

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)*

*SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)*

*SSN Tadeusz Żyznowski*

w sprawie z wniosku W. D. i E. D.

przy uczestnictwie M. D., M. D., J. M., D. M., N. M., P. M., A. M., B. P., J. B., A. D., R. N., U. S., T. D., D. S., B. B., H. D., J. D., J. D., A. A., S. A., S. S., E. D., J. N., F. U., L. D., Z. R., Z. K., D. R., Z. K., . W. R., M. D., M. A., K. R., T. R. i G. A.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 października 2005 r., kasacji M. i M. małżonków D. od postanowienia Sądu Okręgowego w K. z dnia 26 lipca 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Postanowieniem z 3 marca 2004 r Sąd Rejonowy w K. stwierdził, że E. D., Z. D. i W. D. nabyli przez zasiedzenie z dniem 28 XII 1986 r. udziały w wysokości po 3/20 każdy z nich we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. Ł., stanowiącej działkę nr (...), dla której w tym Sądzie urządzona jest księga wieczysta Kw Nr (...), oddalił wniosek w pozostałej części, orzekł o kosztach postępowania, ustalając, co następuje:

Przedmiotowa nieruchomość pochodzi z gospodarstwa A. i W. małż. D., które zostało podzielone między ich 10-cioro dzieci, w tym M. D. M. D. użytkował ją

wspólnie z żoną A., z którą miał czterech synów, to jest E., Z., L. i W. Działka stanowiła wówczas grunt orny, uprawiano na niej ziemniaki. Po śmierci A. D. w 1954 r. M. D. ożenił się z A. D., z tego związku urodził się syn M.. W 1956 r. małżonkowie D. rozpoczęli na przedmiotowej nieruchomości budowę domu mieszkalnego. Prace prowadził M. D. z synami L., E. i Z. M. D. zmarł 27 XII 1967 r. Po jego śmierci w wybudowanym domu nadal mieszkali synowie z pierwszego małżeństwa E., Z. i W. oraz A. D. z synem M. L. D. wyprowadził się wcześniej w 1962 r. W 1967 r. E. D. za własne pieniądze przeprowadził remont jednego z pokoi, mieszkał tam nieprzerwanie do 1968 r., po czym wyprowadził się do uzyskanego mieszkania spółdzielczego, a wyremontowany przez niego pokój zajął W. D. Mimo wyprowadzki E. D. bywał na nieruchomości kilka razy w miesiącu, pomagał braciom w remontach i budowie, brał udział w pracach polowych, zbiorach ziemniaków. W. D. w latach 1972-1974 odbywał służbę wojskową, po jej zakończeniu nadal mieszkał na spornej nieruchomości. W 1979 r. przeprowadził rozbudowę budynku, dobudowując do niego kuchnię i korytarz. Prace te uzgadniał zarówno z braćmi, jak i A. D. W 1985 r. wybudował na nieruchomości garaż. Następnie wyjechał do pracy za granicę, nadal mieszkała tu jednak jego żona H. z dziećmi. Po wyprowadzeniu się H. D. zatrzymała klucze od zajmowanych dotąd pomieszczeń, pozostawiając tu część swoich rzeczy. W okresie zamieszkiwania na nieruchomości na mocy porozumienia z A. D. W. D. opłacał należności za energię elektryczną, a A. D. płaciła podatek od nieruchomości.

Z. D. mieszkał na nieruchomości do 1972 r. W latach 1972-1974 przebywał w zakładzie karnym. Po powrocie wyprowadził się z posesji, bywał na niej jednak niemal ci dzień, gdyż wcześniej wybudował tu warsztat, który nadal prowadził. Budowę warsztatu Z. D. konsultował z mieszkającymi tam braćmi i macochą. Informował ich także o zamiarze wynajęcia warsztatu. W warsztacie prowadził działalność w zakresie usług ślusarskich i lakierniczych, miał hodowlę pieczarek. W 1973 r. zamieszkał w warsztacie i mieszka tu nadal. W 1988 r. M. D. rozbudował i wyremontował budynek. W dniu 27 XII 1972 r. akt własności ziemi na sporną działkę dostała A. D.. Jej pasierbowie nie byli uczestnikami tego postępowania, a macocha nie informowała ich ani o postępowaniu, ani o fakcie uzyskania aktu własności ziemi. A. D. po śmierci męża figurowała w dokumentacji geodezyjnej jako użytkownik działki, 12 maja 1992 r. A. D. przeniosła własność nieruchomości na swego syna M. i jego żonę M., zastrzegając na swoją rzecz służebność dożywotniego zamieszkiwania. Dla nieruchomości urządzona została księga wieczysta, w której

jako współwłaściciele wpisani są M. i M. małż. D. Postanowieniem z 9.VII.2001 r stwierdzone zostało nabycie spadku po M. D. przez żonę A. w 5/20 częściach i synów L. D., Z. D., W. D., E. D., M. D. po 3/20 części.

