

POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z wniosku E. D.-D.

przy uczestnictwie J. Z., Skarbu Państwa - Starosty Grodzkiego-Prezydenta Miasta K. i J. S. - kuratora nieobjętego spadku po K. M.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 czerwca 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 3 czerwca 2009 r., sygn. akt II Ca (...), II Cz (...)

oddala skargę i zasądza od wnioskodawczyni na rzecz uczestników J. Z., J. S. - kuratora nieobjętego spadku po K. M. oraz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. po 1.800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 10 grudnia 2008 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek E. D.-D., zawierający żądanie stwierdzenie nabycia przez nią z dniem 4 czerwca 2004 r. w drodze zasiedzenia udziału 21/48 części we współwłasności nieruchomości obejmującej działkę nr (...) obręb (...) o powierzchni 5 arów, zabudowaną domem, położoną w K. przy ulicy S.

Sąd Rejonowy ustalił, że właścicielką nieruchomości była M. R., która 16 marca 1956 r., podarowała ją W. Ł. W. Ł. zmarł w 1974 r. Spadek po nim odziedziczyła żona A. Ł. w 24/48 częściach oraz rodzeństwo: T. Ł. (6/48), K. Ł. w (6/48) i dzieci rodzeństwa W. Ł., E. Ł., T. S. i J. M. - wszyscy po 3/48.

A. Ł. zmarła 16 sierpnia 1990 r. Jej spadkobierczyniami były siostry: J. W. i M. W. M. W. zmarła dnia 23 lutego 1992 r. Dziedziczyła po niej J. W. Wnioskodawczyni 11 lutego 1994 r. kupiła od J. W. udział 24/48, a 17 października 1994 r. także udział (3/48) od W. Ł. Z kolei udziały T. Ł. (6/48) i E. Ł. (3/48) nabył G. Z., który zbył je następnie J. B. Ten ostatni nabył również udziały K. Ł.

Udziały J. M. (3/48) przeszły na jej męża K. M. Dla nieobjętego spadku po K. M. ustanowiony został kurator w osobie adw. J. S.

Udziały T. S. należą do Skarbu Państwa.

W budynku przy ulicy S. znajdowały się początkowo dwa lokale mieszkalne, a następnie trzy – ponieważ jeden został podzielony na dwa mniejsze. W dwóch lokalach mieszkali najemcy, w trzecim A. Ł. a po jej śmierci J. W. i M. W. W stosunku do lokatorów A. Ł. występowała jako administratorka, pobierała czynsze, decydowała o zajmowaniu piwnic, sprzątała nieruchomość oraz wykonywała bieżące remonty. Remontów większych nie dokonywała z uwagi na brak środków finansowych. W korespondencji tytułowała się właścicielką realności.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że wnioskodawczyni nie zasiedziała wskazywanego we wniosku udziału, ponieważ nie okazywała woli jego samoistnego posiadania. Na brak takiej woli wskazuje, zdaniem Sądu, sprawowanie przez nią funkcji kuratora współwłaścicieli nieruchomości w postępowaniu administracyjnym, zgłoszenie swojej kandydatury na kuratora w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w K., a także jej oświadczenia w pismach, w których wnioskodawczyni domagała się wynagrodzenia za sprawowanie administracji, zwracała się do pozostałych właścicieli o partycypowanie w kosztach remontów. Taka ocenę potwierdza fakt posługiwania się przez wnioskodawczynię pieczęcią o treści „współwłaściciel administrator”.

Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 3 czerwca 2009 r. oddalił apelację wnioskodawczyni od powyższego orzeczenia Sądu Rejonowego. Podstawę rozważań stanowiły ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji. Sąd odwoławczy podzielił pogląd, że wnioskodawczyni nie wykazała, iż objęła w samoistne posiadanie i – wyraźnie to manifestując na zewnątrz - posiadała nieprzerwanie przez odpowiedni okres udziały pozostałych współwłaścicieli, a w rezultacie nie była samoistnym posiadaczem

