

Sygn. akt IV CSKP 85/21

POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku T. O. i M. O.
przy uczestnictwie A. B., P. O. i S. O.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 9 września 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawców
od postanowienia Sądu Okręgowego w R.
z dnia 8 stycznia 2019 r., sygn. akt IV Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w R. do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 października 2017 r. Sąd Rejonowy w P. orzekając w sprawie z wniosku T. O. i M. O. przy uczestnictwie A. B., P. O. i M. O. (następców prawnych J. O.), stwierdził, że T. i M. małżonkowie O. nabyli na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2006 r., w miejsce J. O. udział wynoszący 11/16 części we współwłasności: niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina R., złożonej z działek nr: (...)94, (...)40, 55(...), 56(...), 64(...) (o łącznej powierzchni 0,98 ha), dla

której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Z., gmina R., złożonej z działek nr: (...)9, (...)9 i (...)4 (o łącznej powierzchni 0,67 ha), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że postanowieniem z dnia 25 marca 1994 r. Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że spadek po F. O. nabyli: żona M. O. oraz synowie N. O., J. O. i T. O. po 1/4 części każdy z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne odziedziczyli z mocy ustawy żona M. O. oraz synowie T. O. i N. O. po 1/3 części każdy z nich. W dniu 23 września 1994 r. M. O., N. O., J. O. i T. O. zawarli umowę darowizny, działu spadku i zniesienia współwłasności, zgodnie z którą M. O. cały swój udział własny i spadkowy oraz N. O. i T. O. swoje udziały spadkowe w nieruchomości rolnej składającej się z działek (nr (...)79, (...)80, (...)76, (...)26, 9(...), 1(...), (...)51, 2(...), (...)) o łącznej powierzchni 2,40 ha), położonej w miejscowości Z. i G. darowali synowi i bratu J. O.. M. O., N. O. i T. O. dokonali działu spadku i zniesienia współwłasności w ten sposób, że właścicielem działek, szczegółowo wymienionych w akcie notarialnym, położonych w Z. i G. stał się N. O..

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 29 grudnia 2004 r., stwierdził, że spadek po N. O. nabyli: matka M. O. w 6/16 częściach oraz bracia T. O. i J. O. (omyłkowo określony, jako J. O.) po 5/16 części każdy z nich, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne dziedziczą z mocy ustawy matka M. O. w 6/16 częściach oraz bracia T. O. i J. O. (omyłkowo określony, jako J. O.) po 5/16 części każdy z nich. Umową darowizny z dnia 09 grudnia 2008 r. M. O. darowała J. O. udział 6/16 części we współwłasności nieruchomości rolnej składającej się z działek (nr: 1(...), (...)4, (...)0, 4(...), 5(...), 55(...), 56(...), 64(...), (...)94, (...)40, (...)46 i (...)6, o łącznej powierzchni 3,46 ha), położonych w G. oraz działek (nr: (...)58, (...)59, 1797, (...)9, (...)9, (...)4, (...)50, (...)87, (...)88, (...)72, (...)50, (...)67, (...)31 i (...)82 o łącznej powierzchni 2,30 ha), położonych w Z.. Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 20 stycznia 2017 r., stwierdził, że spadek po M. O. na mocy testamentu nabył w całości syn J. O..