M. D. był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na podstawie nieformalnego działu spadku po jego rodzicach, a po jego śmierci działka pozostała we władaniu osób, które nadal na niej mieszkały, to jest wszystkich spadkobierców, poza L. D., który wyprowadził się w 1962 r. Wnioskodawcy i Z. D. po śmierci ojca traktowali siebie jako współwłaściciele nieruchomości, mieli swój udział w zarządzie, decydowali o sposobie korzystania z niej. Z. D. wybudował warsztat, w którym prowadził działalność gospodarczą, a następnie mieszkał, E. D. sfinansował i wykonał remont części domu, W. D. dobudował część pomieszczeń, garaż, partycypował w kosztach utrzymania domu. Uzgadniali oni między sobą prace na nieruchomości. Świadczy to o właścicielskim współposiadaniu przez nich nieruchomości. Nie mają znaczenia przemijające przeszkody w wykonywaniu fizycznego władztwa, jak służba wojskowa, czy pobyt w zakładzie karnym, ani wyjazd w 1985 r. W. D. do pracy za granicą, skoro na posesji pozostała jego żona z dziećmi, która wyprowadzając się nie utraciła władztwa zatrzymując klucze od zajmowanych dotąd pomieszczeń. Zdaniem Sądu Rejonowego E., Z. i W. D. byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze, skoro weszli w jej posiadanie nieformalnie, po śmierci ojca. Termin zasiedzenia na ich rzecz wynosi więc 20 lat (licząc od 27.XII.1966 r) i upłynął z dniem 28.XII.1986 r. Wydanie na rzecz A. D. aktu własności ziemi nie stanowi przeszkody przeciw stwierdzeniu zasiedzenia, skoro pasierbowie nie byli uczestnikami tego postępowania, a fakt uzyskania przez A. D. aktu własności nic nie zmienił w rzeczywistym posiadaniu działki. Każdy z ówczesnych posiadaczy wykonywał swe uprawnienia współwłaściciela. Określając udziały nabyte przez wnioskodawców i Z. D. Sąd Rejonowy przyjął, iż ich posiadanie i wola władania ograniczała się do udziałów przypadających im w spadku po ojcu. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał art. 172 § 1 k.c.

Apelacje uczestników postępowania M. i M. małżonków D. oddalił Sąd Okręgowy w K. postanowieniem zaskarżonym kasacją.

Sąd Okręgowy przyjął, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest brak udziału w sprawie K. D., który był bratem M. D. Zasiedzenie biegnie przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości, więc udział w sprawie rodzeństwa M. D. nie był konieczny. Nawet, gdyby przyjąć, że jest inaczej, to po pierwsze nie było przez

