

Sygn. akt IV CSK 24/11

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSA Roman Dziczek

w sprawie z wniosku Urszuli O. i Wiktora O.

przy uczestnictwie Pawła K. i Krzysztofa

K.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 października 2011 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 24 czerwca 2010 r., sygn. akt II Ca 146/10,

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

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 24 czerwca 2010 r., uwzględnivszy apelację wnioskodawców Urszuli O. i Wiktora O. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego oddalające wniosek i stwierdził, że wymienieni wnioskodawcy nabyli w ustawowej wspólności małżeńskiej przez zasiedzenie w dniu 11 lutego 2008 r. własność bliżej opisanej zabudowanej nieruchomości położonej w J.

Sąd Okręgowy przyjął za podstawę orzeczenia następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji.

Zabudowana nieruchomość będąca przedmiotem postępowania stanowiła od 1937 r. własność Czesława K.. Wraz z nim na nieruchomości mieszkała żona Jadwiga K. oraz jej siostra Helena S. Czesław K. i Jadwiga K. przysposobili syna córki Heleny S. – Czesława K. W połowie lat 60-tych na nieruchomości pozostały tylko siostry, które uprawiały kawałek ziemi ornej i uzyskiwały czynsz z wynajmowania lokatorom pokoiów. Właścicielką nieruchomości była po śmierci męża Jadwiga K.; gdy zmarła w dniu 10 lutego 1978 r., na nieruchomości pozostała tylko Helena S., która korzystała z niej tak samo, jak za życia siostry. Konieczność sprawowania opieki nad nią oraz trudna sytuacja mieszkaniowa wnioskodawców – wnuczki Heleny S. i jej męża – spowodowały, że przeprowadzili się do domu na nieruchomości w kwietniu 1990 r., gdzie mieszkają do dzisiaj. Wnioskodawcy od chwili zamieszkania na nieruchomości czuli się jej właścicielami, regulowali należności podatkowe i opłaty z innych tytułów, przeprowadzali remonty.

Właściciel nieruchomości Czesław K. nie zgłaszał żadnych pretensji w związku z zamieszkiwaniem wnioskodawców na nieruchomości i nie wykazywał zainteresowania swoją własnością. W 1993 r. ponownie zamieszkał na nieruchomości, ze względu na stan zdrowia, potrzebę opieki i na wyraźną prośbę wnioskodawców. Czesław K. był zadowolony z opieki sprawowanej przez wnioskodawców. Zmarł w dniu 28 maja 1999 r.

W dniu 23 października 2007 r. uczestnik Paweł K. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku i postanowieniem z dnia 22 listopada 2007 r. sąd

stwierdził, że spadek po Jadwidze K. nabył w całości Czesław K., a spadek po nim nabyli po połowie synowie Paweł K. i Krzysztof K.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że Helena S. była od dnia 10 lutego 1978 r. aż do śmierci w dniu 10 września 1990 r. samoistną posiadaczką nieruchomości w złej wierze, a po niej posiadanie nieruchomości przejęli wnioskodawcy. Sąd Okręgowy uznał za błędne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że bieg terminu zasiedzenia został przerwany przez wniesienie przez uczestnika wniosku o stwierdzenie nabycia spadku. W rezultacie ocenił, że wnioskodawcy, po doliczeniu okresu posiadania poprzedniczki, po upływie 30 lat od objęcia przez nią nieruchomości w posiadanie, nabyli z dniem 11 lutego 2008 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości.

Skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego uczestnicy oparli na podstawie naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie i błędną wykładnię art. 172 k.c., przez pominięcie, że właściciel nieruchomości zamieszkiwał na nieruchomości w latach 1993 – 1998, korzystał z niej w odpowiednim dla niego zakresie oraz podejmował czynności związane z zarządaniem nią, a zatem w tym okresie nie utracił on władztwa nad nieruchomością, a wnioskodawcy nie byli posiadaczami samoistnymi.

Na tej podstawie uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy rozważył, co następuje.

Uczestnicy od początku postępowania zarzucali, że nabyciu przez wnioskodawców własności nieruchomości przez zasiedzenie stoi na przeszkodzie okoliczność, iż właściciel nieruchomości mieszkał na niej od 1993 r. do 1999 r. Ten niesporny fakt został zbagatelizowany przez Sąd, czego widocznym skutkiem jest ograniczenie ustaleń w tej kwestii do wyżej przytoczonych oraz zaniechanie rozważenia jego skutków prawnych. Nie pozwala to w obecnym stanie rzeczy na odparcie kasacyjnego zarzutu naruszenia art. 172 k.c.

Jak wiadomo, na podmiotowe prawa właściciela składają się prawo rozporządzania rzeczą, prawo korzystania z rzeczy i prawo jej posiadania. Czym

innym jest posiadanie, będące elementem konkretnego prawa (tu: własności) i posiadanie, za którym nie stoi tytuł prawny. Prawo posiadania rzeczy jest uprawnieniem przysługującym właścicielowi, a z faktycznym władztwem nad rzeczą wiążą się działające na jego rzecz domniemania (art. 339 – 341 k.c.).

Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 527/10 (niepubl.), domniemania przysługujące właścicielowi mogą być obalone na podstawie dowodu przeciwnego przeprowadzonego przez osobę powołującą się na zasiedzenie. Taką osobę obciąża też dowód, że właściciel ustąpił wobec niej z woli władania co do całości prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2009 r., IV CSK 341/08, niepubl.).

Długotrwała utrata posiadania przez właściciela może prowadzić nawet do utraty prawa, jednak skutki posiadania rzeczy przez osobę nielegitymującą się do niej tytułem prawnym są skierowane przeciwko takiej tylko osobie, która legitymuje się prawem własności, lecz z prawa tego nie korzysta.

Ocena charakteru posiadania i zakresu władztwa nad rzeczą wiąże się z okolicznościami faktycznymi danej sprawy. Ustalenie w niniejszej sprawie, że właściciel nieruchomości przez 6 lat realizował swoje uprawnienie właścicielskie do nieruchomości, zamieszkując na niej, wymagało ustalenia dalszych, konkretnych okoliczności faktycznych, nieodzownych dla dokonania oceny prawnej pod kątem przesłanek zasiedzenia, w szczególności – możliwości utrzymania się przez posiadaczy w sytuacji mogącej prowadzić do zasiedzenia. Ustaleń takich w sprawie brak.

Zastosowanie art. 172 k.c. bez koniecznej podstawy faktycznej, koniecznej dla dokonania subsumcji, czyni uzasadnionym zarzut naruszenia tego przepisu. Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, stosownie do art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.