T. i M. małżonkowie O. weszli w samoistne posiadanie działek nr: (...)94, 11(...), 55(...), 56(...) i 64(...) (o łącznej powierzchni 0,98 ha), położonych w G. oraz nr (...)9, (...)9 i (...)4 (o łącznej powierzchni 0,67 ha), położonych w Z., po żniwach w 1976 r, kiedy otrzymali je od rodziców T. O. jako prezent ślubny. Od tego czasu użytkowali te działki tak jakby byli ich właścicielami, nikt nie rościł do nich o to pretensji i nie ingerował w ich posiadanie. T. O. przekazał przysługujący mu udział w gospodarstwie rolnym na rzecz swojego brata N. O. tylko z tego względu, by nie utracić zasiłku dla bezrobotnych i kartek wydawanych w związku z reglamentacją. Bracia umówili się jednak, że będą posiadać i używać działki na dotychczasowych zasadach.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek - na podstawie art. 172 § 2 k.c. - zasługuje na uwzględnienie. T. O. i M. O. w sposób nieprzerwany przez trzydzieści lat, od 1976 r., po zakończeniu żniw, objęli w całości w samoistne posiadanie działki nr (...)94, (...)40, 55(...), 56(...) i 64(...) położone w G. i działki nr (...)9, (...)9 i (...)4 położone w Z.. Sytuacja w tym zakresie nie zmieniła się ani po 1994 r., kiedy miała miejsce umowa darowizny, działu spadku i zniesienia współwłasności, ani też po śmierci w 1998 r. N. O.. Przez ten cały okres uprawiali na tych działkach zboża, warzywa, a także oddawali je w posiadanie zależne innych osób, uzyskiwali dopłaty unijne i nie dzielili się z rodzeństwem wnioskodawcy uzyskanymi pożytkami.

Sąd Rejonowy podkreślił, że nie ma przeszkód do nabycia przez zasiedzenie udziału w nieruchomości, jeżeli współwłaściciel zgłaszający takie żądanie rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. oraz uzewnętrznił tę zmianę wyraźnie i jednoznacznie wobec współwłaścicieli. Wnioskodawca T. O. nabył udział 5/16 części w spadku po bracie N. O. zmarłym 8 marca 1998 r. nie zmieniło to jednak w żaden sposób charakteru posiadania wnioskodawców, które od tej daty dotyczyło udziału 11/16 części.

Stanął na stanowisku, że dokonany w 1994 r. dział spadku, w wyniku którego właścicielem nieruchomości stał się N. O., nie doprowadził do przerwania biegu terminu zasiedzenia. Uznanie, że osoba trzecia jest właścicielem nieruchomości nie prowadzi do przerwania biegu zasiedzenia, a świadczy tylko o jej posiadaniu przez

samoistnego posiadacza w złej wierze. Uznanie takie mogłoby - zdaniem Sądu - doprowadzić do przerwania biegu zasiedzenia tylko w przypadku, gdyby jego konsekwencją była zmiana charakteru posiadania, z samoistnego na zależne, co nie miało jednak miejsca w okolicznościach sprawy. Umowy o dział spadku nie można także traktować, jako zmierzającej do pozbawienia wnioskodawców posiadania samoistnego. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika bowiem, że była ona zawarta wyłącznie dla pozorów w celu uzyskiwania przez T. O. świadczeń publicznoprawnych.

Wnioskodawcy mieli wiedzę, że nie są w całości właścicielami nieruchomości objętych wnioskiem, ich posiadanie należało zatem kwalifikować, jako dokonywane w złej wierze. Po upływie 30 lat doprowadziło ono do zasiedzenia (31 grudnia 2006 r.) do wspólności majątkowej małżeńskiej (art. 31 § 1 k.r.o.), udziałów wynoszących 11/16 części w prawie własności nieruchomości. Wobec tego, że wnioskodawcy nie wskazali precyzyjnie od którego konkretnie dnia w 1976 r. objęli nieruchomość w posiadanie samoistne Sąd Rejonowy uznał, że termin zasiedzenia biegł od końca 1976 r.

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w R., orzekając na skutek apelacji uczestników, zmienił zaskarżone postanowienie i wnioski o stwierdzenie zasiedzenia oddalił. Podzielając ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji nie podzielił jego oceny, że wnioskodawcy wykazali nabycie własności udziału 11/16 w nieruchomości przez zasiedzenie. W dalszej części uzasadnienia stwierdził jednak, że apelujący zasadnie kwestionują nie tylko rozważania prawne Sądu Rejonowego w zakresie zaistnienia przesłanek do stwierdzenia zasiedzenia, ale także ustalenia faktyczne.