skarżących kwestionowane, że K. D. zginął w czasie wojny, co pozwalało Sądowi przyjąć tę okoliczność za bezsporną, a po drugie, na ewentualną nieważność postępowania z tego względu mógłby się powoływać jedynie sam K. D. (jego spadkobiercy). Ustalenia Sądu Rejonowego co do posiadania przez wnioskodawców i Z. D. przedmiotowej nieruchomości są zaś prawidłowe i Sąd Okręgowy przyjął je za własne. Sami skarżący w treści apelacji popadają w sprzeczność, zarzucając, że E. D. przeprowadził remont zajmowanego pokoju w 1985 r, a więc za życia ojca. Tymczasem M. D. zmarł w roku 1966 r, a Sąd Rejonowy ustalił, że sporny remont odbył się w roku 1967 r, które to ustalenie znajduje oparcie w zeznaniach świadka J. G. Zeznania E. D. składane w sprawie I Ns (...) nie pozostają w sprzeczności z tym ustaleniem, gdyż w tamtej sprawie była mowa jedynie o budowie domu i jego wykończeniu, a badaniu podlegały okoliczności sprzed daty otwarcia spadku. Po śmierci ojca i wyprowadzeniu się z nieruchomości E. D. nadal bywał na niej, uczestniczył wraz z braćmi w prowadzonych remontach i rozbudowach, nigdy nie wyzbył się woli właścicielskiego posiadania nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego w przypadku W. D. nie ma znaczenia okoliczność, że w chwili śmierci ojca, która to data została przyjęta jako początek biegu zasiedzenia, miał 14 lat. Brak jest regulacji prawnej uniemożliwiającej przyjęcie, że osoba małoletnia jest posiadaczem nieruchomości, chociaż pewne czynności faktyczne, a szczególnie prawne podejmuje w jej imieniu opiekun, którym w tym wypadku była A. D. To nie W. D. podejmował czynności w stosunku do nieruchomości w imieniu A. D., ale odwrotnie, to A. D. wykonywała posiadanie także w jego imieniu, podobnie jak w imieniu swojego małoletniego syna M.. Bezspornie W. D. do 1985 r mieszkał na nieruchomości, jego uprawnienia nigdy nie były przez nikogo kwestionowane, prowadził jej remont i rozbudowę, uczestniczył w kosztach jej utrzymania, po jego wyjeździe za granicę pozostali tu jego żona i dzieci, a wyprowadzając się H. D. zatrzymała klucze od zajmowanych dotąd pomieszczeń, pozostawiając tu część rzeczy. Posiadanie nieruchomości przez Z. D. jawi się oczywistym w zestawieniu z bezspornymi faktami, że mieszkał tu do 1972 r, wybudował warsztat, w którym na co dzień prowadził działalność gospodarczą, a następnie ponownie zamieszkał tu i mieszka nadal, po przystosowaniu pomieszczeń warsztatu do celów mieszkalnych (w uzasadnieniu Sądu Rejonowego wkradł się oczywisty błąd co do daty powtórnego zamieszkania E. D. na nieruchomości, gdyż w 1973 r uczestnik przebywał w zakładzie karnym). Nie można przyjąć, by uczestnik był

tylko posiadaczem warsztatu w oderwaniu od gruntu, skoro sam ten warsztat wybudował.

Według Sądu Okręgowego, uzgadnianie przez wnioskodawców i Z. D., zamiarów dotyczących podejmowanych na nieruchomości inwestycji, z A. D. nie przemawia przeciw właścicielskiemu posiadaniu, skoro A. D. również była posiadaczem nieruchomości, wdową po ich ojcu, a w rodzinie panowały prawidłowe, zgodne stosunki. Oczywiste jest, że współposiadacze (czy współwłaściciele nieruchomości) uzgadniają ze sobą wzajemnie podjęcie działań w stosunku do przedmiotu współposiadania i nie oznacza to braku cechy samoistności posiadania. W tym stanie postrzeganie przez niektórych sąsiadów A. D. jako wyłącznej właścicielki nieruchomości nie znajduje oparcia w rzeczywistości.

Skarżący posiadali przedmiotową nieruchomość samoistnie po śmierci M. D.. Nie może ostać się twierdzenie, że działa się to w zupełnym oderwaniu od uprawnień przysługujących ich ojcu. Jakaż byłaby wtedy podstawa objęcia posiadania? E. D. w wyjaśnieniach informacyjnych stwierdził „uważałem, że jesteśmy wszyscy współwłaścicielami nieruchomości”, W. D.: „ja pytałem o zgodę wszystkich braci, nawet tych, którzy tu nie mieszkali”, L. D.: „uważam, że nieruchomość stanowi wspólną własność wszystkich dzieci M. D.". W. D. zamiar budowy warsztatu uzgadniał też z L. D. Swoje stanowisko potwierdził E. D. w składanych zeznaniach: „uważałem za oczywiste, że działka stanowi schedę po naszym ojcu (...) uważałem, że mam do tej działki prawo jako syn M. D.". Także Z. D. zeznał: "uważałem, że ta działka jest wspólna, to jest należy do wszystkich dzieci M. D.". Zdaniem Sądu Okręgowego, nie mogą więc obecnie wnoszący apelacje skutecznie zarzucać nieprawidłowości ustaleń Sądu co do zakresu ich posiadania. W tym stanie, skoro skarżący swoje uprawnienia do nieruchomości wywodzą od uprawnień M. D., Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe rozstrzygnięcie stwierdzające, że współwłasność nabyli w zakresie udziałów przypadających im w spadku po M. D.

