

Sygn. akt IV CSK 87/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku J. A.  
przy uczestnictwie K. K. i innych, o stwierdzenie zasiedzenia,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 25 listopada 2015 r.,  
skargi kasacyjnej uczestnika postępowania K. K.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.  
z dnia 18 listopada 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie I, w punkcie II  
w części oddalającej apelację uczestnika K. K. oraz w punktach III  
i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w  
B. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi  
orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie domagały się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie nieruchomości położonej w B. przy ulicy W. [...] w zakresie udziałów A. P. i R. P.

Sąd Rejonowy w B. postanowieniem z dnia 8 maja 2013 r. stwierdził, że W. P. będąca współwłaścicielką w części 21/288 i T. K. będąca współwłaścicielką w

części 7/288 nieruchomości położonej w B., objętej księgą wieczystą nr [...], nabyły przez zasiedzenie, z dniem 14 kwietnia 1989 r. udział we własności tej nieruchomości należący do H. T. oraz że T. K. jako współwłaścicielka w części 7/144 i J. A. będąca współwłaścicielką w części 7/144, nabyły udział w wymienionej nieruchomości, należący do Skarbu Państwa, w drodze zasiedzenia, z dniem 16 kwietnia 2008 r., a w pozostałym zakresie oddalił wnioszek.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w B. zmienił postanowienie Sądu pierwszej instancji o tyle, że stwierdził, iż W. P. i T. K. jako współwłaścicielki wymienionej nieruchomości w częściach, odpowiednio 21/288 i 7/288 nabyły jej własność, w odniesieniu do udziału J. P., w drodze zasiedzenia, z dniem 14 kwietnia 1989 r. W pozostałym zakresie oddalił apelację wnioskodawczyń i w całości uczestnika K. K.

Podstawę faktyczną tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia:

Od dnia 22 lipca 1929 r. właścicielami opisanej nieruchomości byli małżonkowie Bo. P. i Al. P. Spadek po zmarłym w dniu 28 lutego 1953 r. r. Bo. P. nabyli na podstawie testamentu synowie Z., A. i R. P. po 1/3 części każdy z nich. Spadkobiercami Al. P., zmarłej w dniu 6 grudnia 1956 r., zostali z mocy ustawy synowie Z., A. i R. po 1/4 części każdy oraz wnuczki: B. P. i M. P. po 1/8 części. Bo. P. w testamencie wyraził wolę, żeby synowie korzystali z dotychczas zajmowanych mieszkań i oprócz tego syn Z. dodatkowo z pokoju na dole, zajmowanego przez testatora; syn R. dodatkowo z kuchni zajmowanej przez testatora, a syn A. tylko z pokoju i kuchni oddzielnej.

A. P. zmarł w dniu 14 kwietnia 1969 r., a spadek po nim nabyli: żona J. P., syn Je. P. i córka H. T. po 1/3 części. Spadkobiercą J. P., zmarłej w dniu 16 kwietnia 1978 r., został Skarb Państwa, stosownie do postanowienia Sądu Rejonowego w B. z dnia 9 lutego 2012 r. Je. P. i H. T. w dniu 16 grudnia 2010 r. sprzedali swoje udziały w nieruchomości K. K., zapewniając go, że udziały po 14/144 są w ich posiadaniu i użytkowaniu, wskazali również, że zgodnie z wolą dziadka, ich ojcu przysługiwało prawo do użytkowania pokoju i kuchni oddzielnej na parterze domu. Spadkobiercą Je. P., zmarłego w dniu 29 grudnia 2011 r., został w całości syn J. B. P.

