

Sygn. akt V CSK 473/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z wniosku A. G.

przy uczestnictwie J. W., M.W. i J. G.

o stwierdzenie zasiedzenia udziału w nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Okręgowego w B.

z dnia 28 maja 2013 r.

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

## UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że wnioskodawczyni A. G. oraz uczestnik J. G. nabyli do ustawowej wspólności przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 2010 r. udział w 5/6 części w prawie własności nieruchomości, opisaney w sentencji postanowienia.

Po rozpoznaniu apelacji uczestników postępowania J. W. (brata wnioskodawczyni) i M. W. (matki wnioskodawczyni) Sąd drugiej instancji postanowieniem reformatoryjnym zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wniosek oddalił.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd odwoławczy uznał, że Sąd pierwszej instancji błędnie pominął odmienne okoliczności związane z zasiedzeniem udziału w nieruchomości i stwierdził, że uprzednie posiadanie przez współwłaściciela całej nieruchomości nie prowadzi do zasiedzenia pozostałych udziałów. W ocenie Sądu odwoławczego, posiadanie samoistne całej nieruchomości to wykonywanie normalnych uprawnień współwłaściciela – nie prowadzące do zasiedzenia, bo dopiero zawłaszczenie udziału drugiego współwłaściciela umożliwia zasiedzenie udziału. Sąd ten stwierdził, że przejawy wyzucia współwłaściciela ze współposiadania należą do istoty zasiedzenia udziału, które to zasiedzenie nie może nastąpić przez zwykłe korzystanie z przedmiotu współwłasności, bo to stanowi wykonanie uprawnień, nie prowadzące do zasiedzenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego wnioskodawczyni stała się współwłaścicielem 1/6 udziału w nieruchomości dopiero w 2002 r. po śmierci swego ojca A. W., co oznacza, że do tego czasu posiadała ona nieruchomość na zasadzie użyczenia od rodziców, którzy oddali dzieciom nieruchomość do używania.

Sąd odwoławczy sprzeciwił się możliwości zasiedzenia 5/6 udziału przez wnioskodawczynię dlatego, że swój udział w 1/6 nabyła ona dopiero w 2002 r., a wcześniej mieszkała u rodziców grzecznościowo na zasadzie stosunku rodzinnego, do którego stosuje się przepisy o użyczeniu. Ponadto Sąd ten stwierdził, że przed rokiem 2002 zasiedzenie udziału nie mogło biec przeciwko

rodzicom, skoro wnioskodawczyni nie była z nimi w konflikcie, ani też przed 2002 r. nie było żadnych aktów wyzucia z posiadania właścicieli.

Zeznania matki wnioskodawczyni (uczestniczki M. W.) ocenił Sąd drugiej instancji jako wykluczające dokonanie darowizny nieruchomości, a danie możliwości zamieszkiwania i używania mieszkania określił jako stosunek prawny użyczenia. Dopiero po śmierci ojca w 2002 r. wnioskodawczyni podjęła próbę zawłaszczenia pozostałych udziałów i najwcześniej od tej chwili mógłby rozpocząć bieg termin zasiedzenia udziału, który upłynie dopiero w 2032 r., uznał Sąd odwoławczy.

Wnioskodawczyni zaskarżyła w całości skargą kasacyjną postanowienie Sądu drugiej instancji, formułując zarzuty mieszczące się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, a mianowicie niewłaściwego zastosowania przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 172 § 1 i 2 k.c. uzasadniono błędnym przyjęciem, że przed 2002 r. zasiedzenie nie mogło biec przeciwko rodzicom wnioskodawczyni, a ponadto, że termin zasiedzenia udziału biegnie dopiero od daty rozpoczęcia posiadania tego udziału w sytuacji, gdy było ono wcześniej poprzedzone posiadaniem przez skarżącą całej nieruchomości.

Naruszenie art. 336 k.c. uzasadniono wadliwym przyjęciem, że akty właścicielskie (grodenie, remonty, opłacanie podatków) nie stanowią o posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia.

