

POSTANOWIENIE

Dnia 16 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSA Jan Futro

w sprawie z wniosku Z. L.

przy uczestnictwie K. L., M. H. i E. O.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 19 listopada 2008 r., sygn. akt IV Ca (...),

uchyla zaskarżone postanowienie oraz przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Z. L. wniosła o stwierdzenie, że nie później niż z dniem 1 kwietnia 2005 r. nabyła przez zasiedzenie udział 1/2 we współwłasności nieruchomości położonej w O. przy ul. T., a następnie zmodyfikowała swój wniosek i żądała stwierdzenia, iż nabyła przez zasiedzenie nie później niż z końcem 2005 r. działkę o nr ew. (...)/1 o powierzchni 820 m².

Postanowieniem z dnia 5 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że wnioskodawczyni z dniem 31 grudnia 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność

zabudowanej nieruchomości położonej w O., stanowiącej działkę nr (...)/1 o powierzchni 0,0820 ha w obrębie (...) oraz orzekł, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni zawarła związek małżeński z uczestnikiem postępowania K. L. w 1969 r. W dniu 1 czerwca 1975 r. K. L. oraz Z. L. zawarli z K. H. oraz z jego synem M. H. nieformalną umowę sprzedaży nieruchomości przy ul. T. w O. wraz z zabudowaniami. W budynku mieszkalnym na tej nieruchomości zamieszkali uczestnik postępowania K. L. wraz z wnioskodawczynią. Sąd Rejonowy w O. wyrokiem z dnia 21 grudnia 1984 r. orzekł rozwiązanie przez rozwód związku małżeńskiego wnioskodawczyni i uczestnika postępowania K. L. Po rozwodzie byli małżonkowie dokonali nieformalnego podziału majątku wspólnego, w tym podziału działki i budynku mieszkalnego. Wnioskodawczyni wraz z synem zajęła jeden duży pokój, natomiast jej były mąż zajął pozostałą część domu. Do zajmowanych przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania części domu były osobne wejścia. Później K. L. do zajmowanej przez siebie części domu dobudował dwa pokoje. W dniu 19 listopada 1991 r. uczestnik postępowania M. H. wytoczył powództwo o eksmisję K. L. z rzeczonyj nieruchomości. Postępowanie w sprawie o eksmisję zostało umorzone postanowieniem z dnia 24 czerwca 1999 r. w trybie art. 182 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom świadków, że po rozwodzie małżonków L. nastąpił faktyczny podział nieruchomości. Biegły geodeta sporządził mapę przedstawiającą część działki posiadaną przez wnioskodawczynię. Sąd Rejonowy uznał, iż posiadanie wnioskodawczyni miało charakter posiadania samoistnego w złej wierze. Sąd Rejonowy stwierdził, że ponieważ wnioskodawczyni objęła działkę w posiadanie samoistne w 1975 r., nabyła jej własność przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2005 r.

Uczestnik postępowania M. H. wniósł apelację od postanowienia Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 19 listopada 2008 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że zarówno orzecznictwo, jak i piśmiennictwo dopuszczają nabycie przez zasiedzenie prawa własności lokalu mieszkalnego, który stanowi przedmiot odrębnej własności lokali, bowiem nabyć w ten sposób można każdą nieruchomość. Dopuszczalne jest jednak nabycie w ten sposób tylko już ustanowionej odrębnej własności lokalu bądź też zasiedzenie odrębnej własności lokalu w rezultacie

faktycznego podziału większego lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, na mniejsze samodzielne lokale. Zdaniem Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do uznania, że wnioskodawczyni stała się posiadaczką wyodrębnionej części działki przed 1984 r., tzn. przed rozwiązaniem małżeństwa jej i uczestnika postępowania K. L. Wcześniej byli oni posiadaczami całej nieruchomości i to posiadanie mogło prowadzić do zasiedzenia udziałów, do czego jednak nie doszło. Dopiero po rozwodzie byli małżonkowie przekształcili swoje posiadanie w ten sposób, że objęli w posiadanie konkretne części działki. Od tego też czasu każdy z nich samodzielnie włada przejętą przez siebie częścią nieruchomości, wobec czego od tego właśnie podziału biegnie termin niezbędny do zasiedzenia przejętych działek. Termin ten, w odniesieniu do wnioskodawczyni, nie uległ jak dotąd przerwaniu, co trafnie zauważył Sąd Rejonowy. Według Sądu Okręgowego, należy zatem przyjąć, iż trzydziestoletni termin posiadania prowadzący do zasiedzenia rozpoczął się nie wcześniej niż po dniu 21 grudnia 1984 r. (data orzeczenia rozwodu), a więc jeszcze nie upłynął.