R. P. zmarł w dniu 12 lutego 1970 r., a jego spadkobiercami ustawowymi po  $\frac{1}{2}$  części zostały: żona G. i córka B. M., które w dniu 14 maja 1992 r. udziały w nieruchomości podarowały wnuczce A. F. Umową z dnia 22 października 2010 r. przysługujący jej udział  $\frac{14}{48}$  w nieruchomości sprzedała ona K. K., składając oświadczenie, że udział ten ma w swoim posiadaniu i użytkowaniu, a obejmuje on użytkowanie kuchni znajdującej się na parterze tego budynku, po prawej stronie od wejścia i mieszkania na poddaszu oraz całego budynku gospodarczego murowanego.

Z. P. zmarł w dniu 19 lutego 1985 r. Spadek po nim na mocy ustawy nabyły: żona W. i córka T. K. po  $\frac{1}{4}$  części. W. P. zmarła w dniu 28 marca 1999 r.; spadek po niej na podstawie testamentu przypadł w całości wnuczce J. A.

M. P., udział w  $\frac{1}{16}$  części w nieruchomości, nabyty po Al. P., sprzedała umową z dnia 16 września 1965 r. R. K. Ponadto M. J., działając w imieniu własnym i matki Al. P., umową z dnia 16 lipca 2002 r. przeniosła na rzecz A. K. udział w  $\frac{3}{48}$  części w nieruchomości, nabyty w spadku po B. P. (wnuczce Al. P.).

Aktualnie w ewidencji gruntów jako współwłaściciele nieruchomości figurują: Skarb Państwa w  $\frac{14}{44}$  części, J. A. w  $\frac{7}{48}$  części, K. K. z udziałem  $\frac{35}{72}$  części, A. K. w  $\frac{3}{48}$ , R. K. w  $\frac{3}{48}$  części i T. K. w  $\frac{7}{48}$  części. Nieruchomość jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi - murowanym, w którym mieszkają R. K. i A. K. - drewnianym, w którym były administracyjnie wyodrębnione lokale mieszkalne. Pierwotnie w budynku drewnianym były cztery mieszkania (trzy na parterze i jedno na poddaszu), zajmowane przez właścicieli i ich trzech synów. Sposób korzystania z nich został ustalony w testamencie Bo. P. W mieszkaniu przeznaczonym w testamencie A. P. nigdy on nie zamieszkał. Z. P. zajmował wyznaczone mu na parterze mieszkanie oraz dodatkowy pokój. Na poddaszu po prawej stronie mieszkał R. P., a ze znajdujących się po lewej stronie suszarni korzystali wszyscy mieszkańcy. Następnie, po objęciu domu publiczną gospodarką lokalami, po śmierci Bo. P., dwa mieszkania zajmowali lokatorzy na podstawie decyzji o przydziale - mieszkanie przeznaczone dla A. P. oraz kuchnię na dole, przeznaczoną dla R. P. Nie został uwzględniony wniosek A., R. i Z. P. z dnia 1 kwietnia 1969 r. o wyłączenie budynku spod publicznej gospodarki lokalami.

Decyzją z dnia 14 kwietnia 1961 r., zwolniony przez lokatorkę pokój, utworzony z samodzielnej kuchni, został przydzielony T. K., odmówiono przydziału tego lokalu R. Drugie mieszkanie (przeznaczone dla A. P.), po zwolnieniu przez lokatorów, przydzielone zostało, decyzją z dnia 23 sierpnia 1978 r., J. A., córce T. K. Od tego czasu cały dół budynku był zajmowany przez Z. i W. P., T. K. i J. A. wraz z rodzinami. Dokonywali oni zmian w sposobie korzystania z pomieszczeń oraz urządzili łazienkę wspólną dla obu wnioskodawczyń. Z. P. wykonał murowaną dobudówkę i uzyskał zezwolenie na jej użytkowanie.

Sąd Rejonowy uznał wniosek o zasiedzenie udziałów spadkobierców A. P. za uzasadniony, w odniesieniu do udziałów J. P. i H. T., ponieważ nigdy nie mieszkały one na terenie nieruchomości, nie interesowały się nią, nie podejmowały żadnych czynności, wskazujących na poczucie własności.