Wreszcie, zarzut naruszenia art. 339 k.c. uzasadniono w skardze zaniechaniem uwzględnienia wynikającego z tego przepisu domniemania w odniesieniu do posiadania samoistnego wnioskodawczyni w okresie od 1980 r. do 2002 r.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej skarżąca akcentuje stanowisko, że nabycie przez nią ułamkowego udziału 1/6 we współwłasności nieruchomości w czasie trwającego już stanu samoistnego posiadania całej tej nieruchomości, nie może negatywnie wpływać na liczenie biegu terminu zasiedzenia w odniesieniu do pozostałego zasiadywanego udziału w wysokości 5/6.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie wobec trafności wskazanych w niej zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego w ustalonym i będącym podstawą orzekania dla Sądu drugiej instancji stanie faktycznym sprawy.

Rację ma skarżąca zarzucając naruszenie art. 172 § 1 i 2 k.c. wskutek przyjęcia przez Sąd odwoławczy, że przed 2002 r. zasiedzenie nie mogło być przeciwko rodzicom wnioskodawczyni, skoro wnioskodawczyni nie była w konflikcie z rodzicami. Zasadnie zakwestionowała też skarżąca stanowisko Sądu odwoławczego, że skoro nabycie przez wnioskodawczynię udziału w wysokości 1/6 we współwłasności nieruchomości poprzedzone było przed 2002 rokiem posiadaniem przez nią całej nieruchomości, to termin do zasiedzenia pozostałego udziału 5/6 biegnie dopiero od rozpoczęcia posiadania tego udziału.

Posiadacz, który pragnie nieruchomość zasiedzieć kosztem dotychczasowego właściciela musi w widoczny sposób manifestować swoje władztwo *quasi* właścicielskie nad tą nieruchomością (postanowienie SN z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, niepubl.), a okoliczność czy taki posiadacz pozostaje z właścicielem (ze współwłaścicielami) w konflikcie jest okolicznością indyferentną dla biegu terminu zasiedzenia. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest bowiem faktyczne władanie rzeczą (*corpus*) oraz chęć posiadania rzeczy w taki sposób jakby był jej właścicielem (*animus domini*). O charakterze posiadania nie decyduje stan prawny, na którego podstawie nastąpiło objęcie rzeczy we władanie (stosunek rodzinny, czy posiadanie nieruchomości na zasadzie użyczenia), lecz sposób tego władania. Samoistne posiadanie wymagane dla zasiadywania może więc istnieć także wówczas, gdy posiadacz wie, że nie jest właścicielem ale chce posiadać rzecz i posiada ją tak, jakby był właścicielem, pomimo, że przez cały ten okres jest świadomy tego, iż wykonywane prawo mu nie przysługuje (postanowienie SN z dnia 21 listopada 2012 r., V CSK 505/11, niepubl.; postanowienie SN z dnia 7 kwietnia 2011 r., IV CSK 425/10, niepubl.). Innymi słowy, o tym, czy posiadanie jest samoistne, a więc prowadzące do zasiedzenia, rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie, który taką swoją wolę

manifestuje adekwatnymi zachowaniami (postanowienie SN z dnia 15 września 2011 r., II CSK 25/11, niepubl.), m.in. w postaci takich czynności faktycznych, które wskazują na samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Natomiast świadomość „właścicielska” lub jej brak rzutuje na dobrą albo złą wiarę posiadacza i w konsekwencji na długość okresu zasiadywania. Świadomość posiadacza samoistnego nie może być utożsamiana wyłącznie ze „świadomością właścicielską” (postanowienie SN z dnia 14 lipca 2010 r., V CSK 17/10, niepubl.).