Po pierwsze, wskazał, że samo niewykonywanie praw współwłasnościowych nie jest wystarczające do przyjęcia, że współwłaściciel zrzeka się w ten sposób swoich uprawnień. Z okoliczności sprawy nie wynika, by J. O. zrzekł się swojego udziału na rzecz wnioskodawcy. Nie mógł tego uczynić w 1976 r. bowiem w tej dacie żyli rodzice, a bez znaczenia jest fakt, że mieli darować wnioskodawcom działki wchodzące w skład ich gospodarstwa rolnego. Również umowa z 1994 r., nie ma - zdaniem Sądu Okręgowego - znaczenia. J. O. (omyłkowo określony, jako

L. O.) nie dziedziczył bowiem gospodarstwa rolnego po ojcu i nie brał w niej udziału. Nie było zatem potrzeby badania, czy czynność ta przerwała bieg terminu zasiedzenia oraz tego, czy była pozorna. Ponadto pozorność jest wadą oświadczenia woli skutkującą nieważnością bezwzględną czynności prawnej (art. 83 k.c.), na co wnioskodawcy się nie powołali. Niezrozumiałe jest także stanowisko Sądu pierwszej instancji dotyczące domniemania samoistności posiadania wnioskodawców, w „okresie poprzedzającym aktualny kształt stanu współwłasności,” nie ma ono bowiem zastosowania wobec współwłaściciela, który twierdzi, że nabył udział innego współwłaściciela przez zasiedzenie.

Po drugie, początek biegu terminu zasiedzenia w okolicznościach sprawy można liczyć dopiero od dnia 9 grudnia 2008 r. Wynika to z faktu, że pierwotnie gospodarstwo rolne stanowiło własność M. i F. O. (rodziców wnioskodawcy i J. O.). J. O. stał się współwłaścicielem w udziale 5/16 części nieruchomości dopiero w dniu 8 marca 1998 r., w drodze dziedziczenia po bracie N. O., wraz z matką i bratem T. O.. N. O. był natomiast jedynym właścicielem nieruchomości, której dotyczy wnioski, od dnia 23 września 1994 r. M. O. w 2008 r. dokonała darowizny swojego udziału we własności nieruchomości na rzecz J. O., który dopiero 9 grudnia 2008 roku stał się jej współwłaścicielem w 6/11 części. Okoliczności wynikające ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie pozwalają na ustalenie, by J. O. zrzekł się swojego udziału we współwłasności na rzecz wnioskodawcy, w czasie gdy był już współwłaścicielem. Świadczy o tym chociażby fakt, że dwukrotnie w dniu 17 września 2010 r. i w dniu 8 kwietnia 2016 r. wystąpił do Sądu z wnioskiem o zniesienie współwłasności. Wniosek o dokonanie podziału fizycznego, przez przyznanie T. O. konkretnych działek objętych wnioskiem o zasiedzenie, nie może stanowić podstawy do stwierdzenia, że przyznana została okoliczność wcześniejszego przekazania udziału we współwłasności na rzecz wnioskodawcy. Świadczy natomiast o tym, że J. O. uważał siebie za osobę której przysługuje tytuł prawny do nieruchomości i żądał zniesienia współwłasności przy uwzględnieniu dopłat.

W skardze kasacyjnej wnioskodawcy zaskarżyli postanowienie Sądu Okręgowego w całości wnosząc o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia oraz zasądzenie kosztów

postępowania ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego: art. 172 § 1 i 2 k.c. przez błędne przyjęcie, że zasiedzenie nie może biec przeciwko poprzednim właścicielom całej nieruchomości, tj. że przed 25 marca 1994 r. nie mogło biec przeciwko rodzicom wnioskodawcy M. i F. O., a ponadto że termin zasiedzenia udziału biegnie dopiero od daty rozpoczęcia posiadania tego udziału w sytuacji, gdy było ono wcześniej poprzedzone posiadaniem przez skarżących całej nieruchomości; art. 172 § 1 i 2 k.c. przez błędne przyjęcie, że w okresie od 23 września 1994 r. do 29 grudnia 2004 r. zasiedzenie nie mogło biec przeciwko N. O., a ponadto że termin zasiedzenia udziału biegnie dopiero od daty rozpoczęcia posiadania tego udziału w sytuacji, gdy było ono wcześniej poprzedzone posiadaniem przez skarżących całej nieruchomości oraz art. 336 k.c. poprzez wadliwe przyjęcie, że akty właścicielskie takie jak opłacanie podatków, czy samodzielne decydowanie o sposobie zagospodarowania nieruchomości, nie stanowią o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia, a także art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji zaniechanie zastosowania przez Sąd domniemania samoistnego posiadania całej nieruchomości przez wnioskodawców w okresie od 31 grudnia 1976 r. do 25 marca 1994 r. oraz od 23 września 1994 r. do 29 grudnia 2004 r., tj. w czasie kiedy wnioskodawcy nie przysługiwał status prawny współwłaściciela nieruchomości;