nieruchomości lecz jedynie współposiadaczem wykonującym uprawnienia wynikające z przysługujących jej udziałów we współwłasności. Zdaniem tego Sądu domniemanie samoistności posiadania zostało w ten sposób obalone. Wskazywane przez skarżącą czynności i zachowania dotyczące posiadania nieruchomości przez A. Ł. a następnie J. W., które w okresie szczególnego trybu najmu wykonywały uprawnienia właścicielskie, nie wykraczały poza uprawnienia współwłaściciela sprawującego zarząd i zajmującego jeden z lokali w budynku. Podobnie Sąd Okręgowy ocenił czynności wykazane dowodami (dokumentami) dołączonymi do apelacji, które uznał za typowo zachowawcze, ukierunkowane na stosunki z organami lokalowymi i najemcami. Remonty wykonywane przez nie miały ograniczony charakter, a brak nadwyżek przychodów nad wydatkami usuwał potrzebę rozliczeń z współwłaścicielami. Dokonywanie niezbyt znacznych wydatków, w tym opłacanie podatków nie wystarcza, by przesądzić, że doszło do wyrażenia na zewnątrz woli objęcia także pozostałych udziałów we współwłasności. Wariantowo Sąd Okręgowy rozważył skutki przypisania A. Ł. i J. W. samoistnego posiadania udziałów pozostałych współspadkobierców W. Ł. Uznał, że w tym wypadku nie upłynął wystarczający okres do nabycia przez nie własności w drodze zasiedzenia. A z kolei wnioskodawczyni własnymi działaniami w chwili kupna udziałów od J. W. (11 lutego 2004 r.) wyznaczyła zakres, w jakim przejęła posiadanie, oświadczyła bowiem, że obejmuje nieruchomość we współposiadanie. W ocenie Sądu nie można przyjąć ciągłości posiadania udziałów pozostałych współwłaścicieli i przyznać wnioskodawczyni prawa doliczenia czasu posiadania udziałów przez poprzedniczki, ponieważ obalone zostało ustanowione w art. 340 k.c. domniemanie ciągłości posiadania. Tytuł posiadania wnioskodawczyni nie zmienił się, a przynajmniej wnioskodawczyni nie zademonstrowała takiej zmiany na zewnątrz do czasu złożenia wniosku o zasiedzenie. Przeciwnie - żądanie rozliczeń od pozostałych współwłaścicieli czy występowanie przez wnioskodawczynię w roli kuratora, bądź kandydata na kuratora przeczyło woli zatrzymania przez nią rzeczy dla siebie, ponieważ wyrażało na zewnątrz wolę działania na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Tymczasem wnioskodawczyni winna wykazać, że jej posiadanie wykacza poza przysługujący jej udział i dotyczy także pozostałych udziałów innych współwłaścicieli. Sąd stwierdził, że na zmianę tytułu posiadania mogło wskazywać ponoszenie kosztów znacznych remontów bez zgody pozostałych współwłaścicieli, jednak skierowanie przez wnioskodawczynię do współwłaścicieli żądania rozliczenia kosztów zarządu i remontu, posługiwanie się przez nią w stosunkach zewnętrznych pieczęcią „współwłaściciel

administrator" i jej oświadczenia w sprawie o zapłatę świadczyły o respektowaniu praw pozostałych współwłaścicieli i uniemożliwiają uznanie jej za samoistnego posiadacza ich udziałów przed złożeniem wniosku o stwierdzenie zasiedzenia tych udziałów. Okazjonalne używania w pismach kierowanych do osób trzecich zwrotu „moja kamienica” nie musiało, zdaniem Sądu Okręgowego, oznaczać manifestacji zatrzymania pozostałych udziałów, tym bardziej, że wnioskodawczyni zamiennie pisała o „naszej kamienicy”, a w stosunku do pozostałych współwłaścicieli mieniła się być jedynie współwłaścicielem.

Wnioskodawczyni złożyła skargę kasacyjną od powyższego postanowienia i oparła ją na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c.

Naruszenie prawa materialnego upatruje w błędnej wykładni art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię i jej poprzedniczki nie zawierało elementów samoistnego posiadania w rozumieniu wymienionych wyżej przepisów.

Naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy skarżąca ujęła w zarzucie uchybienia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c., a także art. 234 k.p.c., i w konsekwencji art. 385 k.p.c. - poprzez nierozpoznanie części zarzutów apelacji i nierozważenie wszystkich zawartych w niej wniosków, pominięcie niektórych przeprowadzonych dowodów, brak spójności, wewnętrzne sprzeczności i błędy w uzasadnieniu oraz wskazanie wadliwej podstawy prawnej, a także brak rozważenia i nieuwzględnienie domniemania prawnego wprowadzonego w art. 339 k.c.

We wnioskach skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach dotychczasowego postępowania.

Uczestnicy postępowania wniesli o oddalenie skargi i przyznanie im kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia prawa procesowego nie są uzasadnione.

