

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 listopada 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku B. N. i D. N.

przy uczestnictwie A. L., J.R. L., N. L.-S., J. M. L., B. D. L., S. L., A. Z. L., Y. G. L.,  
D. L. oraz Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K.

o zasiedzenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 5 listopada 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczyń

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 13 marca 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od wnioskodawczyni B. N. na rzecz uczestników A. L., J. R. L., N. L.-S., J. M. L., B. D. L., S. L., A. Z. L., Y. G. L., D. L. kwotę 1 350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) i od wnioskodawczyni D. N. na rzecz uczestników A. L., J. R. L., N. L.-S., J. M. L., B. D. L., S. L., A. Z. L., Y. G. L., D. L. kwotę 1 350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek z dnia 16 sierpnia 1999 r. o stwierdzenie, że L. N. nabył przez zasiedzenie z dniem 30 listopada 1988 r. udział w  $\frac{1}{2}$  części we współwłasności nieruchomości,

składającej się z działki nr 85 obr. 14 o pow. 7a 86 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. K. 21 w K., objętej księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K., w miejsce udziału G. L., c. J. i F.

Niesporną okolicznością było, że przed Sądem Rejonowym w K. toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po G. L., sygn. akt I Ns .../11/K z wniosku Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. W postępowaniu tym ustalono, że G. L. miała dwoje rodzeństwa - siostrę S. Ś., która zmarła, pozostawiając córkę E. L. zmarłą w toku sprawy w lutym 2009r. Ta ostatnia miała z kolei dwoje dzieci A. L. i zmarłego przed E. L. w 1998 r. V. I. L., którego następcami prawnymi są N. L. S., J. R. L. i J. M. L., oraz brata G. D. zmarłego w 1962 r.

Ponadto, Sąd ten ustalił, że objęta wnioskiem zabudowana nieruchomość położona jest przy ul. K. 21 w K.; stanowi działkę nr 85 obr. 14 o pow. 7a 86 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą nr [...] (aktualnie [...]), w której jako współwłaściciele wpisani są G. L. w 1/2 części oraz L. N. w 1/2 części. L. N. nabył udział w 1/2 części tej nieruchomości na podstawie umowy darowizny zawartej ze swoim ojcem P. N. z dnia 6 października 1962 r.

G. L. zmarła w dniu 29 grudnia 1968 r. Przed jej śmiercią L. N. prowadził z nią rozmowy, co do możliwości kupna przez wnioskodawcę jej udziału w nieruchomości, które jednak nie zostały sfinalizowane. Wnioskodawca L. N. jako współwłaściciel udzielił w dniu 29 października 1963 r. swojemu ojcu P. N. pełnomocnictwa do administrowania nieruchomością, bowiem sam chodził jeszcze wtedy do szkoły (miał wtedy 18 lat). W umowach najmu zawieranych na jego podstawie P. N. określał się jako właściciel nieruchomości, bądź jej administrator. W 1978 r. zwrócił się on do Ministerstwa Finansów o uzyskanie środków na remont tej kamienicy. W decyzji płatniczej z 1987 r. jako współwłaściciele zostali wskazani, nieżyjąca już wtedy G. L. oraz L. N. W różnego rodzaju umowach i korespondencji prowadzonej za życia P. N., L. N. nie występował jako właściciel nieruchomości. W latach 60 - tych XX wieku, w sprawach administracji i sprawach bieżących, lokatorzy nieruchomości kontaktowali się bądź z P. N., bądź członkami rodziny drugiej współwłaścicielki nieruchomości – G. L.

Decyzją z dnia 18 grudnia 1978 r. budynek przy ul. K. 21 w K. został przekazany w zarząd państwowy, sprawowany przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Ś.” w K. Przejęcie zarządu nastąpiło na wniosek lokatorów, którzy składali wiele skarg na administrację sprawowaną przez P. N. Od 1979 r. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Ś. w K.”, wykonywało w stosunku do przedmiotowej nieruchomości typowe czynności administracyjne, w tym zawieranie umów najmu i przeprowadzanie bieżących remontów.

Decyzją Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej S. M. K. Wydział Spraw Lokalowych z dnia 29 maja 1969 r. przydzielono lokal mieszkalny w tej kamienicy E. K. z rodziną. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Ś. w K., w czerwcu 1982 r. zawierało umowy najmu, w tym z J. K. W latach 1979 - 1989 przedsiębiorstwo to, jako dysponent środków finansowych zarezerwowanych na remonty, podejmowało decyzje w przedmiocie ich zwolnienia na remonty centralnego ogrzewania przeprowadzone przez P. N. Na żądanie L. N. przedsiębiorstwo rozesłało rozliczenie kosztów poniesionych na remont budynku przy ul. K. 21 w K. wykonanych w latach 1987 - 1988, a dotyczących między in remontu kotła, instalacji centralnego ogrzewania oraz rozruch kotłowni. W okresie sprawowania zarządu przez to Przedsiębiorstwo, z wpłat na utworzony w 1958 r. Fundusz Gospodarki Mieszkaniowej w okresie od 1958 - 1978 r., wynoszących 1 497.026 zł., kwotę 408 549 zł. przeznaczono na pokrycie remontów wykonywanych przez administrację we własnym zakresie.