2) naruszenie przepisów postępowania: art. 386 § 1 k.p.c. przez jego zastosowanie i uwzględnienie apelacji uczestników pomimo ich bezzasadności oraz art. 385 k.p.c. przez jego niezastosowanie, mimo że apelacje uczestników były w całości bezzasadne, a także art. 520 § 1 i art. 520 § 3 k.p.c. przez ich niezastosowanie i obciążenie wnioskodawców kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego pełnomocnika uczestników, podczas gdy koszty te powinny zostać wzajemnie zniesione między uczestnikami, a koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika uczestników powinny zostać pokryte przez Skarb Państwa.

Uczestnicy S. O., P. O. i A. B. w odpowiedzi na skargę kasacyjną wnieśli o jej odrzucenie, a w razie nie podzielenia tego stanowiska o oddalenie skargi i zasądzenie od wnioskodawców kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy nie znalazł podstaw do odrzucenia skargi kasacyjnej o co wnosili uczestnicy w odpowiedzi na skargę. W sprawach z zakresu sprawa rzeczowego - do których należy sprawa o zasiedzenie - skarga kasacyjna przysługuje bowiem bez względu na wartość przedmiotu zaskarżenia (art. 519¹ § 1 k.p.c.).

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty zgłoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). Chybiony jest zarzut naruszenia art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c., skorzystanie bądź nieskorzystanie przez sąd z tej regulacji jest bowiem efektem czynności podjętych na wcześniejszych etapach postępowania, nie zaś przyczyną zarzucanej wadliwości rozstrzygnięcia, nie mogą być zatem postrzegane, jako uchybienie przepisom prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 166/12, M. Pr. Bank. 2013/10/42, z dnia 9 maja 2013 r., II CNP 72/12, niepubl., i z dnia 6 lutego 2015 r., II CSK 317/14, niepubl.). Wobec uchylenia zaskarżonego postanowienia zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące kosztów postępowania apelacyjnego (art. 520 § 1 i art. 530 § 3 k.p.c.) są natomiast bezprzedmiotowe.

Na uwzględnienie zasługują zarzuty skargi zgłoszone w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.).

W pierwszej kolejności przypomnienia wymaga, że w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Związanie to oznacza, że ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego, podniesionych w skardze kasacyjnej, może odbywać się wyłącznie w odniesieniu do dokonanych przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia, których Sąd Najwyższy - w ramach kontroli kasacyjnej - nie może uzupełnić nowymi okolicznościami, nieustalonymi przez Sąd drugiej

instancji (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 56/99, OSNAPIUS 2000, nr 22, poz. 829, z dnia 24 lipca 2006 r., I PK 299/05, OSNCP 2007r., nr 15-16, poz. 214, i z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 48/09, niepubl.).

