

Sygn. akt III CSK 179/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku Z. F.
przy uczestnictwie C. C. i innych, o zasiedzenie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 30 stycznia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczynie
od postanowienia Sądu Okręgowego w K.
z dnia 21 czerwca 2013 r.,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki H. K. 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie Z. F., będąca spadkobierczynią Z. C., zmarłej w 2001 r.,
żądała stwierdzenia, że Z. C. nabyła przez zasiedzenie z dniem 9 stycznia 2001 r.

własność nieruchomości w B., obejmującej działki ewidencyjne o numerach 6 i 21 o łącznej powierzchni 0,1166 ha. Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy w O. stwierdził, że Z. C., córka J. i A. C., nabyła w drodze zasiedzenia z dniem 9 stycznia 2001 r. własność zabudowanej nieruchomości położonej w B., obejmującej działkę ewidencyjną nr 6 o pow. 0,0570 ha, a w pozostałym zakresie wnioszek oddalił.

Sąd ustalił, że w rejestrach gruntowych jako współwłaściciele działek nr 6 i 21 - w odpowiednich częściach - figurują na podstawie orzeczeń spadkowych poszczególni uczestnicy oraz - w 2/8 częściach – Z. F. Pierwotnie działki nr 6 i 21 stanowiły majątek rodzinny J. C. W 1961 r. Z. C. i jej mąż K. C. zamieszkali w domu na działce nr 6; rodzice Z. C. mieszkali w domu na działce nr 21. W domu na działce nr 6 – przed Z. i K. C. – mieszkali kolejno inne dzieci J. i A. C. J. C. przed śmiercią, która nastąpiła 9 stycznia 1971 r., zezwolił Z. i K. C. na budowę na działce nr 6 nowego domu, co nastąpiło – bez pozwolenia na budowę – na przełomie lat 60-ych i 70-ych, przy wsparciu rodzin obu małżonków. Po śmierci J. C. Z. C. i jej mąż ogrodzili działkę nr 6 i mieszkali w nowym domu na tej działce aż do śmierci – K. C. w 1985 r., a Z. C. – w 2001 r. Dbali o dom, remontowali go, ponosili opłaty związane z działką nr 6. Z. C. po śmierci męża była wspierana przez rodzinę, stopniowo podupadała na zdrowiu. Za życia Z. C. i K. C. nie toczyły się żadne spory co do własności działki. Rodzeństwo Z. C. i pozostali spadkobiercy nie kwestionowali jej prawa do zamieszkiwania na działce nr 6 i nie wkraczali w sferę posiadania tej działki. Sąd Rejonowy ustalił, że J. C. za życia nie ogłosił dzieciom lub sąsiadom, że darował działki nr 6 i 21 córce Z. Miał tylko mawiać, że „to wszystko będzie Z.” i tłumaczyć, że nie chce dokonać zapisu na jej rzecz, gdyż wiedział, że nie będzie ona w stanie spłacić rodzeństwa.

Uwzględniając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia działki nr 6 Sąd Rejonowy przyjął, że Z. C. i jej mąż weszli w faktyczne i samoistne posiadanie tej działki najpóźniej z chwilą śmierci J. C., tj. 9 stycznia 1971 r., i od tej chwili władali nią z wyłączeniem innych osób. Uzasadniało to, zgodnie z art. 172 § 2 k.c., stwierdzenie zasiedzenia przez Z. C. działki nr 6 z dniem 9 stycznia 2001 r. Co do działki nr 21 Sąd uznał, że wnioskodawczyni nie wykazała, że Z. C. była jej posiadaczem samoistnym, w związku z czym wniosek w tym zakresie oddalił.

Sąd Okręgowy w K., na skutek apelacji uczestników C. C., H. K., G. T., W. M., W. P., J. G., B. J., K. K., D. S., J. K. i E. S., od postanowienia Sądu Rejonowego w O. z dnia 21 sierpnia 2012 r., dokonał odmiennej oceny prawnej ustaleń poczynionych przez sąd pierwszej instancji. Zwrócił uwagę na fakt, że Z. C. stała się po śmierci J. C. jedną ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. Dopuszczalne jest zasiedzenie przez współwłaściciela udziału w nieruchomości, który należy do innego współwłaściciela, ale konieczne jest stwierdzenie, że doszło do wyraźnego zaimanifestowania przez współwłaściciela, iż od określonej chwili korzysta on z nieruchomości w taki sposób, który nie jest jedynie wykonywaniem uprawnień współwłaściciela rzeczy, ale przejawem woli traktowania siebie jako wyłącznego jej właściciela. Według Sądu Okręgowego, z ustaleń faktycznych w sprawie nie wynika, aby po śmierci J. C., Z. C. dokonała czynności, które mogłyby zostać uznane za uzewnętrznienie jej woli władania całą nieruchomością jako jej wyłączny właściciel. Korzystała z nieruchomości za życia J. C. na zasadzie użyczenia, podobnie jak wcześniej czyniły to inne jego dzieci. Nieruchomość była traktowana zatem przez członków rodziny C. jako nieruchomość rodzinna. To, że Z. C. przeprowadziła remont budynku, który zaczął się za życia J. C., nie świadczy o zmianie charakteru jej władania, gdyż posadowienie nowego budynku na działce nastąpiło za jego zgodą, przy aktywnym uczestnictwie i pomocy członków rodziny. Późniejsze czynności Z. C. świadczą natomiast jedynie o wykonywaniu przez nią przysługującego jej prawa współwłasności.

