

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)*

*SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)*

*SSN Barbara Myszka*

w sprawie z wniosku M. K.

przy uczestnictwie Miasta W., B. D. i H. D.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 lutego 2010 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 28 listopada 2008 r., sygn. akt V Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie w części zmieniającej postanowienie Sądu Rejonowego w W. z dnia 8 lipca 2008 r., (pkt I) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 8 lipca 2008 r. stwierdził zasiedzenie nieruchomości składającej się z dwóch działek ewidencyjnych (nr 412 i nr 413), położonej w W. przy ul. W. w następujący sposób: a) prawo własności działki o nr 412 z dniem 27 maja 2005 r. nabyli przez zasiedzenie – S. P. w 1/2 części, M. K. (wnioskodawczynie) w 1/4 części, B. D. (uczestniczka) w 1/8 części; b) prawo własności działki o nr 413 z dniem 27 maja 2005 r. nabyli przez zasiedzenie – M. K. w 1/4 części i B. D. w 1/8 części. W pozostałym zakresie wnioski M. K. o stwierdzenie zasiedzenia

został oddalony (pkt 1, 2 i 3 postanowienia). Uczestnikami postępowania o stwierdzenie zasiedzenia wspomnianej nieruchomości byli B. D., Miasto W. i H. D.

Sąd Rejonowy ustalił, że S. i M. małżonkowie P. objęli nieruchomość gruntową w posiadanie w dniu 5 października 1949 r. Nieruchomość ta stała się własnością Skarbu Państwa [na mocy art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów (...), Dz. U. Nr 50, poz. 279], a następnie – w wyniku komunalizacji, własnością miasta W. Małżonkowie P. ogrodzili nabytą nieruchomość, wybudowali budynek mieszkalny, zasadzili drzewa i krzewy, płacili podatki. Z biegiem lat ich córka wnioskodawczynie M. K. zaczęła pomagać rodzicom w zarządzaniu nieruchomością. Rodzice wnioskodawczynie władali nieruchomością aż do śmierci. M. P. zmarła w dniu 7 kwietnia 2004 r. (spadek po niej nabyli po połowie – wnioskodawczynie i P. D. – wnuk spadkodawczynie). Spadek po zmarłym S. P. (w dniu 3 marca 2006 r.) nabyła w całości wnioskodawczynie, natomiast spadek po zmarłym P. D. (wnuku pierwotnych posiadaczy) nabyli w dniu 2 października 2004 r. jego rodzice B. D. i H. D. po połowie. H. D. nie interesował się nieruchomością, nie był na pogrzebie syna, nie brał udziału w postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku, 35 lat nie kontaktował się z matką zmarłego syna. Miasto W. wytoczyło w dniu 24 maja 2005 r. powództwo windykacyjne przeciwko S. i M. małżonkom P. obejmujące żądanie wydania działki ewidencyjnej nr 413 (część nieruchomości); Sąd Okręgowy odrzucił pozew wobec M. P. (postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2005 r.). Z akt sprawy wynika, że postępowanie o wydanie części nieruchomości zostało zawieszona.

Analizując przesłankę zasiedzenia w postaci stanu samoistnego posiadania, Sąd Rejonowy stwierdził, że w okresie biegu zasiedzenia samoistnymi posiadaczami nieruchomości gruntowej byli – S. P. i M. P., a po ich śmierci – wnioskodawczynie (M. K.), P. D., a następnie po jego śmierci – także B. D. W związku z tym, że pierwotni posiadacze samoistni (małżeństwo P.) nie przenieśli posiadania na inne osoby, z chwilą ich śmierci przysługujące im posiadanie samoistne przeszło na kolejnych spadkobierców (art. 176 § 2 k.c.). Spadkobierca posiadacza samoistnego może żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz z zaliczeniem okresu posiadania spadkodawcy w takiej części, w jakiej dziedziczy posiadanie nieruchomości. Przysługujące zmarłej M. P. ½ udziału w całej nieruchomości nabyli po połowie jej spadkobiercy – wnioskodawczynie i wnuk (P. D.) i po śmierci tej spadkodawczynie samoistnymi posiadaczami nieruchomości byli: S. P. (w zakresie ½ udziału), wnioskodawczynie i P. D. (po ¼ udziału). Po śmierci P. D. spadek po nim nabyli po połowie jego spadkobiercy (B. D. i H. D.). W konsekwencji

