

Sygn. akt II CSK 622/13

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku M. N.

przy uczestnictwie H. B. – K., E. K., M. N., S. N., Z. N., S. P. i B. S.

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie ,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 4 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania E. K.

od postanowienia Sądu Okręgowego w P. z dnia 22 kwietnia 2013 r.

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

UZASADNIENIE

M. N. we wniosku z dnia 2 marca 2010 r. wniosła o stwierdzenie, że nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w miejscowości M. (obecna nazwa P.) składającej się z działek ewidencyjnych: 866/2, 594/1, 594/4, 591/3, 591/2, 581/8 i 593 o łącznej powierzchni 22,16 ha. Postanowieniem z dnia 10 maja 2010 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników Z. B. i S. P. Z uczestników E. K. i H. B.-K. wnieśli o oddalenie wniosku, a pozostali poparli jego żądanie.

Sąd Rejonowy w P. postanowieniem z dnia 13 listopada 2012 r. stwierdził, że z dniem 31 stycznia 2009r. prawo własności nieruchomości, położonej w P., gmina S., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: 866/2, 594/1, 594/4, 591/3, 591/2, 591/8, 593 o łącznej powierzchni 22,16 ha, nabyli przez zasiedzenie: M. E. N. z domu P. córka W. i J. w 5/8 (pięciu ósmych) częściach; Z. N. syn H. i M. w 1/8 (jednej ósmej) części; M. N. córka H. i M. w 1/8 (jednej ósmej) części; S. E. N. syn H. i M. w 1/8 (jednej ósmej) części oraz ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Ustalił, że nieruchomość położona w P. (dawny M.), gmina S., oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek: 866/2, 594/1, 594/4, 591/3, 591/2, 591/8 i 593 o łącznej powierzchni 22,16 ha, stanowiła własność A. i I. małżonków N. na podstawie aktu własności ziemi z dnia 1 sierpnia 1972 r. Akt własności ziemi wydany na rzecz A. i I. małżonków N. obejmował nieruchomość położoną w M. o numerach działek: 866, 591, 590/2, 596/1, 596/2, 594, 593 o łącznej powierzchni 36,42 ha. Decyzją z dnia 19 grudnia 1972 roku część nieruchomości o pow. 14,26 ha obejmująca działki: 596/1, 866/1, 596/2, 594/3, 591/7, 590/2 została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa pod budowę Zalewu [...].

W dniu 23 lipca 1960 roku wnioskodawczyni M. N. zawarła związek małżeński z H. N. synem A. i I. małżonków N. Po ślubie zamieszkali wraz z A. i I. N. w budynku usytuowanym na przedmiotowej nieruchomości. Mieli troje dzieci: Z. N., S. N. oraz M. N.

A. i I. małżonkowie N. za wywłaszczoną część nieruchomości otrzymali odszkodowanie, które podzielili w równych częściach pomiędzy trójkę swoich dzieci: H. N., B. P. i Z. B. M. i H. małżonkowie N. w latach 1975-1976 wybudowali na przedmiotowej nieruchomości dwie oficyny, w jednej zamieszkali sami wraz z

dziećmi, a w drugiej A. i I. małżonkowie N. Wybudowali tam też owczarnię i stodołę. Na rozbudowę gospodarstwa przeznaczili między innymi pieniądze otrzymane od A. i I. małżonków N. tytułem odszkodowania.

A. N. zmarła dnia 9 czerwca 1976 roku, a I. N. zmarł w dniu 30 stycznia 1979 roku. Postanowieniem z dnia 7 września 1976 roku Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że spadek po A. N. na podstawie ustawy nabyli mąż I. N. oraz dzieci: Z. B., B.P. i H. N. po 1/4 części każde z nich. Wchodzący do spadku udział w gospodarstwie rolnym z mocy ustawy dziedziczyli: I. N., H. N. i Z. B. po 1/3 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 1979 roku Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że spadek po I. N. wraz z gospodarstwem rolnym na podstawie ustawy nabyli córka Z. B., syn H. N. i córka B. P. po 1/3 części każde z nich.

Po śmierci A. i I. małżonków N. objętą wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości władali jak właściciele M. i H. małżonkowie N. Siostry H. N. wyprowadziły się ze spadkowego gospodarstwa rolnego jeszcze przed śmiercią rodziców. H. N. władał gospodarstwem po rodzicach do swojej śmierci, która nastąpiła w dniu 7 listopada 1989 roku. Po jego śmierci nieruchomością władała M. N. wraz z dziećmi: S., Z. i M.