Za początek terminu zasiedzenia przez Z. i W. P. przyjął datę śmierci A. P., a następnie wnioskodawczynie, jako ich spadkobierczynie przejęły posiadanie tych udziałów i kontynuowały je, manifestując w stosunku do nich, swoje właścicielskie nastawienie. Nie miały wpływu na charakter tego posiadania: wniosek T. K. skierowany w dniu 28 czerwca 2012 r. do pozostałych współwłaścicieli o udział w kosztach naprawy dachu, jak też decyzja Urzędu Miejskiego w B. z dnia 14 maja 1988 r. o pomocy finansowej na naprawę pokrycia dachowego i obróbek blacharskich. Działania te wywołane zostały konfliktem z K. K. Wydana decyzja nie miała charakteru czynności właścicielskiej Skarbu Państwa. Decyzje o przydziałach lokali, wydane w stosunku do T. K. i J. A. nie miały znaczenia dla charakteru ich posiadania, zwłaszcza że czuły się one właścicielkami. W odniesieniu do udziału J. P., wniosek został oddalony, z uwagi na przejawianie przez niego, a następnie jego syna, zainteresowania nieruchomością. Nie było podstaw do uwzględnienia wniosku w odniesieniu do udziałów R. P., ponieważ do śmierci mieszkał on w budynku, a później mieszkała tam jego żona.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji wnioskodawczyń i K. K. Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie stwierdzenia zasiedzenia udziału J. P. przez W. P. i T. K., a oddalił apelację K. K. Sąd ten stwierdził, że wnioskodawczynie były zobowiązane do wykazania, że rozszerzyły władanie współwłaścicielskie na

samoistne posiadanie w zakresie udziałów pozostałych współwłaścicieli. W odniesieniu do udziałów H. T. i Skarbu Państwa, nie było żadnych działań właścicielskich z ich strony, także na etapie postępowania sądowego, a wnioskodawczynie zachowywały się jak właścicielki, podobnie jak i rodzice T. K. Nie miało znaczenia podzielenie domu na lokale, które zajmowały różne osoby. Taka sama sytuacja miała miejsce w odniesieniu do okresu zamieszkiwania przez nie na podstawie decyzji o przydziale lokali; nie przekreślało to samoistności posiadania. Jako początek biegu zasiedzenia, miarodajna była data śmierci A. P.

Uczestnik K. K. zaskarżył postanowienie Sądu Okręgowego w części uwzględniającej żądanie wnioskodawczyń oraz oddalającą jego apelację. Powołał podstawę przewidzianą w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. Zarzucił naruszenie przez błędną wykładnię art. 172 § 1 w związku z art. 206 k.c. i art. 172 § 1 w związku z art. 176 k.c. oraz niezastosowanie art. 16 § 1 k.p.a. w związku z art. 172 i 176 k.c. Domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia oraz postanowienia Sądu Rejonowego i wydania orzeczenia co do istoty sprawy, ewentualnie uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawczynie zażądały oddalenia skargi kasacyjnej.

Skarb Państwa przychylił się do skargi, wnosząc o jej uwzględnienie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżący, jako współwłaściciel nieruchomości, miał interes prawny w zaskarżeniu postanowienia w części, której konsekwencją było uwzględnienie wniosku skierowanego w stosunku do udziału J. P., nabytego przez Skarb Państwa, ponieważ oparte zostało na tych samych przesłankach, co udziały pozostałych spadkobierców A. P. Przemawia zatem za jego uprawnieniem dążenie do prawidłowego ukształtowania strony podmiotowej stosunku współwłasności.