W pismach kierowanych przez L. N. do Naczelnika Dzielnicy Ś. określano Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej jako zarządcę nieruchomości. W latach 70-tych lokatorzy budynku przy ul. K. 21 w K., czynsz opłacali bądź P. N., bądź Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej „Ś.” w K. Naprzemiennie zwracali się również tak do P. N., bądź tego Przedsiębiorstwa w innych bieżących sprawach dotyczących administrowania nieruchomości.

Decyzją Urzędu Dzielnicowego K. – Ś. Wydział Gospodarki Komunalnej z dnia 19 czerwca 1989 r. przywrócono L. N. zarząd przedmiotowym budynkiem z dniem 1 sierpnia 1989 r. W decyzji wskazano, że o przywrócenie zarządu wystąpił współwłaściciel L. N. Od tego czasu zaczął on pojawiać się na terenie tej

nieruchomości. Pismem z dnia 19 lipca 1989 r. L. N. zawiadomił najemców budynku, że w związku z przejęciem zarządu nad budynkiem wszelkie opłaty związane z używaniem lokali należy wpłacać na jego konto, co też najemcy realizowali. Decyzją z dnia 5 listopada 1997 r. Urząd Skarbowy K. – D. umorzył jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie określenia zobowiązania podatkowego za rok 1996. W jej uzasadnieniu wskazano, że przychód z nieruchomości jaki przypadał L. N. obliczono zgodnie z udziałem współwłaściciela tj. w 1/2 części. W piśmie z dnia 5 grudnia 2001 r. L. N. poinformował Urząd Skarbowy, że wypełnił PIT roczny dla G. L., wskazując, że jej spadkobiercy to osoby nieznane z miejsca pobytu.

W okresie sprawowania zarządu przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Ś.” w K., L. N. nie dokonywał żadnych remontów kamienicy nie opłacał również podatku od nieruchomości. W piśmie z dnia 17 października 1988 r. L. N. zarzucił Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej, że na skutek niewykonywania napraw na bieżąco, uległa nieodwracalnym uszkodzeniom substancja techniczna budynku, tj. więźba dachowa, strop nad ostatnią kondygnacją, zewnętrzne ściany ostatniej kondygnacji wraz z gzymsem od strony oficyny, jak również zalane zostały stropy mieszkań. Przejęcie zarządu L. N. uzależnił od przeprowadzenia przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Ś.” w K. remontu. Zarząd jednak przejął i następnie sam prowadził w kamienicy liczne naprawy, wyłącznie ze środków jakie przyniosły czynsze opłacane przez najemców. Od 1958r. na fundusz gospodarki mieszkaniowej była odprowadzana większość dochodów z czynszów, które na wniosek właściciela były przekazywane na finansowanie remontów.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek jest bezzasadny. Powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 października 2003 r. (P. 3/2003, OTK ZU 2003/8A poz. 82), uznał, że niedopuszczalne jest interpretowanie uregulowań normujących zasiedzenie w sposób rozszerzający. Zauważył, że wprowadzić możliwe jest zasiedzenie udziału we współwłasności, niemniej ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, iż zmienił zakres posiadania na posiadanie samoistne spoczywa na nim. Współwłaściciel wtedy zmanifestuje zmianę charakteru