Sąd Okręgowy wydając w niniejszej sprawie orzeczenie reformatoryjne nie oparł go na jednoznacznie sformułowanej podstawie faktycznej. Z jednej strony wskazał bowiem, że ustalenia Sądu Rejonowego są prawidłowe (k. 227), a następnie stwierdził, że apelujący zasadnie kwestionują nie tylko rozważania prawne, ale także faktyczne (k. 227 *verte*). Jednocześnie nie poczynił własnych ustaleń faktycznych wybiórczo odnosząc się do części ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, a także do okoliczności, które nie znalazły się ani w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego ani w uzupełniających ustaleniach faktycznych Sądu drugiej instancji. Stanowisko Sądu w tym przedmiocie powinno być jednoznacznie wyrażone, a nie pozostawać w sferze domysłów i podlegać rekonstrukcji stron i sądu kasacyjnego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2014 r., II PK 106/13, M.Pr.Pracy 2014/5, str. 257). Wymóg ten nie został w sprawie zrealizowany, co utrudnia ocenę prawidłowości stosowania przez Sąd drugiej instancji prawa materialnego. Może być ona zatem - z tych względów - dokonana tylko w ograniczonym zakresie. Nie jest bowiem możliwe prawidłowe zastosowanie prawa materialnego bez zgodnego z prawem procesowym ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. To, że sytuacja taka występuje może być przedmiotem własnej oceny sądu kasacyjnego bez względu na to, czy w skardze zgłoszono właściwe zarzuty naruszenia prawa procesowego (por. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2002r, I CKN 105/00, niepubl., z dnia 11 kwietnia 2006 r., I PK 164/05, M.P.Pr. 2006/10/541, z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M.Prawn. 2007/17/930, i z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 240/07, niepubl.).

Zasadne są zarzuty naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. Błędne jest bowiem - bliżej nieumotywowane - stanowisko Sądu Okręgowego, że zasiedzenie nie mogło biec przeciwko poprzednim właścicielom nieruchomości (rodzicom wnioskodawcy M. i F. O. oraz N. O.), a termin zasiedzenia udziału biegnie dopiero od dnia powstania współwłasności i rozpoczęcia posiadania udziału, także wtedy, gdy było ono poprzedzone posiadaniem przez skarżących całej nieruchomości. Na uwzględnienie zasługują także zarzuty naruszenia art. 336 k.c. i 339 k.c. w zakresie

przyjęcia, że przejawy aktów właścicielskich dokonywanych przez wnioskodawców od 1976 r. nie stanowią o ich samoistnym posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia, a domniemanie z art. 339 k.c. nie może zostać zastosowane w odniesieniu do okresu, kiedy właścicielami nieruchomości na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej byli rodzice wnioskodawcy oraz N. O..

Przed wszystkim okoliczność, że wniosek dotyczy zasiedzenia ułamkowych udziałów we współwłasności nieruchomości nie oznacza, że nie należy uwzględnić okresu wcześniejszego samoistnego posiadania całej nieruchomości, która dopiero później stała się przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. Nie ma wątpliwości, że zasiedzenie ułamkowych udziałów we współwłasności nieruchomości jest możliwe także wtedy, gdy ktoś wcześniej - jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie - już posiada samoistnie i zasiada całą nieruchomość będącą następnie przedmiotem współwłasności (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2014 r., V CSK 473/13, niepubl. i z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, niepubl.). Okoliczność, że właściciel uległ zmianie - o ile nie towarzyszy temu zmiana w stanie posiadania - nie ma wpływu na bieg terminu zasiedzenia, które biegnie dalej, tyle że skutek zasiedzenia dotknie nie dotychczasowego właściciela lecz jego następców prawnych.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że wnioskodawcy w prezencje ślubnym otrzymali w 1976 r. od rodziców wnioskodawcy F. O. i M. O. nieruchomości objęte wnioskiem i władali nimi nieprzerwanie, co najmniej od końca 1976 r. Uprawiali je, udostępniali pod uprawy osobom trzecim, uzyskiwali z nich pożytki, w tym dotacje unijne i opłacali od nich podatki. Nikt nigdy nie kwestionował ich praw do wyłącznego korzystania z tych działek, nie domagał się dopuszczenia do współposiadania czy pożytków, nie partycypował w kosztach. Stan ten nie uległ żadnym zmianom, gdy nieruchomości na skutek dziedziczenia stały się przedmiotem współwłasności. Nieformalna umowa przeniesienia własności (darowizna) jest często spotykanym w praktyce orzeczniczej przykładem wejścia w samoistne posiadanie nieruchomości w złej wierze i tak też prawidłowo ten stan faktyczny ocenił Sąd Rejonowy (por. m.in. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna - z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 4, poz. 48, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1980 r., III CZP

14/80, OSNCP 1980, nr 9, poz. 161 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 1981 r., III CRN 20/81, niepubl.)