Spełnienie przesłanki samoistności posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 336 i art. 172 k.c., wymaga wykazania przez posiadacza, który nie jest właścicielem, podejmowania w określonym czasie czynności faktycznych, wskazujących na samodzielne, rzeczywiste i niezależne od innej osoby władanie nią. Wszystkie działania posiadacza powinny odpowiadać czynnościom

właścicielskim. Ocena charakteru posiadania dokonywana jest na podstawie okoliczności faktycznych konkretnej sprawy, z których powinny wynikać działania posiadacza, wywołujące u innych osób przekonanie, że to jemu służy własność (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48 i postanowienia: z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/86, OSNC 1997, nr 4, poz. 38; z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198; z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98, niepubl.; z dnia 8 października 2008 r. V CSK 146/08, niepubl.). Zmiana posiadania na samoistne, zobowiązuje do wyraźnego i jednoznacznego uwidocznienia jej wobec innych osób (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98; z dnia 16 stycznia 2001 r., II CKN 901/00; z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08).

W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego na gruncie przepisów prawa rzeczowego i Kodeksu cywilnego uznano, że dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie udziałów we współwłasności nieruchomości przez jednego lub kilku współwłaścicieli (por. uchwałę z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSN 1956, poz. 88; orzeczenie z dnia 18 kwietnia 1959, 4 CR 316/59, OSPiKA 1960, nr 1, poz. 11; uchwałę z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195). Pogląd ten podziela także Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną.

Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych i doszło do podziału quoad usum, to fakt korzystania przez współwłaściciela z fizycznie wydzielonej części nieruchomości, nie prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie, chyba że dojdzie do zmiany charakteru władztwa przez zaimanifestowanie woli władania we własnym imieniu i dla siebie. Posiadanie całości lub części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli, sprawia, że odmiennie traktuje się współposiadanie i posiadanie indywidualnego udziału. W takiej sytuacji, w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału należącego do drugiego współwłaściciela, nie ma zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 k.c.

Z przepisu art. 206 k.c. wynika, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej, w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W sytuacji gdy właściwości lub przeznaczenie nieruchomości wspólnej nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie przez wszystkich współwłaścicieli, to współwłaściciel żądający zasiedzenia udziału innego współwłaściciela, nie może poprzestać na powołaniu się na domniemanie z art. 339 k.c. powinien wykazać, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia wynikającego z art. 206 k.c. oraz że uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należy (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08; z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09; z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC - ZD 2012, nr 5-6, poz. 154). Także wówczas, gdy przeznaczenie lub właściwości rzeczy zezwalają na wspólne i rozdzielne korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli, a jeden z nich korzysta z całej rzeczy lub znacznej jej części, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, wystąpienie przez niego z żądaniem zasiedzenia udziałów pozostałych właścicieli, wymaga wykazania rozszerzenia samoistnego posiadania na udziały innych właścicieli oraz zmanifestowania tego wobec tych współwłaścicieli. Niewykonywanie prawa posiadania przez pozostałych współwłaścicieli nie prowadzi do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie swoich uprawnień. Nie zwalnia go to z obowiązku wykazania, że posiadał całą rzecz wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do niej pozostałych współwłaścicieli oraz że wolę tę ujawnił wobec nich i innych osób.

W niniejszej sprawie nie doszło do podziału nieruchomości *quoad usum*. Nie może być uważana za taki podział wola spadkodawcy Bo. P., dotycząca wskazania pomieszczeń, które powinni przejąć synowie jako spadkobiercy, zwłaszcza że był on jedynie współwłaścicielem nieruchomości. Nie ma znaczenia uszanowanie woli spadkodawcy i powoływanie się przez współwłaścicieli na nią, w ramach sprzedaży udziałów w nieruchomości. Sytuacja zaistniała po śmierci Al. P. i A. P., wskazywała, że nie było możliwe, zgodnie z art. 206 k.c., korzystanie z nieruchomości przez wszystkich współwłaścicieli.

