako przedmiot prawa, trzeba kwalifikować jako czynności z zakresu zarządu przedmiotem prawa. Wykonywanie czynności zarządu należy do osób, które ten zarząd sprawują. Może to być zawsze jeden ze współwłaścicieli działający na podstawie zgody pozostałych, także dorozumianej. Nie jest uzasadnione kwalifikowanie ich jako czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 k.c., co jednak niczego nie zmienia, gdy chodzi o ocenę prawną okoliczności faktycznych ustalonych w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 510 § 1, art. 391 § 2 i art. 398²¹ k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

A.W.

[ał]