M. i H. małżonkowie N. uprawiali rolniczo ziemię, zajmowali się hodowlą krów i rozwinęli hodowlę owiec. Tylko oni decydowali o losach gospodarstwa, o tym jak je prowadzić, co uprawiać, co hodować. Wyłącznie też czerpali dochody z gospodarstwa i ponosili ciężary związane z jego prowadzeniem, tj. podatki i ubezpieczenie. Po śmierci H. N. ciężar prowadzenia gospodarstwa rolnego przejęła wnioskodawczyni wraz z dziećmi. Wnioskodawczyni wraz z mężem, a po jego śmierci wraz z dziećmi uważali się za właścicieli tego gospodarstwa. Również okoliczni mieszkańcy uważali ich za właścicieli nieruchomości. Nikt nie rościł sobie praw do nieruchomości, nie było sporów granicznych. Nikt oprócz nich nie interesował się tym gospodarstwem. Siostry H. N. przyjeżdżały na przedmiotową nieruchomość jedynie w odwiedzinach.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy w P. stwierdził, że spadek po H. N. na podstawie ustawy nabyli: żona M. N. oraz dzieci:

M. N., Z. N., S. N. po 1 /4 części każde z nich wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym.

B. P. zmarła w 1995 roku pozostawiając po sobie dwoje dzieci; S. P. i B. P. Ta ostatnia zmarła w dniu 8 stycznia 2002 r. jako bezdzietna panna. Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Ł. w sprawie ... 353/10 ubezwłasnowolnił całkowicie z powodu zaburzeń psychicznych Z. B. Postanowieniem z dnia 18 maja 2011 r. Sąd Rejonowy w Ł. ustanowił opiekę prawną nad ubezwłasnowolnioną Z. B., powierzając obowiązki opiekuna prawnego E. K.

Z. B. zmarła 31 sierpnia 2011 roku, a spadek po niej na podstawie ustawy nabyły córki: E. K., B. S. oraz H. B.-K. po 1/3 części każda z nich.

Według oceny Sądu Rejonowego M. i H. małżonkowie N. władali przedmiotową nieruchomością jak właściciele od śmierci I. N., czyli od dnia 30 stycznia 1979r. M. i H. małżonkowie N. nie tylko faktycznie władali nieruchomością, ale nadto czuli się właścicielami i tak też byli postrzegani przez okolicznych mieszkańców, a więc byli jej posiadaczami samoistnymi. Wyraził pogląd, że uczestnicy wnoszący o oddalenie wniosku o zasiedzenie, nie obalili domniemania wynikającego z treści art. 339 k.c.

Odnosząc się do choroby psychicznej Z. B. Sąd Rejonowy wskazał, że skoro córka przeprowadziła postępowanie o jej ubezwłasnowolnienie dopiero krótko przed jej śmiercią, to świadczy to o tym, że wcześniej nie zachodziła taka potrzeba, a więc mogła skutecznie wystąpić o dział spadku po swoich rodzicach. Nie dał wiary, że Z. B. mówiła do rodziny, że z tego gospodarstwa należy się jej jakaś część. Podniósł też, że twierdzenia E. K., że jej matka nie złożyła wniosku o dział spadku, bo od lat była chora psychicznie nie mają wpływu na ocenę prawną sprawy. Wyraził pogląd, że nawet gdyby objęcie we władanie nieruchomości przez wnioskodawczynię i H. N. nastąpiło bez zgody jego rodzeństwa, to fakt ten nie pozbawia ich możliwości nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Okoliczność, że do objęcia nieruchomości przez H. N. i jego żonę doszło bez wymaganej prawem umowy przenoszącej własność nieruchomości (umowy o dział spadku sporządzonej w formie aktu notarialnego) powoduje, że należało ich traktować jako posiadaczy nieruchomości w złej wierze, co miało wpływ na długość

terminu zasiedzenia. Wnioskodawczynie, jej mąż i dzieci wiedzieli bowiem, że nie są właścicielami nieruchomości, gdyż to A. i I. N. otrzymali na nią akt własności ziemi.