Przesłanką zasiedzenia części nieruchomości określonej udziałem ułamkowym w jej współwłasności jest istnienie wystarczająco długiego okresu posiadania samoistnego (postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, niepubl.), a nie okoliczność istnienia lub braku konfliktu wnioskodawczyni z jej rodzicami, będącymi wyłącznymi współwłaścicielami tej nieruchomości do chwili śmierci ojca wnioskodawczyni w 2002 r., czy też kwalifikacja prawna stosunku, nawet jeżeli jego treścią było uprawnienie do określonego sposobu korzystania z rzeczy. W judykaturze przyjęto, że posiadacz samoistny nie traci posiadania rzeczy nawet w razie przejściowego niewykonywania władztwa, bowiem istotne jest to, czy ma on możliwość wykonywania wobec rzeczy konkretnych czynności, która to możliwość przesądza już o istnieniu posiadania (postanowienie SN z dnia 5 listopada 2009 r., I CSK 82/09, niepubl.).

W tej sytuacji za trafny należało uznać zarzut naruszenia art. 336 k.c. przez niewłaściwe jego zastosowanie wskutek przyjęcia, że przejawy aktów właścicielskich realizowanych przez wnioskodawczynię i jej męża - uczestnika postępowania J. G. nie stanowią o ich samoistnym posiadaniu prowadzącym do zasiedzenia.

Wobec powyższego uznanie przez Sąd odwoławczy braku podstaw w ustalonym stanie faktycznym do zastosowania art. 172 § 1 i 2 k.c. należało uznać za co najmniej przedwczesne.

Trafnym okazał się również zarzut naruszenia art. 339 k.c. przez jego niezastosowanie i w konsekwencji zaniechanie zastosowania przez Sąd domniemania samoistnego posiadania całej nieruchomości przez

wnioskodawczynię w okresie 1980-2002 r., a więc w czasie, w którym nie przysługiwał jej jeszcze status prawny współwłaścicielki wynoszący 1/6 udziału w posiadanej nieruchomości. Możliwość nabycia przez zasiedzenie ułamkowych udziałów (wszystkich lub niektórych) w prawie własności nieruchomości jest od dawna akceptowana w judykaturze. Podkreślono wyraźnie, że możliwe jest nabycie przez zasiedzenie udziału we współwłasności, określonego częścią ułamkową większą niż to wynika z dziedziczenia, ponieważ zasiedzenie możliwe jest tylko w stosunku do tych udziałów, które nie zostały nabyte przez ich posiadacza z mocy dziedziczenia (postanowienia SN z dnia: 5 stycznia 1972 r., II CR 534/71, niepubl.; 28 kwietnia 2004 r., III CK 476/02, niepubl.).

Zasiedzenie ułamkowych udziałów we współwłasności nieruchomości możliwe jest także wówczas, gdy ktoś wcześniej już posiada samoistnie i zasiaduje całą nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności (postanowienie SN z dnia 17 października 2003 r., IV CK 115/02, niepubl.), która to sytuacja występuje w przedmiotowej sprawie. Wnioskodawczyni więc zmierza do możliwego nabycia przez zasiedzenie 5/6 udziałów, należących do innych osób poczynając dopiero od 2002 r., co nie wyklucza skorzystania z domniemania wynikającego z art. 339 k.c., że w okresie 1980-2002 r., tj. poprzedzającym aktualny kształt stanu współwłasności nieruchomości, wnioskodawczyni władająca faktycznie całą nieruchomością już wówczas była jej posiadaczem samoistnym.

O samoistnym posiadaniu przez wnioskodawczynię ułamkowych udziałów innych współwłaścicieli, mogącym prowadzić do ich zasiedzenia, można więc mówić poczynając od 2002 r., i dopiero od tego czasu wymagane jest wykazanie przez nią aktywności potwierdzającej wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania, co wymaga przeprowadzenia dowodu, a nie powołania się na domniemanie prawne (postanowienie SN z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12, niepubl.). Nie wyklucza to jednak zastosowania domniemania wynikającego z art. 339 k.c. w odniesieniu do okresu 1980-2002 r., w którym wnioskodawczyni faktycznie władała całą rzeczą, ale będącą wówczas przedmiotem współwłasności wyłącznie jej rodziców w ramach małżeńskiej wspólności majątkowej.

Badanie zasiedzenia ułamkowych udziałów we współwłasności nieruchomości pozwala uwzględnić okres wcześniejszego samoistnego posiadania całej nieruchomości, która dopiero później stała się przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.