Uczestnicy postępowania M. i M. małż. D. w kasacji zarzucili:

1/ nieważność postępowania określoną w art. 379 pkt 5 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. polegającą na przeprowadzeniu postępowania w sprawie przed Sądem Rejonowym w K. bez udziału wszystkich uczestników, który udział w sprawie jest konieczny;

2/ naruszenie prawa materialnego:

a) art. 172 k.c. w związku z art. 336 k.c. „przez błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, że posiadacz wyłącznie części składowej nieruchomości może nabyć własność tejże nieruchomości lub jej ułamkową idealną część w oparciu o dyspozycje w/w przepisów”;

b/ art. 336 k.c. poprzez uznanie, że osoba małoletnia jest posiadaczem samoistnym nieruchomości;

3/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. „poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, oparciu rozstrzygnięcia jedynie na części zebranego materiału dowodowego zwłaszcza nienależyte rozważenie zeznań uczestnika Z. D. złożonych w przesłuchaniu informacyjnym oraz dowodów zebranych w sprawie sygn. I C (...) Sądu Rejonowego w K. dopuszczonej jako dowód w sprawie I Ns (...) o stwierdzenie nabycia spadku po M. D., które to wnioskowane dowody wskazują jednoznacznie, że Z. D. czuł się jedynie posiadaczem konkretnej części zasiadywanej nieruchomości, zaś E. D. nie przejawiał zachowań właścicielskich po śmierci swojego ojca, która nastąpiła w 1966 roku.”

Przytaczając wymienione podstawy, kasacji skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w K. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w K. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Ze względu na datę wydania zaskarżonego postanowienia w sprawie mają zastosowanie przepisy dotyczące kasacji w brzmieniu i w numeracji obowiązującej przed dniem 6 lutego 2005 r. (art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).

2. Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Z obszernych uzasadnień postanowień Sądów obu instancji wynika, że rozważyły one wszystkie zebrane w sprawie dowody, a nawet ustosunkowały się do wyjaśnień uczestników postępowania składanych stosownie do art. 212 k.p.c. i dały wyraz swojemu przekonaniu co do wiarygodności dowodów i ich znaczenia dla ustalenia istotnych okoliczności w sprawie. Skarżący utrzymują, że z dowodów zgromadzonych w aktach Sądu Rejonowego w K. sygn. I C (...) i I Ns (...), nie wynika, by E. D. po

śmierci ojca władał nieruchomością jako samoistny posiadacz. Nie wskazują jednak dowodów z których miałyby to wynikać.

3. Nie jest trafny zarzut, co do nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.) ze względu nieuczestniczenie w postępowaniu K. D., brata M. D.. Sąd Okręgowy przyjął trafnie, że zasiedzenie biegnie przeciwko aktualnemu właścicielowi nieruchomości, więc udział w sprawie rodzeństwa M. D. nie był konieczny. Nawet, gdyby przyjąć, że jest inaczej, to po pierwsze nie było przez skarżących kwestionowane, że K. D. zginął w czasie wojny, co pozwalało Sądowi przyjąć tę okoliczność za bezsporną, a po drugie, na ewentualną nieważność postępowania z tego względu mógłby się powoływać jedynie sam K. D. (jego spadkobiercy). Zauważyć też trzeba, że zarzut w tym przedmiocie sformułowali skarżący w ten sposób, iż odnosi się on do postępowania przed sądem pierwszej instancji, a tymczasem w kasacji można zarzucać jedynie naruszenie prawa, jakiego dopuścił się sąd drugiej instancji. Brak natomiast w kasacji wskazania przepisu prawa, który w związku z tym został naruszony przez Sąd Okręgowy.

4. Nie są zasadne zarzuty naruszenia art. 172 i 336 k.c. Ten pierwszy przepis nie został naruszony dlatego, że Sąd ustalił, iż Z. D. był posiadaczem nie części składowej nieruchomości gruntowej (garażu) – jak twierdzą skarżący – lecz nieruchomości na której garaż był posadowiony. Nie można bowiem było posiadać tego garażu, bez posiadania gruntu. Poza tym jest przyjęte, że współposiadanie przez samoistnych posiadaczy nieruchomości zabudowanej może polegać również na korzystaniu z określonych pomieszczeń oraz przyległego terenu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195).

Gdy idzie o zarzut naruszenia art. 336 k.c., to Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że samoistnym posiadaczem nieruchomości był także małoletni W. D., który w okresie, gdy zaczął biec termin zasiedzenia, miał 14 lat. Akty posiadania wykonywała za niego matka A. D. Nie można przyjąć, by czyniła to wyłącznie w swoim imieniu, skoro przedstawiciel ustawowy ma wykonywać władzę rodzicielską tak, jak tego wymaga dobro dziecka i interes społeczny (art. 95 § 3 k.r.o.).

Skoro podstawy kasacji okazały się niesprawiedliwione, a brak nieważności postępowania uwzględnianej z urzędu, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393<sup>12</sup> k.p.c. w zw. z art. 13 § 2, art. 393<sup>19</sup> i 391 k.p.c. oraz w zw. z art. 3 ustawy

z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).