Termin zasiedzenia rozpoczął swój bieg od dnia 30 stycznia 1979 r., tj. od daty śmierci I. N. i od tej chwili H. N. i jego żona, a po jego śmierci jego żona i dzieci, władali nieruchomością we własnym imieniu i na swoją rzecz. Z upływem 30-letniego terminu zasiedzenia, tj. z dniem 31 stycznia 2009 r. właścicielami nieruchomości na podstawie art. 172 k.c. stała się M. N. z tytułu samoistnego władania nieruchomością oraz z tytułu nabycia udziału w spadku po zmarłym mężu łącznie w 5/8 częściach oraz jej dzieci: Z. N., M. N. i S. N. z tytułu nabycia udziału w spadku po zmarłym H. N. odpowiednio w 1/8 części każdy z nich.

Apelację od tego postanowienia wniosła uczestniczka E. K., którą Sąd Okręgowy w P. oddalił postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2013 r. Za prawidłową uznał dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę dowodów, jak również jego rozważania prawne. Wskazał, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła własność A. i I. małżonków N. Po śmierci I. N., w dniu 30 stycznia 1979 roku, przedmiotowa nieruchomość znalazła się w posiadaniu samoistnym syna właścicieli H. N., który z wyłączeniem pozostałego swojego rodzeństwa władał nią jak właściciel. Brak reakcji ze strony pozostałych współspadkobierców A. i I. małżonków N. oraz upływ 30 lat - doprowadził zdaniem Sądu do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez osoby wskazane w postanowieniu Sądu Rejonowego. Jednocześnie, Sąd Okręgowy z urzędu sprostował zaskarżone postanowienie w punkcie pierwszym, poprzez umieszczenie adnotacji o urządzeniu księgi wieczystej nr ...10123/7 dla nieruchomości objętych zaskarżonym orzeczeniem.

W skardze kasacyjnej uczestniczka E. K. zaskarżyła postanowienie Sądu Okręgowego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 122 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 175 k.c. polegające na przyjęciu, że choroba psychiczna Z. B. nie wpływała na sytuację prawną zainteresowanych tj. nie wstrzymywała biegu zasiedzenia. Wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z chwilą otwarcia spadku w dniu 9 czerwca 1976 r. A. N. współwłaścicielką łączną, będącą przedmiotem zasiedzenia nieruchomości stała się współwłasnością w częściach ułamkowych męża I. N. i jej dzieci Z. B., B. P. oraz H. N. W wypadku dziedziczenia nieruchomości przez kilku spadkobierców spadkobierca władający całą nieruchomością, czyni to zwykle w imieniu własnym i pozostałych spadkobierców, chyba, że w jednoznaczny sposób uważa się za samoistnego posiadacza całej nieruchomości. Z reguły więc spadkobierca władający staje się posiadaczem samoistnym w zakresie przysługującego mu na podstawie dziedziczenia udziału oraz dzierżycielem w zakresie pozostałych udziałów (art. 338 k.c.). Z chwilą otwarcia spadku może wprowadzić samowolnie zawładnąć nieruchomością i stać się w ten sposób posiadaczem samoistnym całości, ale wtedy początkiem biegu terminu zasiedzenia jest dzień, w którym ujawnił swą wolę posiadania jej całej dla siebie w sposób jawny i dostrzegalny dla otoczenia.

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 (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 15 maja 2013 r., III CSK 263/12, LEX nr 1353203).

Nie budzi wątpliwości, ani w judykaturze, ani w literaturze także pogląd, że dopuszczalne jest zasiedzenie udziałów we współwłasności. Do nabycia przez zasiedzenie udziałów 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). Wykonywanie władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób 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*). 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, lub została wydzierżawiona przez współwłaścicieli osobie trzeciej.

Nie byłoby więc wykluczone współposiadanie przedmiotowej nieruchomości, oczywiście jeżeli będzie to miało odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych, najpierw po śmierci A. N. przez I. N. i jego dzieci, a po jego śmierci we współposiadaniu, którego władztwo odpowiada współwłasności łącznej małżonków wnioskodawczyni M. N. i H. N., aby w końcu po śmierci męża wnioskodawczyni we współposiadaniu jego żony i dzieci. Jak już wynika z powyższych uwag zmiana charakteru władztwa współwłaściciela nieruchomości w częściach ułamkowych w odniesieniu udziałów pozostałych (np. gdy współwłaściciel administruje, bądź zarządza rzeczą imieniem pozostałych) w posiadanie samoistne (np. gdy włada rzeczą wspólną tak jakby był współwłaścicielem i dalszych udziałów, a więc we własnym imieniu i niezależnie od woli pozostałych), powinna nastąpić w sposób widoczny dla dalszych współwłaścicieli. Takie wymaganie wynika z konieczności ochrony prawa 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. 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).