posiadania, gdy przestanie władać rzeczą jako współwłaściciel, W ocenie Sądu pierwszej instancji analiza zebranych w sprawie dowodów w postaci dokumentów oraz zeznań świadków i wnioskodawców nie pozwalała na stwierdzenie, że zachowanie L. N., po śmierci G. L., wykraczało poza zakres uprawnień przysługujących mu jako współwłaścicielowi. Podkreślił, że wnioskodawca respektował na przestrzeni lat 60, 70 i 80-tych ubiegłego wieku prawo współzarządzania przedmiotową nieruchomością przez państwową jednostkę administrującą. Wyraził pogląd, że o wykonywaniu faktycznego władztwa nad całą nieruchomością przez L. N., można mówić dopiero od czerwca 1989 r., kiedy to została wydana decyzja o przywróceniu zarządu na jego rzecz. Wcześniej, tj. w okresie od 1979r. do 1989r. kiedy zarząd nad nieruchomością sprawowało Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej „Ś.”, L. N. „w sposób uzewnętrzniony” nie przedstawiał się „jako posiadacz udziału” należącego do G. L. Wykluczało to, zdaniem Sądu pierwszej instancji zakwalifikowanie jego władztwa nieruchomości, jako posiadania samoistnego, wobec braku woli posiadania jak właściciel, tj. zamiaru władania dla siebie (*cum rem sibi habendi*), który musi przejawiać się na zewnątrz. Z odwołaniem się do literatury wskazał, że w sprawie nie miał zastosowania art. 339 k.c.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wnioskodawca nie wykazał, aby w jakikolwiek sposób, przed 1989 r. manifestował swoje władztwo nad rzeczą jak wyłączny właściciel. Udzielając pełnomocnictwa ojcu do administrowania sam nie interesował się nieruchomością. Wszelkie remonty budynku były przeprowadzane z czynszów za najem lokali, więc również z części jaka przypadała spadkobiercom G. L., a wnioskodawca nie wykazał jakoby w tamtym okresie jakieś pożytki i przychody z rzeczy wspólnej zatrzymałby wyłącznie dla siebie, ponosząc przy tym samodzielnie nakłady na nieruchomość, które to działania przekraczałyby zwykły zarząd i nie były czynnościami zachowawczymi.

Na skutek apelacji B.N. i D.N. następców prawnych wnioskodawcy L. N. - Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z dnia 13 marca 2013 r. oddalił ten środek odwoławczy. Przyjął za własną podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia, a nadto ustalił, że jedynym spadkobiercą G. L. jest E. L. z domu D., która także nie

żyje. Z tego względu postanowieniem z dnia 2 października 2012 r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników jej następców prawnych.

Według oceny Sądu Okręgowego, w sprawie nie miała miejsca nieważność postępowania, nawet przed Sądem pierwszej instancji, mimo, że w toku tego postępowania, jako uczestnik brał udział Skarb Państwa, który jak się ostatecznie okazało nie był spadkobiercą G. L., gdyż jej spadkobiercy zostali wezwani przez ogłoszenie. Zauważył, że w dalszym toku sprawy, gdy ujawniono zainteresowanych, należących do kręgu spadkobierców G. L., zostali wezwani do udziału w sprawie w charakterze uczestników. Odwołał się przy tym do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 20 kwietnia 2010 roku III CZP 112/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 98), że niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego podniósł, że współwłaściciel nieruchomości wtedy zaimanifestuje zmianę charakteru swego posiadania rzeczy, gdy przestanie władać nieruchomością „jak współwłaściciel” (art. 336 k.c.), ale jego zachowanie będzie miało cechy władania jak właściciel całości rzeczy, bądź też wtedy, gdy zaimanifestuje w sposób wyraźny dla otoczenia i pozostałych współwłaścicieli, że posiada nieruchomość w zakresie przekraczającym przysługujący mu udział. Dla oceny zachowania posiadacza istotnym jest zatem uchwycenie różnic pomiędzy posiadaniem nieruchomości jak współwłaściciel, a posiadaniem nieruchomości jak jej wyłączny właściciel bądź w zakresie większym niż wynika to z przysługującego mu udziału we współwłasności. Wymaga to porównania zakresu uprawnień, jakie w stosunku do nieruchomości przysługują właścicielowi z zakresem uprawnień przysługujących współwłaścicielowi.

Ocena, czy współwłaściciel zmienił charakter swojego posiadania w ten sposób, że zaczął ją posiadać jak wyłączny właściciel całej posiadanej rzeczy, bądź zaczął ją posiadać jak współwłaściciel, lecz w zakresie przekraczającym przysługujący mu udział, zależy od tego, czy zachowania jego wykraczają w sposób na zewnątrz zauważalny, poza zakres zachowań, do których był

dotychczas uprawniony z uwagi na charakter przysługującego mu prawa, a więc od tego, czy taki współwłaściciel całkowicie pozbawił współwłaściciela (bądź współwłaścicieli, których udziały chce nabyć w drodze zasiedzenia) posiadania rzeczy i korzystania z niej, pobiera wszystkie pożytki i inne przychody z rzeczy i zatrzymuje wyłącznie dla siebie, a jednocześnie wyłącznie sam ponosi nakłady na nieruchomości oraz podejmuje w stosunku do nieruchomości czynności przekraczające zwykły zarząd, bez zgody pozostałych współwłaścicieli, przy czym podejmowane czynności nie mają charakteru czynności zachowawczych.

