

Sygn. akt II CSK 405/08

POSTANOWIENIE

Dnia 7 stycznia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R.G. i E.K.
przy uczestnictwie [...]
o zasiedzenie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 7 stycznia 2009 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania J.M. i I.M.
od postanowienia Sądu Okręgowego
z dnia 6 grudnia 2007 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2007 r. Sąd Rejonowy w Ł., uwzględniając ostateczny wniosek R.G. i E.K., który pierwotnie obejmował zniesienie współwłasności nieruchomości, stwierdził, że S. i J. małżonkowie R.

nabyli przez zasiedzenie na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej ½ udziału we współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy C. 51 dla której w tym samym sądzie prowadzona jest księga wieczysta numer [...].

Od tego postanowienia apelację złożyli uczestnicy postępowania J.M. i I.M. Zarzucili w niej między innymi naruszenie art. 336 k.c. przez przyjęcie, że posiadanie udziału w nieruchomości przez małżonków R. miało charakter samoistny, pomimo iż J.R. podkreślała, że nie jest jedyną właścicielką i nigdy nie manifestowała woli władania nieruchomością *cum animo rem sibi habendi*. Skarżący powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2002 r., (sygn. akt I CKN 1009/00, nie publ.) podnieśli także, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił zakres swego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela.

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 6 grudnia 2007 r. oddalił w całości apelację uczestników obciążając ich kosztami poniesionymi przez wnioskodawczynię.

Sąd odwoławczy podzielił w całości ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji zwłaszcza w tym zakresie, który usprawiedliwiał ocenę, iż posiadanie 1-2 udziału we współwłasności miało charakter samoistny. Zdaniem sądu, chociaż J.R. miała świadomość, że odziedziczyła po rodzicach jedynie udział we współwłasności nieruchomości i podkreślała, że „jest jeszcze brat”: to z tego nie wynika brak woli władania jak właściciel dopełniającego udziału. O tym, że małżonkowie tak władali wspólnie nieruchomością świadczy ponoszenie przez nich ciężarów związanych z prawem własności, decydowanie o nakładach i modernizacjach nieruchomości. Według sądu, niezasadne jest twierdzenie, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela. Wymagania tego typu należy stawiać jedynie, gdy współposiadanie było wykonywane przez podział *quoad usum*.

Uczestnicy I.M. i J.M. wnieśli skargę kasacyjną od wymienionego postanowienia Sądu Okręgowego. W ramach pierwszej podstawy wymienionej w

art. 398³ § 1 pkt k.p.c. zarzucili w niej naruszenie art. 336 oraz art. 339 k.c. przez ich zastosowanie pomimo: składania oferty nabycia udziału od jego właściciela po upływie okresu zasiedzenia, przekazania właścicielowi dokumentacji umożliwiającej sprzedaż swego udziału w 2000 r., złożenia pierwotnie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, braku ujawnienia zmiany zakresu i charakteru posiadania przez osoby, na których rzecz miało biec zasiedzenie. Ponadto zdaniem skarżących, sąd naruszył art. 172 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, kiedy posiadanie idealnego udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez S. i J. małżonków R. nie miało charakteru samoistnego z przyczyn wyżej wymienionych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Samoistne posiadanie nieruchomości, zdefiniowane w art. 336 k.c., które prowadzi do zasiedzenia jej własności może odnosić się do pełnego prawa albo też jego idealnej części. Ze względu na stan faktyczny sprawy należy wyróżnić sytuację, kiedy samoistny posiadacz włada całą nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności a jego władztwo wynika ze stosunku współwłasności. Z charakteru współwłasności, jako prawa własności do jednej rzeczy, przysługującego kilku osobom, wynika uprawnienie do jej współposiadania i korzystania w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Jednym ze sposobów wykonywania współposiadania jest podział rzeczy *quoad usum*, który prowadzi do tego, że współwłaściciel jest nadal współposiadaczem całości rzeczy oraz wyłącznym posiadaczem prawa użytkowania. W takim przypadku, gdy zbiegają się dwa domniemania – zgodności z prawem (art. 241 k.c.) i posiadania samoistnego (art. 336 k.c.) w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaściciela (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, 4, 61; z dnia 11 października 2002 r. I CKN 1009/00, nie publ.). Nie inaczej należy oceniać zastosowanie art. 339 k.c., kiedy przedmiotem współwłasności jest nieruchomość, której właściwości i przeznaczenie nie

pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie przez wszystkich współwłaścicieli. Jeśli władanie nieruchomością przez posiadacza wynika ze stosunku współwłasności, to w razie zgłoszenia przez niego wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziału należącego do innego współwłaściciela, który nie korzysta z nieruchomości, powinien on udowodnić zmianę, rozszerzenie zakresu swego posiadania i uzewnętrznić tę zmianę wobec współwłaściciela, do którego należał ten udział. Obowiązek ten aktualizuje się w razie zmiany charakteru posiadania i władania nieruchomością przez jednego ze współwłaścicieli z zamiarem władania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*) także w zakresie idealnego udziału należącego do innego współwłaściciela.

Dlatego należy zgodzić się ze skarżącymi, że na współwłaścicielu zmieniającym charakter swego posiadania nieruchomości wobec idealnego udziału należącego do innego współwłaściciela spoczywa ciężar udowodnienia, że w określonym czasie posiadając całą nieruchomość wykonywał nie tylko prawo do przysługującego mu udziału we współwłasności ale w zakresie pozostałych udziałów był posiadaczem samoistnym. Problem ten wymaga rozważenia na tle zdarzeń jakie nastąpiły po śmierci J.Ż., tj. po 18 czerwca 1967 r., który to dzień został uznany przez sąd za początek biegu zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości.

Według art. 336 k.c., samoistnym posiadaczem nieruchomości jest ten, kto włada nieruchomością jak właściciel. Trafnie przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że dla spełnienia przesłanki samoistnego posiadania w rozumieniu zarówno art. 336 jak i art. 172 k.c. konieczne jest wykonywanie przez posiadacza, który nie jest właścicielem, czynności faktycznych wskazujących na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r. I CKN 430/98, OSNC 1999/11/198; a także w wyroku z dnia 16 stycznia 2001 r. II CKN 901/00, nie publ.). Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela. W razie zaś przekształcenia posiadania w posiadanie samoistne zmiana ta powinna być wyraźnie uwidoczniiona (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 8 października 2008 r. V CSK 146/08, nie publ.).

O posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnie wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2004 r. II CK 29-03, nie publ.). Dlatego nie stanowi wystarczającego usprawiedliwienia samoistnego posiadania, poprzestanie przez sąd drugiej instancji na stwierdzeniu dokonywania tych czynności przez władających nieruchomością.

Dla oceny elementu woli posiadania nieruchomości w określony sposób mogą mieć istotne znaczenie zachowania posiadaczy i ich następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia własności jak też po jego upływie. Wymagają zatem oceny nie tylko składane A.Ż. w różnym czasie oferty nabycia jego udziału ale także pierwotne złożenie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości przez spadkobierców osób, na rzecz których nastąpiło stwierdzenie zasiedzenia. Jednocześnie podzielając pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wymienionym wyżej postanowieniu z dnia 28 kwietnia 1999 r., iż samo złożenie przez samoistnego posiadacza rzeczy w złej wierze właścicielowi rzeczy oferty nabycia jej własności nie pozbawia dotychczasowego posiadania przymiotu samoistności wskazać należy, że pogląd ten odnosi się do oferty złożonej w okresie biegu zasiedzenia, kiedy stan posiadania nie pokrywał się ze stanem prawnym. Brak oceny wymienionych i ustalonych faktów, ze względu na charakter posiadania jaki miały wykonywać osoby, na których rzecz stwierdzono zasiedzenie własności, nakazuje uznać za przedwczesny zarzut naruszenia art. 336 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Podobnie, jako przedwczesny, należy ocenić zarzut naruszenia art. 172 k.c., według którego samoistne posiadanie nieruchomości pełni rolę przesłanki warunkującej nabycie pierwotne własności nieruchomości.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji

