

Sygn. akt II CSK 249/11

POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku Z. J.

przy uczestnictwie A. S., J. J., K. S.

oraz "Inwestycje W." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

Spółki Komandytowej w P.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 2 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 14 grudnia 2010 r.,

oddała skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania "Inwestycje W." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w P. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 10 marca 2010 r. – uwzględniając wniosek Z. J. - stwierdził, że M. J. nabyła przez zasiedzenie z dniem 18 maja 1975 r. udział w wysokości $\frac{1}{4}$ części niezabudowanej nieruchomości o powierzchni 510 m², położonej w P. przy ulicy S.[...], dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...], przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

W 1930 r. opisana nieruchomość, zabudowana kamienicą czynszową, stanowiła współwłasność J. B. i N. B. w udziałach po $\frac{1}{4}$ części oraz A. K. w udziale $\frac{1}{2}$ części. A. K. zajmował się całością spraw związanych z zarządzeniem kamienicy. W dniu 11 lipca 1932 r. ustanowił on administratorem budynku S. J., pozostającego w związku małżeńskim z M. J. W sierpniu 1943 r. przyznano A.K., jako właścicielowi nieruchomości odszkodowanie w wysokości 54.000 zł.

W 1938 r. J. B. sprzedał swój udział w nieruchomości małżonce A. K. – X.Y., która zmarła 16 listopada 1961 r., a spadek po niej nabył w całości A. K. Spadek po A. K., zmarłym w dniu 21 maja 1962 r., nabyła w całości jego bratanica M. J. Od 17 marca 1962 r. zarządzała ona i administrowała wszystkimi nieruchomościami A. K. Wnioskodawca Z. J. nabył od M. J. przysługujące jej udziały w przedmiotowej nieruchomości w dniu 7 stycznia 1998 r. ($\frac{1}{2}$ części) oraz w dniu 6 czerwca 2002 r. ($\frac{1}{4}$ części). Udział w tej nieruchomości należący do N. B. nabyły – w wyniku spadkobrania – A. S. w $\frac{27}{128}$ części oraz K. S. w $\frac{5}{128}$ części; udziały te nabyła od nich w 2006 r. uczestniczka postępowania Inwestycje W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

N. B. oraz jej spadkobiercy nie interesowali się nieruchomością objętą wnioskiem. Pozostawała ona w zarządzie i administracji M. J. i jej męża; w czynnościach tych pomagał wnioskodawca. M. J. była przekonana, że jest jedynym właścicielem nieruchomości. Regulowała wszystkie należności związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, pobierała czynsz od najemców. W 1974 r. zajęła się nakazaną rozbiórką kamienicy. Wystąpiła też wnioskiem o stwierdzenie

nabycia spadku po N. B. i J. B., będąc przeświadczona, że jest ich spadkobiercą. Wcześniej całą nieruchomością władał jak właściciel A. K.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że poprzednicy prawni wnioskodawcy byli wyłącznymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Wobec braku możliwości dokładnego określenia, kiedy objęli oni tę nieruchomość w posiadanie, przyjął, że nastąpiło to w dniu 18 maja 1945 r. W konsekwencji stwierdził, że – stosownie do art. 176 § 2 k.c. i art. XLI § 2 przepisów wprowadzających kodeks cywilny – M. J. nabyła przez zasiedzenie nieruchomość objętą wnioskiem z dniem 18 maja 1975 r.

Sąd Okręgowy, na skutek apelacji uczestnika postępowania Inwestycje W. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w P., postanowieniem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w ten sposób, że wniosek o stwierdzenie zasiedzenia oddalił i orzekł o kosztach postępowania za obie instancje.

Sąd Okręgowy uznał, że czynności podejmowane przez poprzedników wnioskodawcy mogą być kwalifikowane jedynie jako czynności zachowawcze, a nie jako przejaw woli zaimplementowania wobec pozostałych współwłaścicieli objęcia w samoistne posiadanie ich udziałów.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. wnioskodawca domagał się uchylenia postanowienia Sądu Okręgowego i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania. W ramach podstawy kasacyjnej naruszenia przepisów postępowania skarżący podniósł zarzuty obrazy:

- art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c. przez niedokonanie ustaleń w zakresie woli, która towarzyszyła M. J. i jej poprzednikom prawnym przy wykonywaniu wszystkich czynności w stosunku do całej nieruchomości oraz przez niewskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia;
- art. 227 w związku z art. 217 § 2 k.p.c. przez pominięcie dowodu z akt sprawy I Ns 609/99 z wniosku M. J. o stwierdzenie zasiedzenia udziału N. B. w przedmiotowej nieruchomości;

- art. 610 § 1 w związku z art. 670 § 1 i art. 677 § 1 k.p.c. przez zaniechanie rozważenia, czy do zasiedzenia nieruchomości nie doszło w innym czasie lub na rzecz Z. J.