Wnioskodawczyni w skardze kasacyjnej zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 172 § 1 i 2 oraz art. 348 i 176 § 1 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni zarzuciła naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c., art. 176 § 1 oraz art. 348 k.c. W istocie jednak, na podstawie powołanych przepisów, sformułowała jeden zarzut odnoszący się do stwierdzenia przez Sąd Okręgowy, że do czasu posiadania wnioskodawczyni potrzebnego do zasiedzenia nie dolicza się okresu, gdy współposiadała ona całą nieruchomość wraz z mężem. W niniejszej sprawie powstaje w związku z tym jedno istotne zagadnienie prawne, które dotyczy oceny współposiadania nieruchomości przez małżonków w aspekcie możliwości jej zasiedzenia przez każdego z nich po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej i po dokonaniu faktycznego podziału nieruchomości.

W niniejszej sprawie małżonkowie pozostający we wspólności małżeńskiej majątkowej nabyli w 1975 r. nieformalnie (bez formy aktu notarialnego) nieruchomość zabudowaną. W ten sposób stali się samoistnymi współposiadaczami tej nieruchomości w złej wierze na zasadzie wspólności łącznej. Nie budzi bowiem wątpliwości, że przedmiotem majątkowym nabytym w czasie trwania małżeńskiej wspólności majątkowej (art. 31 § 1 k.r.o.) może być również posiadanie nieruchomości. Taki stan mógł prowadzić, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego

wyroku, do zasiedzenia nieruchomości przez małżonków. W uchwale z dnia 28 lutego 1978 r., III CZP 7/78 (OSNCP 1978, nr 9, poz. 153) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nieruchomość nabyta przez zasiedzenie w czasie trwania wspólności ustawowej staje się składnikiem majątku wspólnego także wtedy, gdy jej posiadaczem samoistnym był tylko jeden z małżonków i to zarówno wtedy, gdy okres jego posiadania prowadzącego do zasiedzenia mieścił się w czasie trwania wspólności ustawowej, jak i wtedy, gdy przewidziany w art. 172 k.c. bieg terminu wymaganego do zasiedzenia rozpoczął się przed powstaniem wspólności, ale zakończył się w czasie jej trwania. Bez znaczenia jest przy tym, jak długo małżonek posiadał nieruchomość przed powstaniem wspólności i w czasie jej trwania, decydujące bowiem znaczenie z punktu widzenia przynależności do majątku wspólnego nabytej przez zasiedzenie nieruchomości ma to, że bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności. Nabyta przez zasiedzenie nieruchomość wchodzi do majątku wspólnego zarówno wtedy, gdy małżonek będący jej samoistnym posiadaczem uzyskał posiadanie w złej wierze, jak i wtedy, gdy uzyskał posiadanie w następstwie czynności prawnej, która - jak się później okazało - była nieważna z innych przyczyn niż niezachowanie wymaganej formy aktu notarialnego.

Z chwilą uprawomocnienia się wyroku rozwiązującego małżeństwo małżonków L. przez rozwód w 1984 r. współposiadanie rzeczony nieruchomości na zasadach wspólności łącznej uległo przekształceniu we współposiadanie na zasadach wspólności w częściach ułamkowych. Nie ulega wątpliwości, że mimo owego przekształcenia nadal istniał stan umożliwiający wspólne zasiedzenie nieruchomości, tyle, że wówczas już przez byłych małżonków. Co więcej, każdy z byłych małżonków mógł samodzielnie żądać stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08, niepubl.).

Po rozwodzie małżonkowie podzielili rzeczony nieruchomość na dwie działki i każdy z nich posiadał jedną z tych działek. Wnioskodawczynie żądała stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie działki wyodrębnionej w wyniku podziału, co jest oczywiście dopuszczalne (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08). Sąd Okręgowy nie kwestionował co do zasady możliwości takiego zasiedzenia, jednakże uznał, że bieg zasiedzenia rozpoczął się dopiero po dokonaniu faktycznego podziału nieruchomości przez byłych małżonków. Stanowisko to jest nietrafne. Skoro bowiem wnioskodawczynie w latach 1975-1984 posiadała

samoistnie całą nieruchomości na zasadach wspólności łącznej, a następnie wspólności w częściach ułamkowych, to w konsekwencji współposiadanie nieruchomości obejmowało również wydzieloną później jej część. Nie ma przy tym potrzeby odwoływania się do art. 176 § 1 k.c., ponieważ w okolicznościach niniejszej sprawy nie nastąpiło przeniesienie posiadania, ale kontynuacja posiadania przez te same osoby (byłych małżonków L.).

Stanowisko Sądu Okręgowego, że zasiedzenie nie może prowadzić do wyodrębnienia własności lokalu w budynku znajdującym się na rzeczonych nieruchomości, jest oczywiście trafne. Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) wyczerpująco bowiem regulują podstawy wyodrębnienia własności lokalu. Jednakże okoliczność, że rzeczona nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, nie może, jak trafnie podkreślono w skardze kasacyjnej, wyłączać możliwości stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie wyodrębnionej części tej nieruchomości, choć z pewnością spowoduje to istotne komplikacje prawne.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.