Sąd Okręgowy przyjął natomiast, że nie ma to znaczenia, gdyż J. O. (którego następcami prawnymi są uczestnicy), stał się współwłaścicielem nieruchomości w udziale 11/16 dopiero w 2008 r. Wyprowadził z tego wniosek, że bieg terminu zasiedzenia można liczyć dopiero od tej daty.

Stanowisko to nie zasługuje na podzielenie, istotna jest bowiem data objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne, a nie data nabycia przez poprzednika prawnego uczestników udziału we własności nieruchomości, których wniosek dotyczy. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy nie tylko wadliwie określił datę, od której biegł termin zasiedzenia, ale dodatkowo nie dostrzegł, że J. O. był współwłaścicielem nieruchomości w 5/16 części już od 8 marca 1998 r. (po śmierci N. O.), a wielkość jego udziału uległa zwiększeniu do 11/16 części w dniu 9 grudnia 2008 r. na skutek umowy darowizny.

Wychodząc z tych błędnych założeń Sąd drugiej instancji uchylił się od jakiegokolwiek oceny sytuacji prawnej nieruchomości przed 9 grudnia 2008 r., nie dostrzegając, że następcy prawni F. O. i M. O. wchodzili w sytuację prawną swoich poprzedników. Jeżeli od końca 1976 r. wnioskodawcy objęli w samoistne posiadanie nieruchomości, których dotyczy wniosek, to fakt, że zmieniali się ich właściciele, czy stały się one przedmiotem współwłasności, w żadnym wypadku nie oznacza bezprzedmiotowości analizy sytuacji prawnej, która miała miejsce od 1976 r.

Z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że działki objęte wnioskiem po śmierci F. O. stały się współwłasnością M. O., N. O. i T. O.. Po zawarciu umowy z dnia 23 września 1994 r. ich jedynym właścicielem został N. O., który zmarł 8 marca 1998 r. Po jego śmierci nieruchomości znowu stały się przedmiotem współwłasności M. O., T. O. oraz J. O., który umową darowizny z dnia 9 grudnia 2008 r. otrzymał także udziały we współwłasności należące do M. O.. Zmiany te nie wpłynęły w żaden sposób na sposób posiadania wnioskodawców, a doprowadziły jedynie do tego, że nieruchomości stały się przedmiotem współwłasności, a udziałami w niej dysponował także wnioskodawca (za wyjątkiem okresu od 23 września 1994 r. do 8 marca 1998 r. kiedy właścicielem był N. O.). Okoliczność, że

samoistny posiadacz nieruchomości w trakcie bieżącego terminu zasiedzenia nabywa udział w jej własności oznacza tylko tyle, że w tym zakresie staje się współwłaścicielem, nie wpływa natomiast na bieg terminu zasiedzenia pozostałych udziałów.

Nie miał racji Sąd Okręgowy przyjmując, że bezprzedmiotowe jest badanie czy umowa z dnia 23 września 1994 r. doprowadziła do przerwania biegu zasiedzenia nieruchomości. Jej zawarcie może bowiem świadczyć o rezygnacji przez wnioskodawcę ze statusu posiadacza samoistnego, skoro wyzbył się uzyskanych wskutek spadkobrania udziałów we własności nieruchomości (art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Sąd Rejonowy przesłankowo ocenił ważność tej umowy i przyjął, że nie doprowadziła ona do przerwania biegu terminu zasiedzenia była bowiem pozorna (art. 83 k.c.), a wolą wnioskodawcy i N. O. nie było przeniesienie udziałów we współwłasności nieruchomości, a jedynie zapewnienie wnioskodawcy uzyskiwania świadczeń publicznoprawnych, bez jego rezygnacji ze statusu samoistnego posiadacza.