doszło do rozszerzenia podmiotowego kręgu posiadaczy samoistnych o rodziców P. D. w zakresie po  $\frac{1}{8}$  udziału w całej nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego, H. D. (uczestnik postępowania) nie stał się w chwili śmierci syna współposiadaczem nieruchomości, nie miał on bowiem woli posiadania udziału w tej nieruchomości i w konsekwencji nie znajduje do niego zastosowania reguła wyrażona w art. 176 § 2 k.c. (uczestnik nie kontynuował posiadania swojego poprzednika prawnego). Inna jest natomiast sytuacja matki P. D. - B. D. ponieważ przysługiwał jej przymiot współposiadacza samoistnego udziału w nieruchomości gruntowej.

Posiadacze pierwotni i ich kolejni następcy prawni byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1995 r. o zmianie ustawy – kodeks cywilny, i przy uwzględnieniu faktu, że sporna nieruchomość została skomunalizowana w dniu 27 maja 1990 r., Sąd pierwszej instancji stwierdził, że rozpoczęcie biegu terminu zasiedzenia nastąpiło w dniu 27 maja 1990 r., a jego ukończenie – dniu 27 maja 2005 r. Ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia poszczególnych udziałów w spornej nieruchomości zostało wydane przy uwzględnieniu faktu wytoczenia przez właściciela nieruchomości (Miasto W.) procesu o zwrot działki ewidencyjnej nr 413. Oznaczało to przerwanie biegu przedawnienia wobec S. P. – pierwotnego posiadacza samoistnego. Przerwanie to nie odnosiło się natomiast do M. P. Zakwestionowanie posiadania samoistnego po stronie H. D. spowodowało oddalenie wniosku o zasiedzenie nieruchomości w tej części.

Apelacja wnioskodawczynie nie została uwzględniona. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Według Sądu Okręgowego, wnioskodawczynie może wywodzić fakt samoistnego współposiadania nieruchomości jedynie z następstwa prawnego po rodzicach, nie była bowiem współposiadaczem samoistnym razem z rodzicami. W okresie samoistnego posiadania gruntu przez rodziców była jedynie posiadaczem zależnym tego gruntu (biorącym rzecz w użyczenie – art. 710 k.c.). Przerwanie biegu zasiedzenia (art. 175 k.c.) wobec ojca wnioskodawczynie odniosło też skutek wobec tejże wnioskodawczynie jako następczyni prawnej ojca. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego, że H. D. nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości w zakresie jej  $\frac{1}{8}$  części i w konsekwencji zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji w pkt 3 w ten sposób, że stwierdził nabycie prawa własności całej nieruchomości, w wyniku zasiedzenia w  $\frac{1}{8}$  części przez H. D. z dniem 27 maja 2005 r.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni podniesiono zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 609 k.p.c., 610 § 2 k.p.c., art. 232 zd. II k.p.c. w zw. z art. 339 k.c., art. 231 k.p.c. w zw. z art. 710 k.c. oraz art. 321 k.p.c. W ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego eksponowano naruszenie art. 339 k.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321, cyt. dalej jako „ustawa z 28 lipca 1990 r.”), art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 710 k.c. i art. 348 k.c. w zw. z art. 336 k.c. Zaskarżeniem objęto rozstrzygnięcie zawarte w pkt I wyroku Sądu Okręgowego w zakresie dotyczącym stwierdzenia zasiedzenia przez uczestnika postępowania H. D. udziału w wysokości  $\frac{1}{8}$  całej nieruchomości. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia w pkt I i wydania orzeczenia stwierdzającego zasiedzenie na jej rzecz całości nieruchomości, a także – uchylenia postanowienia Sądu Rejonowego, ewentualnie – przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Wniosek wnioskodawczyni o stwierdzenie zasiedzenia obejmował nieruchomość gruntową składającą się z dwóch działek ewidencyjnych (nr 412 i nr 413). W związku z ustaleniem przez Sądy *meriti* faktu współposiadania tejże nieruchomości przez kilku współposiadaczy w różnych okresach (współposiadania własnego i wywodzonego z następstwa prawnego po poprzednikach prawnych - spadkodawcach), aktualne stało się stwierdzenie nabycia współwłasności spornej nieruchomości w częściach ułamkowych odpowiadających zakresowi nabywania spadku w wyniku trzech przypadków dziedziczenia (kolejno po zmarłych małżonkach M. i S. P. i P. D.). Sądy *meriti* uwzględniły także fakt skutecznego wytoczenia przez właściciela nieruchomości powództwa windykacyjnego przeciwko S. P. w odniesieniu do mniejszej obszarowo działki nr 413 (w dniu 24 maja 2005 r., art. 175 k.c.). Rozstrzygnięcia Sądów *meriti* starają się uwzględnić wszystkie wspomniane zdarzenia prawne, szczegółowo omówione w ustaleniach faktycznych obu Sądów. W związku z tym, że stwierdzenie nabycia własności (współwłasności) przez zasiedzenie ogranicza prawo własności właściciela (art. 140 k.c.), należy stwierdzić, że nienabyta przez zasiedzenie część spornej nieruchomości (art. 172 k.c.) pozostaje nadal własnością właściciela (Gminy W.). Uwaga ta jest o tyle istotna, że doszło do przerwania biegu przedawnienia zasiedzenia w aspekcie przedmiotowym (w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 413 i wobec współposiadacza samoistnego S. P.), a w toku postępowania, w tym – w skardze