Pierwszą podstawę kasacyjną skarżący wypełnił zarzutami naruszenia:

- art. 172 § 2 i art. 50 § 2 dekretu z 1946 r. – Prawo rzeczowe i art. XLI § 1 i 2 ustawy Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny w związku z art. 176 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie wskutek uznania, że posiadanie M. J. oraz jej poprzedników prawnych udziału należącego do N. B. nie miało charakteru posiadania samoistnego;
- art. 336 w związku z art. 339 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że M. J. i jej poprzednicy prawni nie byli posiadaczami samoistnym nieruchomości w zakresie udziału N. B.;
- art. 209 w związku z art. 206 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w następstwie przyjęcia, że posiadanie nieruchomości przez M. J. i jej poprzedników oraz podejmowane przez nich czynności stanowiły wyraz korzystania jedynie z prawa współwłasności, a nie własności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, aprobowany przez skład orzekający, dopuszczający możliwość zasiedzenia idealnego udziału we współwłasności nieruchomości między współwłaścicielami, przy spełnieniu jednak ściśle określonych warunków. Przyjmuje się, że do takiej zmiany charakteru władztwa konieczne jest wyraźne zaimanifestowanie woli władania *cum animo rem sibi habendi*, w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel - uprawniony do współposiadania całości - mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego (zob. m.in. postanowienia: z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61; z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00,

niepubl.; z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, niepubl.; z dnia 26 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, niepubl.).

U podstaw zaskarżonego postanowienia legło jednoznaczne stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, że podejmowanych przez M. J. i jej poprzedników prawnych czynności w stosunku do nieruchomości objętej wnioskiem nie można postrzegać jako przejawu woli posiadania jej wyłącznie dla siebie, a więc również w zakresie udziału przypadającego N. B., z uwagi na to, że zamiar ten nie został uzewnętrzniony ani wobec tej współwłaścicielki, ani jej następców prawnych. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że działania M. J. oraz jej poprzedników mogą być kwalifikowane wyłącznie jako czynności zachowawcze w rozumieniu art. 209 k.c.

W świetle przytoczonych motywów zaskarżonego postanowienia, nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 328 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało już wyjaśnione, że zarzut obrazy tego przepisu może stanowić uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie posiada wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak oczywiste braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 27 marca 2008 r., III CSK 315/07, niepubl., z dnia 21 lutego 2008 r., III CSK 264/07, niepubl., z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 439/09, niepubl., z dnia 9 września 2010 r., I CSK 679/09, niepubl.). Nie każde zatem uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do skutecznego podniesienia zarzutu kasacyjnego, lecz tylko takie, które uniemożliwia Sądowi Najwyższemu przeprowadzenie kontroli prawidłowości orzeczenia (zob. wyrok SN z dnia 24 stycznia 2008 r., sygn. akt I CSK 347/07, niepubl.).

Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia z pewnością nie jest dotknięte takimi mankamentami. Sąd Okręgowy ustosunkował się w nim do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz oceny wniosku dokonanej przez Sąd Rejonowy przez pryzmat przesłanek zasiedzenia określonych w art. 172 i art. 176 § 2 k.c. z uwzględnieniem treści art. XLI § 2 ustawy – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny. Wskazał, że samo niewykonywanie prawa posiadania przez innych współwłaścicieli nie usprawiedliwia jeszcze wniosku, że współwłaściciele

posiadający i sprawujący zarząd nieruchomością przejęli ją w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Stwierdził przy tym, że żaden z dowodów przedstawionych przez wnioskodawcę nie usprawiedliwia wniosku, że jego poprzednicy prawni zaimanifestowali wobec N. B. wolę posiadania całej nieruchomości wyłącznie dla siebie. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. podniesiony zatem został w sposób całkowicie dowolny.

Pozostałe podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty oparte zostały na założeniu, że M. J., a przed nią - jej poprzednicy prawni, przejawiali wobec N. B. i jej następców wolę posiadania nieruchomości także w zakresie ich udziałów. Tymczasem, jak już wspomniano, założenie to nie znajduje najmniejszego usprawiedliwienia w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego postanowienia. Ustaleń tych nie może skutecznie podważyć podniesiona przez skarżącego okoliczność złożenia przez M. J. wniosku o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości, gdyż z samego tego faktu nie wynika jeszcze skuteczne zaimanifestowanie przez współwłaściciela woli samoistnego posiadania całej nieruchomości wobec pozostałych współwłaścicieli.

Skoro zatem wnioskodawca – w świetle wiążących ustaleń faktycznych - nie wykazał zmiany charakteru posiadania jego poprzedników prawnych wobec innych współwłaścicieli nieruchomości, to zarzuty naruszenia pozostałych przepisów postępowania, jak również wypełniających pierwszą podstawę kasacyjną, oparte na odmiennym założeniu, nie mogły wyrzeć zamierzonego skutku.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.