Skarżąca podniosła, że Sąd Okręgowy nie ustosunkował się do zarzutu niewyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia Sądu I instancji, powołując fragment uzasadnienia stanowiący część sprawozdawczą, referującą krótko motywy rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Pomija jednak, że przedstawiając własne rozważania

Sąd Apelacyjny wskazał, że żądanie skarżącej rozpatrzył pod kątem spełnienia przez nią przesłanek art. 172 k.c.; omówił zdarzenia, które wnioskodawczyni wskazywała jako argumenty mające wykazać jej właścicielskie władanie całością nieruchomości i przyjął ostatecznie, że nie uzasadniają one poglądu, że sposób posiadania nieruchomości świadczył o woli władania nią także w zakresie udziałów współwłaścicieli. Podstawa prawna rozstrzygnięcia została zatem wskazana i rozważona w powiązaniu z wynikami postępowania dowodowego.

Twierdzenie o sprzeczności w ustaleniach Sądów pierwszej i drugiej instancji nie jest uzasadnione. Wyrwane z kontekstu zdania z uzasadnienia Sądu Okręgowego odnoszą się do różnych przedziałów czasowych i zmieniającej się sytuacji współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Ustalenia dotyczące ograniczonych remontów i niewielkich nakładów, limitowanych wielkością dochodów z nieruchomości dotyczą okresu obowiązywania szczególnego trybu najmu, natomiast odnotowany przez Sąd Okręgowy fakt dokonywania znacznych remontów od końca lat dziewięćdziesiątych przedstawia już działania wnioskodawczyni. Stosowne ustalenie zostało jedynie źle przeniesione z uzasadnienia Sądu I instancji. Ten błąd jest jednak oczywisty i nie uniemożliwia odtworzenia stanu faktycznego, ani sposobu rozumowania Sądu Okręgowego. Nie ma także zarzucanej sprzeczności pomiędzy przypisaniem A. Ł. i J. W. wykonywania czynności właścicielskich w okresie szczególnego trybu najmu, a stwierdzeniem, że nie były one samoistnymi posiadaczkami całej nieruchomości. Odczytywane w kontekście obydwu uzasadnień uwagi te wyrażają pogląd, że A. Ł., a potem J. W. wykonywały czynności właścicielskie w granicach uprawnień współwłaściciela i samoistne posiadanie nieruchomości także realizowały w granicach wynikających z art. 206 k.c.

Dalej skarżąca podnosi, że Sąd Okręgowy nie rozpatrzył zarzutów dotyczących pominięcia przez Sąd Rejonowy części materiału dowodowego., ponieważ stwierdzenie w uzasadnieniu „... trudno przyjąć by dokumenty dołączone do wniosku i pisma z dnia 15 września 2007 r. nie zostały uwzględnione” nie zawiera w sobie merytorycznej oceny zarzutu apelacyjnego. Skarżąca pomija jednak wcześniejszą i późniejszą część uzasadnienia, w której Sąd Okręgowy precyzuje jakie okoliczności wynikające z tych dowodów ustalił Sąd Rejonowy i jakie fakty przyjmuje Sąd Okręgowy (że A. Ł. określała się jako właściciel nieruchomości; że ona, a potem J. W. ponosiła koszty remontów oraz podejmowała czynności zachowawcze w stosunkach z organami lokalowymi i lokatorami).

Nie jest też przekonujący argument, że w uzasadnieniu Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił czy i jakich ustaleń dokonał w oparciu o dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy I C 758/79/S. Cały zespół sporów sądowych z najemcami, dotyczących zapłaty czynszu i eksmisji [także w zakresie dotyczącym sprawy I C (...)] był przedmiotem oceny przez Sąd I instancji, przyjmując zatem należy, że Sąd Okręgowy zbiorczo ustalił na tej podstawie, że A. Ł. i J. W. podejmowały czynności zachowawcze. Skarżąca nie wyjaśniła w skardze kasacyjnej, jakie inne znaczenie miał wskazywany przez nią dowód. Naruszenie prawa procesowego stanowi uzasadnioną przesłankę skargi kasacyjnej jedynie wówczas, kiedy skarżący wykaże, że uchybienie mogło wywrzeć istotny wpływ na wynik sprawy. Niesprecyzowanie na czym wpływ miałby polegać w rozpatrywanym wypadku uniemożliwia uwzględnienie zarzutu.