kasacyjnej, wnioskodawczyni obejmuje swoim wnioskiem o zasiedzenie całą nieruchomości.

2. Nie może być brany pod uwagę zarzut naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 339 k.p.c. i art. 231 k.p.c. w zw. z art. 710 k.c. przy motywacji tego naruszenia przyjętej w skardze. To właśnie na wnioskodawczyni spoczywał ciężar dowodu wykazania wszystkich przesłanek nabycia własności (udziału we współwłasności) nieruchomości przez zasiedzenie. Zgodnie z art. 232 zd. 2 k.p.c., sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez uczestnika postępowania, ale tylko wówczas, gdy sam uzna, że wymagał tego określony przebieg postępowania dowodowego. Wbrew sugestii skarżącej, Sąd Okręgowy nie posługiwał się żadnym domniemaniem faktycznym (art. 231 k.p.c.), tej treści, iż łączyła ją z rodzicami jedynie umowa użyczenia (art. 710 k.c.). Władanie sporną nieruchomością przez wnioskodawczynię w ramach obligacyjnego stosunku użyczenia ustalone bowiem zostało w toku oceny bezpośrednich dowodów, a ocena taka nie może być skutecznie podważana w obecnym postępowaniu kasacyjnym (art. 398<sup>3</sup> § 2 k.p.c.).

Postępowanie w sprawie stwierdzenia nabycia (współwłasności) przez zasiedzenie nie zostało uregulowane w wyczerpujący sposób (art. 609-610 k.p.c.). Dlatego w art. 610 § 1 k.p.c. stwierdzono m.in. to, że do orzeczenia o stwierdzeniu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. Chodzi tu przede wszystkim o przepisy art. 670 § 1 k.p.c. i art. 677 § 1 k.p.c., które nakładają w przewidywanym w nich zakresie obowiązek działania Sądu z urzędu (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1997 r., I CKU 55/96, Prokuratura i Prawo. Wkładka, 1997, z. 6, poz. 37). W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 8 września 1998 r. (III CKN 608/97 niepubl.) trafnie wyjaśniono, że postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia zapada po ustaleniu przez sąd z urzędu, niezależnie od wniosków uczestników postępowania, wszystkich uprawnionych posiadaczy (współposiadaczy) samoistnych nieruchomości; podobnie też wyjaśniono w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., I Cz 194/01 (niepubl.). Oznacza to, że w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości sąd nie jest związany wnioskiem m.in. wnioskodawczyni, wskazującym krąg osób mogących stać się właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości w wyniku jej zasiedzenia. Trafnie zatem stwierdził ogólnie Sąd Okręgowy, że w sprawach o zasiedzenie sąd z urzędu prowadzi ustalenia dotyczące kręgu uprawnionych i prawidłowej daty nabycia prawa własności. Sądy meriti mogły zatem brać pod uwagę także uczestnika postępowania H.