Nie do zaakceptowania jest także stanowisko Sądu Okręgowego, że wnioskodawcy nie powołali się na nieważność tej czynności prawnej, mimo że wskazywali na jej pozorność. Sąd z urzędu ma bowiem obowiązek brać pod uwagę w każdym stanie sprawy nieważność czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.), jednak tylko na podstawie materiału zgromadzonego zgodnie z regułami obowiązującymi w prawie procesowym (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 26/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 63 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1984 r., III CRN 183/84, niepubl., i z dnia 3 listopada 2010 r., V CSK 142/10, OSNC - ZD 2011, nr D, poz. 73). Stosowanie prawa materialnego należy - w myśl zasady *iura novit curia* - wyłącznie do sądu. Skoro wnioskodawcy odwoływali się do pozorności, jako podstawy przyjęcia, że przerwa biegu terminu zasiedzenia nie nastąpiła - które to stanowisko podzielił Sąd pierwszej instancji - rzeczą Sądu Okręgowego była ocena materialnoprawna tej sytuacji, która w sprawie nie nastąpiła.

Dostrzeżenia wymaga, że z przypadkiem nabycia ułamkowych części nieruchomości w drodze zasiedzenia możemy mieć do czynienia także w sytuacji, gdy ktoś posiada i zasiada na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności,

przy czym terminy zasiedzenia udziałów poszczególnych współwłaścicieli są różne na co może wpływać odmienny termin rozpoczęcia zasiadywania poszczególnych udziałów (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, niepubl.). Kwestia natomiast, czy wniesienie przez J. O. spraw o zniesienie współwłasności doprowadziło do przerwania biegu terminu zasiedzenia jest uzależniona od tego, czy przed tą datą nie doszło do zasiedzenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto bowiem, że wniosek współwłaściciela o zniesienie współwłasności nieruchomości przerywa bieg zasiedzenia nieruchomości w stosunku do innego współwłaściciela, który jest posiadaczem nieruchomości (art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.) (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2007 r., III CSK 41/07, OSNC - ZD 2008, nr C, poz. 69).

Bezzasadnie także Sąd Okręgowy przyjął, że zasiedzenie nie mogło biec przeciwko N. O. w okresie od zawarcia umowy z dnia 23 września 1994 r. do dnia 8 marca 1998 r. (daty jego śmierci), a nie jak błędnie wskazują skarżący do dnia 29 grudnia 2004 r., (wydanie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku). Prawa i obowiązki zmarłego przechodzą na spadkobierców z chwilą jego śmierci (art. 922 k.c.), po tej dacie zasiedzenie mogło zatem biec jedynie przeciwko następcom prawnym N. O.. Ponadto w takim zakresie w jakim wnioskodawca nabył własność udziałów w nieruchomości w drodze dziedziczenia, wykluczona była możliwość ich nabycia przez zasiedzenie. Nie można bowiem nabyć przez zasiedzenie tego, co już jest własnością danej osoby. Możliwe jest natomiast nabycie przez zasiedzenie współwłasności w części ułamkowej większej niż to wynika z dziedziczenia.

Odnosnie do zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami to - co do zasady - przyjmuje się, że do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zmanifestowanie woli władania wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do rzeczy innych współwłaścicieli ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. Niewykonywanie prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia automatycznie do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. 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. 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 mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61, z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00, niepubl., z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, niepubl., z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, niepubl., z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12, niepubl., i z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, niepubl.).

W okolicznościach sprawy stan rzeczy kształtował się jednak odmiennie. Wnioskodawcy weszli bowiem w posiadanie całej nieruchomości na podstawie nieformalnej darowizny, a bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się jeszcze przed datą powstania współwłasności. Manifestacja posiadania samoistnego wobec właścicieli nieruchomości nastąpiła zatem na długo przed ukształtowaniem stosunku współwłasności, co nie pozwala na schematyczne odnoszenie ukształtowanych w orzecznictwie zasad dotyczących nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności do stanu faktycznego sprawy. W konsekwencji trafnie skarżący wskazują, że ich zachowanie w stosunku do pozostałych współwłaścicieli w okresie gdy nieruchomość stała się przedmiotem współwłasności dostatecznie manifestowało na zewnątrz samoistne posiadanie.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1), rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego (w tym kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikom z urzędu w postępowaniu kasacyjnym) pozostawiając do rozstrzygnięcia w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.).