Na tej podstawie Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 21 czerwca 2013 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 21 sierpnia 2012 r. oddalając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia w całości. Postanowienie to wnioskodawczyni zaskarżyła skargę kasacyjną, zarzucając naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c. przez niepodanie w uzasadnieniu podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia i niewskazanie, którym dowodom sąd dał wiarę, a którym wiary odmówił i z jakich powodów, a także naruszenie prawa materialnego, tj. art. 172 § 1 i 2 k.c. przez przyjęcie, że Z. C. nie nabyła własności nieruchomości objętej wnioskiem przez zasiedzenie i art. 206 k.c. przez przyjęcie, że Z. C. władała tą nieruchomością jako współwłaściciel a

nie właściciel. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W postępowaniu przed Sądem drugiej instancji nie były dokonywane nowe ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy dokonał natomiast odmiennej od Sądu pierwszej instancji oceny prawnej faktów ustalonych w pierwszej instancji, kładąc nacisk na to, że Z. C. po śmierci swego ojca J. C., w okresie, w którym miało dojść do zasiedzenia, była współwłaścicielem nieruchomości nr 6, i że w okresie tym - według ustaleń z pierwszej instancji - nie wystąpiło żadne zdarzenie, które wskazywałoby na jej wolę władania nieruchomością w sposób wyłączny. Oczywiście jest, że Sąd drugiej instancji orzekał na tej samej podstawie prawnej, co Sąd pierwszej instancji, inaczej tylko, bo negatywnie, ocenił spełnienie przesłanki zasiedzenia w postaci posiadania samoistnego (art. 172 § 1 i 2 k.c.). Z tych względów uzasadnienie postanowienia z dnia 21 czerwca 2013 r. czyni zadość wymaganiom wynikającym z art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c. Zarzut naruszenia tych przepisów jest zatem bezzasadny.

Możliwe jest nabycie przez współwłaściciela nieruchomości przez zasiedzenie udziału we współwłasności innego współwłaściciela (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., 3 CO 38/55, OSNCK 1956, nr 3, poz. 88; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98, nie publ.). Jeżeli władanie nieruchomości wynika ze stosunku współwłasności, wówczas warunkiem zasiedzenia udziału innego współwłaściciela jest zmiana (rozszerzenie) zakresu posiadania przez zasiadającego współwłaściciela ponad posiadanie wynikające ze współwłasności (art. 206 k.c.) oraz uzewnętrznienie tego w stosunku do otoczenia i współwłaściciela, którego udział jest objęty zasiedzeniem (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61; z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, Monitor Prawniczy 2007, nr 4, s. 172; z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, nie publ.). Nie przesądza o tym samodzielne wykonywanie uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie kosztów remontu lub modernizacji przedmiotu współwłasności (por. postanowienie Sądu

Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, nie publ.). O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można natomiast mówić wtedy, gdy posiadający współwłaściciel podejmuje sam decyzje o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, nie publ.).

W okolicznościach niniejszej sprawy zachowaniem kwalifikującym się do tego, aby wyrazić wolę władania całą rzeczą z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, mogło być wzniesienie na działce nr 6 przez Z. C. wraz z małżonkiem nowego domu w miejsce starego. Trzeba jednak uwzględnić fakt, że działanie to podjęła ona jeszcze za życia właściciela działki, swojego ojca J. C., oraz za jego – jak to ustalono – wyraźną zgodą. Tym samym budowa nowego domu została podjęta przez nią i jej męża nie w warunkach posiadania samoistnego, lecz posiadania zależnego, w ramach łączącej ich z właścicielem działki relacji prawnej. Po śmierci J. C., od dnia 9 stycznia 1971 r., Z. C., wraz z pozostałymi spadkobiercami, stała się współwłaścicielem działki nr 6, korzystającym z niej wprawdzie w całości, bez udziału innych współwłaścicieli, którzy nie sprzeciwiali się temu. Niemniej oznaczało to, w zakresie, w którym nie chodziło o udział Z. C. we współwłasności działki nr 6, utrzymanie stanu rzeczy ukształtowanego za zgodą J. C., której skutki prawne przeszły na innych jego spadkobierców, czyli pozostałych współwłaścicieli tej działki. W świetle tego – wobec ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie - nie można uznać, że po dniu 9 stycznia 1971 r. Z. C., władając działką nr 6, zasiadywała udziały należące do pozostałych jej współwłaścicieli. Przesądza to o bezzasadności zarzutów naruszenia art. 172 § 1 i 2 oraz art. 206 k.c.

Ubocznie należy wskazać, że w sytuacji, w której chodzi o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału we współwłasności należącego do innego współwłaściciela, wniosek powinien być ograniczony do tego udziału i nie powinien obejmować całego prawa własności nieruchomości. W zakresie, w którym rozciąga się on na udział we współwłasności wnioskodawcy, jest on bowiem wtedy bezzasadny (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1964 r., I CR 52/64, *Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny* 1965, nr 2, s. 358).

Wniosek Z. F. w części, w której obejmował jej udział we współwłasności, podlegał więc oddaleniu już z tego powodu, że udziału tego nie mogła ona zasiedzieć.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ w zw. z art. 13 § 2, art. 520 § 3 oraz art. 108 § 1 w zw. z art. 398²¹, art. 391 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.