Za trafne uznał stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawca, jak również jego następcy prawni, nie wykazali, że L. N. w okresie czasu wymaganym do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie lub jego poprzednik prawny wykonywali władztwo nad nieruchomością w zakresie wykraczającym ponad uprawnienia wynikające z przysługującego im tytułu prawnego do nieruchomości, a w szczególności aby w ich samoistnym posiadaniu znajdował się udział we współwłasności przysługujący G. L.

Podobnie jak Sąd pierwszej instancji ocenił, że do chwili przejęcia zarządu od jednostki Skarbu Państwa, L. N. nie uzewnętrzniał wobec jakiegokolwiek podmiotu woli władania nieruchomością jako jej wyłączny właściciel. Zwrócił uwagę, że mieszkający w kamienicy lokatorzy nie wiedzieli nawet, że P. N. ma syna, a tym bardziej o tym, że ma on wolę władania nieruchomością jako jej wyłączny właściciel. Jego zdaniem istotne było w sprawie to, że i umocowanie przez L. N. ojca do administrowania nieruchomością nie wykazuje przekształcenia i uzewnętrznienia jego woli objęcia swoim władztwem samoistnym także udziału G. L.

Podzielił też stanowisko Sądu Rejonowego, że czynności podejmowane przez L. N., bądź jego ojca w stosunku do przedmiotowej nieruchomości także nie uzewnętrzniały przekształcenia woli władania nieruchomością jak jedyny właściciel. Żadna z podjętych czynności nie stanowiła czynności przekraczających zwykły zarząd, a znaczna część stanowiła wręcz czynności zachowawcze, mające na celu utrzymanie substancji nieruchomości. Wszelkie nakłady na nieruchomości pochodziły bowiem z bieżących wpływów, (stanowiących przychód także



pozostałych współwłaścicieli), a brak dowodów na okoliczność, że nieruchomości przynosiła w okresie PRL dochód (zysk), który byłby przejmowany przez L. N.

Zdaniem Sądu Okręgowego, o posiadaniu samoistnym L. N. w zakresie udziału przysługującego G. L. nie można także mówić w okresie sprawowania zarządu państwowego tą nieruchomością. Wprawdzie zarząd państwowy polegał na władaniu nieruchomością za uprawnionych właścicieli (art. 338 k.c.), jednakże nie sposób przyjąć, aby czynności tego zarządcy świadczyły o samoistności posiadania L. N. i uzewnętrzniały to, że uważał się za władającego nieruchomością jak jej wyłączny właściciel. Ponieważ zarząd nieruchomością został przywrócony L. N. dopiero z dniem 1 sierpnia 1989 roku, to w zasadzie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy są jego czynności i zachowania podejmowane po tej dacie, gdyż termin zasiedzenia liczony od niej nie mógł jeszcze upłynąć. Skoro bowiem L. N. nie mógł być traktowany jako posiadacz w dobrej wierze, to okres 30 lat wymagany w takim przypadku do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie upłynie najwcześniej w 2019 r.

Spadkobiercy wnioskodawcy B. N. i D. N. w skardze kasacyjnej opartej na naruszeniu prawa materialnego, tj. na naruszeniu: art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 337 k.c., art. 338 k.c. i art. 339 k.c. oraz art. 95 § 2 k.c. i art. 96 k.c.; art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 337 k.c., art. 338 k.c. i art. 339 k.c.; art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 339 k.c. art. 199 k.c.; art. 207 k.c.; art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 337 k.c., art. 338 k.c. i art. 339 k.c.; art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c.; art. 340 k.c. oraz art. 345 k.c.; art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 337 k.c., art. 338 k.c., art. 339 k.c., art. 340 k.c. i art. 345 k.c. wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez orzeczenie zgodnie z żądaniem wniosku, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Władanie rzeczą jak jedyny właściciel tj. z wyłączeniem innych osób, wyłącza możliwość posiadania pełnego prawa własności przez kilka osób, gdyż pełnia władztwa jednej osoby wyklucza takie samo władztwo innej osoby. W takim wypadku może wchodzić w rachubę zasiedzenie rzeczy jako takiej, gdyż

do rzeczy jako całości odnosi się *corpus et animus rem sibi habendi władającego*. Własnymi rzeczami posiadacza samoistnego wyłączającymi dopuszczalność zasiedzenia są jedynie rzeczy należące wyłącznie do niego przed upływem terminu zasiedzenia i po tym terminie.