Z tego względu domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. nie można stosować w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 r., Palestra 2011, nr 5-6, s. 154 i z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670). Nienaruszalność prawa własności stanowi gwarancję konstytucyjną, od której tylko ustawowo wprowadza się odstępstwa, a zasiedzenie jest poważnym wyjątkiem od tej zasady. Dlatego też wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności bez względu na to czy chodzi o własność osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy też innych podmiotów (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego

z dnia 28 października 2003 r., P 3/03, OTK-A 2003 r., Nr 8, poz. 82). Wprawdzie więc nie można wymagać spełnienia od współwłaściciela, który domaga się zasiedzenia udziałów innych współwłaścicieli dodatkowych wymagań, ale z drugiej strony nie wchodzi w tym wypadku w rachubę żadne ułatwienia.

Ponieważ, przy zmianie charakteru współposiadania rzeczy przez współwłaściciela w odniesieniu do udziałów innych współwłaścicieli wchodzi w rachubę zmiana elementu "*animus*", to do wykazania samoistnego takiego władztwa rzeczy wspólnej, taka zmiana woli musi się uzewnętrznić i w sprawie przejawy jej powinny 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.

Odnosząc się bezpośrednio do zarzutu kasacyjnego zwrócić należy uwagę, że Z. B. była współwłaścicielką objętej przedmiotem zasiedzenia nieruchomości już od śmierci matki i nabyła także dalszy jej udział w częściach ułamkowych na skutek dziedziczenia po ojcu, który zmarł w dniu 30 stycznia 1979 r. Skoro wniosek był skierowany także przeciwko jej udziałowi we współwłasności spornej nieruchomości, to miał do niej zastosowanie art. 175 k.c., według którego do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o przedawnieniu roszczeń. Stosuje się zatem do tego biegu odpowiednio art. 122 k.c. co przeoczyły Sądy meriti. Zasiedzenie więc względem osoby, która nie ma pełnej zdolności do czynności nie może skończyć się wcześniej niż z upływem lat dwóch od ustanowienia dla niej przedstawiciela ustawowego albo od ustania przyczyny jego ustanowienia, niemniej przepis ten stosuje się odpowiednio co do biegu zasiedzenia przeciwko osobie, co do której istnieje podstawa do jej całkowitego ubezwłasnowolnienia. Powołanie przedstawiciela ustawowego następuje z dniem, w którym postanowienie o jego ustanowieniu stało się prawomocne (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 1987 r., III CZP 39/87, OSN 1988, nr 11, poz.153).

Jak wynika z ustaleń Z. B. została całkowicie ubezwłasnowolniona postanowieniem Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 28 grudnia 2010 r., a dopiero postanowieniem z dnia 18 maja 2011 r. Sąd Rejonowy w Ł. ustanowił dla niej opiekuna, a zaskarżone postanowienie zapadło jeszcze przed upływem dwóch lat od tej daty, bo w dniu 22 kwietnia 2013 r. W dodatku zainteresowana zmarła już

w dniu 31 sierpnia 2011 r., przy czym Sądy meriti nie dostrzegając istotności tej kwestii nie ustalały od kiedy istniała podstawa do jej całkowitego ubezwłasnowolnienia, tj. w szczególności, czy występowała jeszcze przed dniem 31 stycznia 2009 r., który uznały za kończący bieg zasiedzenia, a więc w jakim ewentualnie okresie ulegał wstrzymaniu bieg terminu zasiedzenia.

Bez dokonanych w tej materii ustaleń nie można stwierdzić, czy i kiedy nastąpiło ukończenie biegu terminu zasiedzenia w odniesieniu do udziału we własności nieruchomości Z. B. Już z tego względu podniesionego w skardze zarzutu nie można było uznać za nieuzasadniony. Ocena czy w sprawie znajduje zastosowanie art. 122 § 3 k.c. może być dokonana na podstawie wszelkich środków dowodowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 492/97, LEX nr 784210). Trafnie w literaturze podniesiono, że ochroną przewidzianą w art. 122 § 3 k.c. objęte są osoby, które spełniają przesłanki do ubezwłasnowolnienia całkowitego i służy ona przez cały okres występowania stanu uzasadniającego to ubezwłasnowolnienie, aż do końca życia takiej osoby.

Ze wskazanych względów skarga kasacyjna uległa uwzględnieniu (art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).