D. (art. 510 k.c.) jako ewentualnego nabywcę *ex lege* idealnej części spornej nieruchomości w wyniku dziedziczenia, skoro miał on - jak ustalono - status prawny spadkobiercy po zmarłym synu P. D. W tej sytuacji zarzuty naruszenia art. 609 k.p.c., art. 610 § 2 k.p.c. i art. 321 k.p.c. należy uznać za chybione.

3. Jak wcześniej wskazano, wnioskodawczyni w okresie życia rodziców (M. i S. P.) władała sporną nieruchomością jedynie w zakresie stosunku obligacyjnego użyczenia (art. 710 k.c.). Zebrany w sprawie materiał dowodowy stanowił wystarczającą podstawę do przyjęcia przez Sądy *meriti* takiej właśnie kwalifikacji prawnej relacji wnioskodawczyni i jej rodziców w okresie życia rodziców. Dlatego za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 710 k.c. przez jego błędne zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, a także zarzut naruszenia art. 348 k.c. w zw. z art. 336 k.c., w ramach których skarżąca zmierza do wykazania w istocie faktu „dopuszczenia jej przez rodziców do współposiadania samoistnego” nieruchomości. W konsekwencji też za nieuzasadnione należy uznać pozostałe zarzuty, w których skarżąca kwestionuje nieprzyjęcie przez Sąd Okręgowy jej statusu posiadacza samoistnego w okresie życia rodziców (w innym okresie status współposiadania samoistnego wnioskodawczyni został bowiem ustalony w toku postępowania dowodowego), a więc zarzuty naruszenia art. 336 k.c. i art. 339 w zw. z art. 6 k.c.

4. Pozostaje jeszcze kwestia weryfikacji rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w odniesieniu do stwierdzenia nabycia spornej nieruchomości na współwłasność w  $\frac{1}{8}$  części przez uczestnika postępowania – H. D.

Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika, że uczestnik ten nabył spadek po zmarłym synu razem z jego matką B. D. (po  $\frac{1}{2}$ ). Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że H. D. mógł wywodzić współposiadanie samoistne nieruchomości z faktu takiego współposiadania jego synu-spadkodawcy, ponieważ w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie kwestionuje się *de lege lata* dziedziczenia także posiadania (współposiadania) samoistnego (art. 176 § 2 k.c.). W związku jednak z tym, że P. D. zmarł w dniu 2 października 2004 r. powstaje kwestia kontynuacji (już w sposób samodzielny) samoistnego współposiadania nieruchomości spadkodawcy (syna) przez jego następcę prawnego (ojca) w dacie do dnia 27 maja 2005 r., czyli jeszcze przez ok. 8 miesięcy. Sąd pierwszej instancji ustalił, że w tym czasie brak było jednak kontynuacji samoistnego współposiadania przez wspomnianego uczestnika postępowania, a Sąd drugiej instancji nie dokonał w tym zakresie odmiennych ustaleń, eksponując jedynie to,

że „z prawnego punktu widzenia stan wiedzy (tego uczestnika) i świadomość o skutkach spadkobrania pozostaje bez wpływu na treść orzeczenia sądu”. Przy takim ustaleniu faktycznym należy stwierdzić, że uczestnik postępowania H. D. nie władał samodzielnie sporną nieruchomością (jej udziałem) jak współposiadacz samoistny przynajmniej po dniu śmierci syna. Nie wystąpiła zatem wobec niego przesłanka samoistnego posiadania nieruchomości przez czas niezbędny do jej zasiedzenia (art. 172 k.c.). Przyjmując inną ocenę, Sąd Okręgowy naruszył jednak przepis art. 172 k.c., co trafnie podniesiono w skardze kasacyjnej (zarzut nr 3).

W tej sytuacji należało uchylić zaskarżone postanowienie we wskazanej części i w tym zakresie przekazać sprawę Sadowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania (art. 398<sup>15</sup> k.p.c.).