Żądanie dotyczyło jednak nabycia w wyniku zasiedzenia przez L. N. udziału w 1/2 części zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. K. 21 w K. G. L. Przesłanką zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości jest samoistne nieprzerwane współposiadanie rzeczy wspólnej. Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą w taki sposób jak czynią to współwłaściciele w częściach ułamkowych oznacza z jednej strony władanie rzeczą na wzór współwłaścicieli (*corpus*), z drugiej strony wykonywanie takiego władztwa z wolą posiadania pod tytułem współwłasności (*animus*). Nie jest możliwe wykonywanie prawa własności w częściach idealnych np. nie można mieszkać w idealnej części domu. Z tego względu nie można mówić o posiadaniu części ułamkowej, lecz o posiadaniu rzeczy w części ułamkowej. Ten, kto rzeczą włada (osobiście lub za pośrednictwem innej osoby) jak współwłaściciel, jest jej współposiadaczem w części ułamkowej. Zasadniczym sposobem tego współposiadania (*pro indiviso*) jest władanie całą rzeczą wspólną, ale jak wynika z unormowania zawartego w art. 206 k.c. - w zakresie, który nie wyłącza takiego władania wspólną rzeczą przez pozostałych współwłaścicieli. Takie współposiadanie występuje także wtedy, gdy przedmiot współwłasności pozostaje w administrowaniu jednego ze współposiadaczy, który te czynności wykonuje w imieniu wszystkich, lub gdy rzecz znajduje się w zarządzie osoby trzeciej. (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103).

Nie budzi wątpliwości, ani w judykaturze, ani w literaturze pogląd, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziału we współwłasności. Do nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności, dochodzi, gdy nieruchomość była przedmiotem prowadzącego do zasiedzenia współposiadania (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, Nr 11, poz.195). Wynik więc sprawy zależał od tego, czy władanie sporną nieruchomością

przez L. N. przed 1989 r. odnoszące się do udziału G. L. było współposiadaniem samoistnym.

Sąd Najwyższy, co znalazło akceptację w literaturze, wyraził pogląd, że zmiana charakteru posiadania zależnego współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) we współposiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych, powinno nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymaganie uzasadnił bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, LEX nr 577171).

Kontynuacją tego nurtu orzecznictwa jest stanowisko, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., Palestra 2011, nr 5-6, s. 154), czy też pogląd, że niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia jeszcze do wniosku, że współwłaściciel posiadający rzecz wspólną przejmuje rzecz w samoistne współposiadanie w zakresie ich uprawnień. Współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670).

W każdym razie wprawdzie nie można wymagać spełnienia od współwłaściciela, który domaga się zasiedzenia udziału innego współwłaściciela dodatkowych wymagań, ale z drugiej strony nie wchodzi w tym wypadku

w rachubę żadne ułatwienia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, LEX nr 1353203). Według unormowania zawartego w art. 206 k.c. współwłaściciel, bez względu na wielkość swego udziału, jest uprawniony do posiadania całej rzeczy tylko z tym ograniczeniem, że do takiego samego współposiadania jest uprawniony każdy inny jej współwłaściciel. Skoro więc element "*corpus*" współwłaściciela rzeczy może nie różnić się od władztwa jedynego właściciela, to właśnie z tego unormowania wynika wniosek, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Nie jest to więc "obostrzenie" pozaustawowe, a tym bardziej sprzeczne z funkcją zasiedzenia. Skoro w tym wypadku samoistność współposiadania współwłaściciela nie jest objęta domniemaniem, to zgodnie z ogólnymi zasadami rozkładu ciężaru dowodu tę przesłankę powinien wykazać wnioskodawca. Tymczasem, jak wynika z ustaleń i rozważań Sądu Okręgowego ani wnioskodawca, ani skarżące jego następczynie prawne tego nie dokonały.

Ponieważ, przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziału innego współwłaściciela w rachubę wchodzi zmiana elementu "*animus*", to do wykazania takiego samoistnego współposiadania rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej winny zostać wykazane. Odróżnić oczywiście należy wiedzę współposiadacza od takiej uzewnętrznionej woli. Wiedza decyduje tylko o dobrej lub złej wierze władającego rzeczą, natomiast wola o charakterze władztwa. Przykładowo, gdy współwłaściciel tylko administruje nieruchomością wspólną i uznaje uprawnienie dalszych współwłaścicieli do władania rzeczą określonego w art. 206 k.c., to bez względu czy oni je wykonują, jest w tym zakresie współposiadaczem zależnym. Gdy współwłaściciel skorzysta natomiast z niewykonywania władztwa przez dalszych uprawnionych do rzeczy wspólnej i zajmuje ich miejsce przekształcając swoją wolę władania rzeczą tylko dla siebie, wykazując jej przejaw w sferze zewnętrznej, (nawet niekoniecznie, gdy jest to niemożliwe bo np. są nieznani, nakierowaną w stronę nieaktywnych współwłaścicieli), to staje się współposiadaczem samoistnym rzeczy w odniesieniu do ich udziałów.

Z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli, nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo, żadne ułatwienia w zasiedzeniu, skoro jest to ich prawo, a nie obowiązek. O charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli. Obowiązek natomiast współdziałania w zarządzaniu rzeczą wspólną (art. 200 k.c.) nie ma tu znaczenia, gdyż pojęcie to jest związane z dzierżeniem rzeczy a nie jej posiadaniem. W sprawie powinno zostać więc wykazane, że L. N. podejmował przed 1989 r. czynności wskazujące na to, że traktował faktyczny stosunek do kamienicy jako własną nieograniczoną sferę dyspozycji. Jako wyraz zmiany elementu "*animus*" w kierunku współposiadania samoistnego mogłoby być samodzielne doprowadzenie w tamtym czasie do istotnej zmiany substancji rzeczy (np. w wyniku przeprowadzonego bez uzgodnienia z pozostałym współwłaścicielem z własnych środków remontu budynku, bądź samowolnej zmiany sposobu korzystania z rzeczy wspólnej).

W okresie obowiązywania czynszu regulowanego, jego wysokość niewątpliwie nie pozwalała na uzyskiwanie z kamienicy dochodu netto. Z wiążących ustaleń wynika, że wnioskodawca do 1989 r. wydatki z wiążane z utrzymaniem nieruchomości ponosił nie ze środków własnych, lecz z uzyskiwanego od lokatorów czynszu. Podejmowane czynności miały charakter czynności zachowawczych.

Uwagi powyższe czynią już nieuzasadnionymi zarzuty kasacyjne i tak według skarżących naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 337 k.c., art. 338 k.c. i art. 339 k.c. oraz art. 95 § 2 k.c. i art. 96 k.c. miało polegać na przyjęciu, że udzielenie osobie trzeciej pełnomocnictwa do zarządu i administrowania nieruchomości nie może być uznane za uzewnętrznienie przez mocodawcę woli samoistnego posiadania nieruchomości, a w konsekwencji przyjęcie, że nie jest możliwym posiadanie samoistne nieruchomości i jej zasiedzenie za pomocą pełnomocnika. Tymczasem - jak wynika z ustaleń - wnioskodawca udzielił w dniu 29 października 1963 r. pełnomocnictwa jako współwłaściciel swojemu ojcu P. N. do administrowania nieruchomości. Z ustalenia tego nie można wywieść wniosku, że wyraził swoją wolę władania nieruchomością jak jedyny właściciel, bądź

władania nią jako współposiadacz samoistny rzeczy, w zakresie udziału żyjącej jeszcze wtedy i znanej mu drugiej współwłaścicielki G. L.

Zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 337 k.c., art. 338 k.c. i art. 339 k.c. polegał na wadliwym według skarżących przyjęciu, że wykonywanie czynności faktycznych i prawnych w zakresie zarządu i administrowania przedmiotową nieruchomością przez pełnomocnika P. N. wyłącza możliwość powoływania się przez L. N. na fakt samoistnego posiadania tej nieruchomości. Skarżące jednak przeoczyły, że zarząd rzeczą wspólną, a w tym administrowanie nią przez osobę trzecią na podstawie umocowania przez współwłaściciela nie wyklucza wprawdzie jego samoistnego wyłącznego posiadania tej rzeczy, jak i jej samoistnego współposiadania w zakresie udziału, czy udziałów dalszych współwłaścicieli, niemniej w sprawie brak podstaw do takiej oceny, gdyż nie uprawniają do tego dokonane i niezakwestionowane w skardze kasacyjnej, a więc wiążące Sąd Najwyższy (art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c.) ustalenia faktyczne. Zarząd z istoty rzeczy dotyczy wspólnego prawa. Przy zarządzie chodzi o takie ułożenie wzajemnych stosunków pomiędzy współwłaścicielami, aby mogli oni bezkonfliktowo podejmować właściwe decyzje dotyczące wspólnej rzeczy. Przy dokonywaniu czynności zarządu obowiązuje przede wszystkim zasada woli stron, która oznacza, że o dokonaniu poszczególnych czynności dotyczących rzeczy wspólnej decydują sami współwłaściciele. W razie gdy współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia, zastosowanie znajduje zasada ingerencji sądu, która może polegać bądź na rozstrzygnięciu konkretnego sporu, bądź na ustanowieniu zarządcy (art. 203 k.c.). Jest on jednak w praktyce często wykonywany *via facti* tylko przez jednego ze współwłaścicieli. Czynności wykonywane w ramach faktycznego zarządu, w zasadzie z natury rzeczy nie świadczą o władztwie samoistnym wykonującego go współwłaściciela (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadę prawną – z dnia 14 czerwca 1965 r., III CO 20/65, OSPiKA 1966, nr 12, poz. 272).