Wnioskodawczynie, domagając się stwierdzenia zasiedzenia udziału A.P., nabytego przez jego spadkobierców, były zatem zobowiązane do wykazania, że Z. P. rozszerzył zakres swojego właścicielskiego władania, a W. P. objęła w posiadanie samoistne nieruchomości w zakresie udziału A. P., które kontynuowały ich następczynie prawne, w rozumieniu art. 336 i art. 172 k.c., od daty jego śmierci. Rację ma skarżący, że zachodziła konieczność wykazania jakie działania wskazywały na to posiadanie oraz w jaki sposób zostało ono zmanifestowane następcom prawnym A. P. Nie chodziło zatem o to, czy i w jaki sposób ci współwłaściciele demonstrowali swoje prawo do nieruchomości, do czego nie byli zobowiązani. Podkreślenia wymaga, że budynek mieszkalny został objęty publiczną gospodarką lokalami po śmierci Bo. P. i w pomieszczeniach, do których zajmowania byli uprawnieni A. P. i R. P., zamieszkały osoby dysponujące decyzjami o ich przydziale. W mieście B. publiczna gospodarka lokalami została wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 września 1948 r. o wprowadzeniu publicznej gospodarki lokalami w miastach (Dz.U. Nr 48, poz. 361).

Z ustaleń Sądu Okręgowego nie wynika dokładnie od kiedy zamieszkiwanie przez lokatorów miało miejsce, ale bezsporne było, że wniosek o zwolnienie budynku spod tego trybu, podpisany także przez A. P., nie odniósł skutku. Władcza ingerencja organu administracji państwowej w prawo własności nieruchomości poprzez wydane decyzje o przydziale lokali określonym osobom, ograniczały uprawnienia właścicieli, jak też posiadanie. Wnioskodawczynie nie skonkretyzowały czynności faktycznych, które wskazywały na rozszerzenie posiadania Z. P. oraz objęcia w samoistne posiadanie przez jego żonę udziału A. P., jak też od kiedy było to możliwe i rzeczywiście miało miejsce. W 1961 r. pokój zwolniony przez lokatora został przydzielony T. K., a mieszkanie przeznaczone przez Bo. P. synowi A., J. A. w 1978 r., także po zwolnieniu go przez lokatorów. Wnioskodawczynie obciążały obowiązek wykazania jakie działania ich poprzedników, jak też ich samych, były podejmowane względem udziałów następców prawnych A. P., po uzyskaniu przez nie wymienionych decyzji. Uniemożliwiało to ocenę, czy było to samoistne posiadanie mogące prowadzić do zasiedzenia. Osoby korzystające z decyzji o przydziale lokali miały względem nich jedynie prawa obligacyjne do korzystania z nich, w celach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Nie było to zatem



posiadanie samoistne, co odnosiło się to także do wnioskodawczyń, w stosunku do których decyzje te zostały wydane.

Przyjęte zostało w orzecznictwie, że posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci posiadania. Chodzi jednak o sytuację, potencjalnej możliwości korzystania z rzeczy w taki sposób, jakby miał do niej prawo własności. Nie zostało wyłączone uprawnienie do zmiany charakteru posiadania z samoistnego na zależne, jak i odwrotnie, ale jednocześnie należało ją jednoznacznie i wyraźnie zaznaczyć.

Nie było podstaw do podzielenia stanowiska wnioskodawczyń, że okres posiadania samoistnego biegł od daty śmierci A. P., skoro nie można wykluczyć, iż już wówczas mieszkanie było zajmowane przez lokatorów.

W odniesieniu do udziału J.P. podkreślenia wymaga, że Skarb Państwa o nabyciu spadku po niej dowiedział się po wydaniu przez Rejonowy w B. postanowienia w dniu 16 grudnia 2010 r., a zatem jakiegokolwiek działania poprzedników prawnych wnioskodawczyń i ich samych, nawet gdyby miały miejsce, nie były kierowane w stosunku do tego uczestnika.

Z powyższych względów skargę kasacyjną uczestnika należało uznać za uzasadnioną. Na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady przewidzianej w art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> oraz art. 13 § 2 k.p.c.

eb