Nie można także zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 382 k.p.c. poprzez pominięcie części materiału dowodowego. Poza omówionymi już wcześniej przypadkami skarżąca wskazuje jako pominięty „dowód z postępowania administracyjnego”, co rozumieć należy jako dowód z dokumentów zgromadzonych w aktach tego postępowania. Zdaniem skarżącej z dokumentów tych nie wynika, jak ustaliły Sądy, aby wnioskodawczyni występowała w roli kuratora, lecz że była zarządcą budynku. Już argumentacja skarżącej wskazuje, że Sądy powyższy dowód uwzględnili, co najwyżej poczyniły na jego podstawie nieprawidłowe ustalenie. Ten element jednak usuwa się spod kontroli kasacyjnej (art. 398³ § 3 k.p.c. i art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Wskazywane przez skarżącą błędy w uzasadnieniu stanowią oczywiste omyłki – tak ocenić trzeba nieprawidłowo podany rok zawarcia notarialnej umowy sprzedaży udziałów na rzecz wnioskodawczyni (2004 zamiast 1994). Natomiast ustalenie znaczenia oświadczenia wiedzy zawartego w tym akcie, a konkretnie zapisu, że „wydanie nieruchomości we współposiadanie już nastąpiło” należy do sfery faktów i również nie mieści się w kompetencjach kontrolnych Sądu Najwyższego.

Ostatnie zarzuty procesowe, dotyczące naruszenia art. 234 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 i art. 361 k.p.c. zostały wadliwie sformułowane, gdyż przepisy te Sąd Okręgowy mógł być stosować jedynie za pośrednictwem art. 391 § 1 k.p.c., który nie został powołany. Merytoryczna treść stawianych zarzutów wiąże się z materialnoprawnymi zagadnieniami podnoszonymi w skardze, wraz z nimi więc zostanie omówiona.

Skarżąca zarzuca naruszenie art. 172 k.c. i art. 336 k.c. twierdząc, że przepisy te zostały błędnie wyłożone, co doprowadziło do nieuzasadnionego wniosku, iż

wnioskodawczyni i jej poprzedniczki nie były samoistnymi posiadaczkami nieruchomości.

W drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie nie tylko prawa własności rzeczy, ale także prawa współwłasności tej rzeczy, obejmującego idealny udział w prawie własności. Konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 k.c. Samoistnym posiadaczem po myśli powołanego przepisu jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ustalenie charakteru władztwa jest w każdym wypadku uzależnione od konkretnych ustaleń faktycznych i obejmuje dwa aspekty stosunku do rzeczy : obiektywny element faktycznego władania oraz subiektywny czynnik woli władania właścicielskiego. Problem jaki występuje w rozpatrywanej sprawie nie jest nowy i był już przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego (por. postanowienie z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998/4/61, z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00, niepubl. czy z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, niepubl.). Wiąże się on ze specyficzną sytuacją, jaka powstaje wówczas, kiedy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel. Zgodnie z treścią art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, na co wskazuje się zgodnie w powołanych wyżej orzeczeniach, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art.

206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Zastosowanie w takim wypadku domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. W ponieważ uprawnienia współwłaściciela do rzeczy są bardzo szerokie – konieczne stanie się wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli i to sposób pozwalający im dostrzec zmianę. Tego wymaga konieczność oceny czynnika subiektywnego – elementu woli – według kryteriów zbiektywizowanych. W powołanym wyżej postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r. (II CSK 405/08) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2004 r. II CK 29/03, niepubl.). 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”. Dlatego nie można podzielić stanowiska skarżącej, która uważa, że sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli wystarcza do wykazania przesłanek zasiedzenia udziału innego współwłaściciela w tej nieruchomości. Za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału wnioskodawczynie mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji o znaczących remontach i zmianach w przedmiocie współwłasności, a także zatrzymywanie dla siebie dochodów, jakie nieruchomość ta przynosi. Jednak zachowanie wnioskodawczynie nie daje podstaw do takiej oceny, jeśli zważyć, że kierowała do współwłaścicieli żądania partycypacji w kosztach remontów, co upewniało ich w przekonaniu, że wnioskodawczynie posiada nieruchomość jedynie w ramach swojego udziału, a brak rozliczenia się z dochodów wynika z realizowania przez nią prawa do wynagrodzenia za sprawowany zarząd. Nie można także przypisać odpowiednio wyraźnych zachowań poprzedniczkom wnioskodawczynie. Używanie określenia „właścicielka realności”, bądź „właścicielka kamienicy” w korespondencji z urzędami i to zamiennie z określeniem „współwłaściciel”, czy „administrator” nie stanowiło przejawu objęcia samoistnym posiadaniem cudzych udziałów w nieruchomości.

W tej sytuacji nie było podstaw faktycznych do rozważania, czy wnioskodawczyni kontynuowała posiadanie cudzych udziałów posiadanych już przez J. W. Nie byłoby też po temu podstaw prawnych wobec niepodniesienia w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 176 § 1 i 2 k.c.

W konsekwencji nie doszło do naruszenia wskazanych przez skarżącą przepisów prawa materialnego, ani też do naruszenia art. 234 k.p.c. w zakresie stosowania w toku postępowania domniemań prawa materialnego.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 398²¹k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 520 § 3 k.p.c.