Według skarżących, naruszenie art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 339 k.c. nastąpiło przez przyjęcie, że w świetle ustalonego stanu faktycznego w sprawie, akty posiadania wykonywane przez L. N., w tym także przez ustanowionego pełnomocnika, były związane jedynie z posiadaniem udziałem we

własności i nie potwierdzają woli samoistnego posiadania całej nieruchomości tj. także w zakresie „zasiadywanego” udziału, oraz przyjęcie że akty posiadania wykonywane przez L. N. nie miały cech samoistnego posiadania całej nieruchomości. W tej kwestii trzeba przede wszystkim zauważyć, że taka ocena Sądów *meriti* dotyczyła władania przez wnioskodawcę przedmiotową nieruchomością do 1989 r. i ze względów już wyżej zasygnalizowanych jest trafna. W związku z tym należy jeszcze raz podkreślić, że w samym akcie pełnomocnictwa L. N. powołał się tylko na swe prawo współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Z kolei obraza art. 199 k.c. miała polegać na przyjęciu przez Sądy *meriti*, że w świetle ustalonego stanu faktycznego w sprawie, czynności wykonywane przez L. N., w tym także przez ustanowionego pełnomocnika, w stosunku do przedmiotowej nieruchomości, nie były czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd. Według utrwalonego poglądu, przez czynności zwykłego zarządu rozumie się załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i zachowaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności, które się w tych granicach nie mieszczą, należą do czynności przekraczających zwykły zarząd. Ocena, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza te granice, powinna być dokonywana w konkretnych okolicznościach faktycznych, nie jest bowiem możliwe przyjęcie jednolitego kryterium ich rozgraniczenia. W literaturze i judykaturze wyrażono nawet pogląd, że do czynności zwykłego zarządu, gdy chodzi o nieruchomości miejskie stanowiące współwłasność należy zaliczyć np. zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszu, instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i przewodów wodociągowych na gruncie stanowiącym współwłasność (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, Wokanda 2002, nr 11, poz. 6). Wbrew stanowisku skarżących to takie właśnie w zasadzie czynności imieniem L. N. podejmował w istotnym dla sprawy okresie na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa jego ojciec P. N. W każdym razie były to czynności zachowawcze.

Nawiązując do zarzutu obrazy art. 201 k.c. sprowadzającego się do tezy, że L. N. nie mógł jako współwłaściciel w 1/2 części wykonywać w stosunku do objętej wnioskiem nieruchomości czynności zwykłego zarządu podnieść należy, że i ten zarzut nie był skuteczny. W tym wypadku wchodziła bowiem w rachubę

zgoda dorozumiana, a z ustaleń nie wynika jakoby G. L. lub ktokolwiek inny sprzeciwiała się tym czynnościom. Poza tym dodać należy, że z kodeks cywilny oddzielnie reguluje problematykę korzystania z rzeczy (nieruchomości) i jej posiadania od problematyki zarządu rzeczą (nieruchomością wspólną) i nie są to zagadnienia tożsame. Pierwsze z nich dotyczy podstawowego uprawnienia mieszczącego się w treści prawa własności (stanowiącego jego istotę), drugie zaś - podejmowania czynności mających za przedmiot rzecz, w sytuacji gdy podmiotów decyzyjnych jest więcej niż jeden.

Naruszenie art. 207 k.c. miało polegać na błędnym przyjęciu przez Sądy meriti, że L. N. jako współwłaściciel 1/2 udziału nieruchomości mógł pobierać wszystkie przychody z nieruchomości oraz pokrywać samodzielnie wszystkie wydatki i ciężary związane z nieruchomością (bez udziału pozostałych współwłaścicieli). Tymczasem w judykaturze wyjaśniono, że zarządca rzeczą stanowiącą przedmiot współwłasności, jest uprawniony do dochodzenia całej należności z tytułu czynszu najmu, chyba że inny współwłaściciel temu się sprzeciwia albo wytoczy także powództwo o czynsz za ten sam okres. Należność z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzeczy wspólnej. Wierzytelność ta bierze początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku zaś z gospodarką rzeczą wspólną powstają - obok aktywów - także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność więc z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwała. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. Żaden ze współwłaścicieli nie może żądać, aby inny współwłaściciel lub współwłaściciele, którzy zajmują się zarządzaniem rzeczą wspólną, wypłacali do jego rąk odpowiadającą jego udziałowi część każdej wierzytelności, jaka powstaje



w związku z eksploatacją rzeczy wspólnej. Te bowiem wierzytelności wchodzi do zasobu wspólnych dochodów z których pokrywane są wydatki.

Pobieranie wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych wierzytelności, jakie przynosi rzecz wspólna, stanowi czynności zarządu rzeczą wspólną. Należy ono przeto do osób, które ten zarząd wykonują, bez względu na to, czy jest to zarząd określony w umowie, czy w postanowieniu sądu, czy wreszcie jest to miało miejsce w omawianym wypadku, zarząd wykonywany wprost na podstawie przepisów ustawy. Czynność, polegająca na dochodzeniu czynszu najmu lub innej podobnej należności, stanowi także czynność zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. Wprawdzie w takim wypadku czynność ta nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza ona również do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu tych przepisów (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, OSNPG 1966, nr 9, poz. 36). Z ustaleń wynika że w okresie do 1989 r. przedmiotowa nieruchomości nie przynosiła pożytków i innych przychodów netto tj. po potrąceniu wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną.

Zarzut naruszenia art. 172 k.c. w zw. z art. 336 k.c., art. 337 k.c., art. 338 k.c. i art. 339 k.c. według skarżących dotyczył przyjęcia przez Sądy *meriti*, że przejęcie przedmiotowej nieruchomości w zarząd przymusowy przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w okresie od 1978 r. do 1989 r. wyłączało możliwość powoływania się przez wnioskodawcę L. N. na fakt samoistnego posiadania tej nieruchomości w tym czasie. Taki zarząd nie jest posiadaniem w znaczeniu cywilnoprawnym (por np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNDC 1998, nr D, poz. 61), gdyż jest to faktyczne władanie rzeczą za i dla kogo innego (art. 338 k.c.). Sprawowanie więc tego zarządu, niebędącego posiadaniem nie mogło zostać zaliczone do biegu terminu zasiedzenia, a zatem oczywiście bezpodstawny był zarzut obrazy art. 340 k.c. oraz art. 345 k.c. Wykonywanie zarządu rzeczą wspólną przez osobę trzecią nie pozbawia współwłaściciela, jak to wynika z uwag na wstępie poczynionych, ani możliwości władania rzeczą jak wyłączny jedyny właściciel, ani jako współposiadacz samoistny rzeczy wspólnej w zakresie innych udziałów. Omawiany

zarzut jest jednak z tego względu nietrafny, że wiążące ustalenia nie pozwalały przyjąć, jakoby L. N. sprawował takie faktyczne władztwo do 1989 r.

Naruszenie art. 339 k.c. w zw. z art. 6 k.c. według skarżących polegało na błędnym przyjęciu przez Sądy *meriti*, że nieruchomości objęta wnioskiem nie pozostawała w posiadaniu samoistnym L. N., pomimo braku skutecznego przeprowadzenia „kontrdowodu”, który mógłby obalić domniemanie prawne samoistnego posiadania. Tymczasem unormowanie zawarte w art. 339 k.c. jest domniemaniem wzruszalnym, a z dokonanych ustaleń wynika, że gdyby nawet w sprawie miało zastosowanie, to zostało ono obalone. Poza tym z dokonanych już na wstępie rozważań wynika, że Sąd Najwyższy podzielił w tej materii stanowisko Sądów *meriti*, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. nie ma zastosowania w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela. Współwłaściciel żądający zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela powinien udowodnić, że rozszerzył zakres swego samoistnego współposiadania ponad realizację uprawnienia określonego w art. 206 k.c. i uzewnętrznić tę zmianę wobec współwłaścicieli. W tym stanie rzeczy nie mógł być także uzasadniony zarzut obrazy art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 337 k.c., art. 338 k.c., art. 339 k.c., art. 340 k.c. i art. 345 k. sprowadzający się do twierdzenia o błędnym nieuwzględnieniu wniosku, skoro wobec braku przed 1989 r. samoistnego posiadania, czy też współposiadania L. N. w odniesieniu do udziału G. L., brak było tej podstawowej przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia.

Naruszenia art. 172 § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. oraz art. 337 k.c., art. 338 k.c., art. 339 k.c., art. 340 k.c. i art. 345 k.c. skarżące upatrywały także w niedoliczeniu czasu posiadania P. N. do czasu posiadania L. N. Tymczasem, w sprawie nawet nie podnoszono jakoby przed 1968 r. współwłaściciele objętej wnioskiem nieruchomości nie byli jej współposiadaczami samoistnymi. Z kolei władanie ojca wnioskodawcy na podstawie udzielonego mu przez syna pełnomocnictwa było administrowaniem nieruchomości, a więc nie było władaniem, które może prowadzić do zasiedzenia.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna jako bezpodstawna uległa (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).

