

Sygn. akt IV CSK 251/14

POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z wniosku T. A.
przy uczestnictwie M. N., A. C.- O., A. H., H. K., K. M. i M. N.
o stwierdzenie zasiedzenia,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 12 lutego 2015 r.,
dwóch skarg kasacyjnych uczestników postępowania
- A. C.-O., A. H. i K. M.
oraz M. N. i M. N.
od postanowienia Sądu Okręgowego w B.
z dnia 27 listopada 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Wnioskodawca T. A. wniósł o stwierdzenie, że małżonkowie Ł. A. i K. A. nabyli na prawach wspólności ustawowej przez zasiedzenie, z dniem 1 stycznia 1985 r. własność nieruchomości położonej w B. przy ulicy P. 8, objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w By. Nr [...], ewentualnie, iż nabyli udział we współwłasności tej nieruchomości należących do R. R., R. F., S. F. i G. C.

W uzasadnieniu podniósł, że nieruchomość ta stanowi działkę nr 37 o powierzchni 1330 m², zabudowaną domem wielomieszkańcowym z trzema oficynami, składającymi się z 12 samodzielnych lokali mieszkalnych oraz 2 lokali użytkowych. Właścicielami nieruchomości od 1948 r. byli T. J. w 1/2 części oraz małżonkowie R. i M. F., każde z nich w 1/4 części. Żaden z właścicieli nie korzystał z tej nieruchomości osobiście. Nabyli oni udziały w celach inwestycyjnych. Nieruchomość została objęta szczególnym trybem najmu, nie przynosiła dochodów, wymagała natomiast systematycznych nakładów. Faktyczny zarząd sprawował najemca jednego z lokali – B. L., który zmarł w dniu 23 października 1960 r. Wtedy T. J. powzięła zamiar zrzeczenia się przysługującego jej udziału, co zostało poparte stanowiskiem całej rodziny, z wyjątkiem jej córki Ł. A., która wyraziła gotowość przejęcia nieruchomości na własny rachunek. Z uwagi na fakt, że w księdze wieczystej figurowały inne osoby Ł. A. formalnie przyjęła funkcję zarządcy nieruchomości, jednakże gdy tylko okoliczności na to pozwalały, występowała w roli właściciela. Od tego czasu przez 40 lat samoistnego władania nieruchomością administrowała nieruchomością, ponosiła samodzielnie wszystkie koszty remontów i eksploatacji budynków.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w B. oddalił wniosek. Ustalił, że dla nieruchomości położonej w B. przy ulicy P. 8 bez oznaczenia numerów działek ewidencyjnych, Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą o numerze [...] i jako właściciele wpisani są R. F., R. F., S. F., G. C., M. i M. małżonkowie N. we wspólności ustawowej, T. A., H. K.

Spadkobiercami po R. F. są: H. F., G. C., R. F., S. F., J. F. każde z nich po 1/5 części. Spadkobiercami po J. F. są: M. F. w 3/8 części, R. F., S. F., H. F., G. R. każde z nich po 5/32 części. Spadkobiercami po H. F. są: M. F. w 3/8 części, R. F.,

S. F., H. F., G. R. każde z nich po 5/24 części. Spadkobiercami po M. F. są: R. F., S. F., G. R. każde z nich po 1/3 części. Spadkobiercami po S. F. są: A. K. w 1/2 części, R. F. w 1/4 części, G. R. w 1/4 części. Spadkobiercą po R. F. jest G. R. Spadkobiercami po G. R. są: A. C.-O., K. M., A. H.

Ł. A. zajmowała się wskazaną nieruchomością od roku 1960, aż do swojej śmierci w roku 1997. Pełniła funkcję administratora, przeprowadzając niezbędne remonty i naprawy, zbierała od najemców lokali czynsze za wynajmowane mieszkania wchodzące w skład nieruchomości, występowała wobec osób trzecich, jako osoba uprawniona do reprezentowania właścicieli. Ł. A. przekazywała część środków pieniężnych z tytułu czynszu najmu swojemu bratu S. J.

W rozważaniach Sąd Rejonowy przypomniał, że posiadanie jako przesłanka nabycia własności przez zasiedzenie musi mieć charakter posiadania samoistnego, tj. faktycznego władania rzeczą jak właściciel. Oprócz samego zachowania się posiadacza, ma tu znaczenie odpowiednie zachowanie się osób trzecich, wyrażające się w tym, że to władztwo nie spotyka się z ich strony ze skutecznym oporem, w wyniku którego nastąpiłaby jego utrata. Posiadacz samoistny włada rzeczą jak właściciel *cum animo rem sibi habendi*, podczas gdy posiadacz zależny włada rzeczą w zakresie prawa innego niż własność. W zakresie jakiego prawa posiadacz wykonuje władzę nad rzeczą, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy tego władania. Chodzi przy tym o to, aby interpretacja elementu woli miała charakter obiektywny. Nie oznacza to oczywiście eliminacji rzeczywistej woli posiadacza przy ocenie charakteru posiadania - zawsze bowiem decyduje jego rzeczywista wola, a nie wyobrażenie o niej innych osób - ale to na podstawie zewnętrznych przejawów woli można obiektywnie ustalić wolę rzeczywistą, która decyduje o charakterze posiadania. Ocena, czy w danej sytuacji mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym, czy też zależnym związana jest z konkretnymi okolicznościami.

Sąd Rejonowy wyraził zapatrywanie, że ustalenia rodzinne A. dotyczące objęcia przez nią całej nieruchomości w posiadanie, przy świadomości praw przysługujących małżonkom F. do udziału w nieruchomości, mogłyby mieć znaczenie w zakresie określenia dobrej bądź złej wiary Ł. A. Zwrócił uwagę, że

wnioskodawca sam przyznawał, iż początkowo po objęciu nieruchomości Ł. A. przyjęła funkcję administratora. Jego stanowisko w tym zakresie zostało potwierdzone zeznaniami uczestniczki, a siostry wnioskodawcy H. K., która zeznała „po pewnym czasie, gdy tylko okoliczności na to pozwalały, występowała w roli właściciela, gdyż za takiego się faktycznie uważała”. Z tych okoliczności wywiódł wniosek, że w opinii samego wnioskodawcy, Ł. A. w chwili objęcia nieruchomości we władanie, nie można przypisać przymiotu posiadacza samoistnego, lecz zależnego. Zmiana charakteru posiadania z zależnego na samoistne, w ocenie Sądu, możliwa i dopuszczalna, winna być jednak dowiedziona zgodnie z unormowaniami zawartymi w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. Jego zdaniem, zebrany materiał dowodowy w sprawie na podstawie którego ustalono stan faktyczny nie daje wystarczających podstaw do wniosku, że do takiej zmiany doszło. Liczne dokumenty, w tym również z późniejszego okresu, a nie tylko z okresu objęcia nieruchomości, wskazują na Ł. A. jako tylko administratora nieruchomości przy ulicy P. 8.

Wskazał, że taki wniosek wynika z dokumentów w postaci rachunków z 1 września 1975 roku, 4 czerwca 1975 roku (k. 5), rachunku spółdzielni z 1976 roku (k. 8-9), rachunków z 1980, 1982, 1984, 1985 roku (k. 14, 15, 17, 20), jak również z zestawienia kosztów zarządu przedmiotową nieruchomością za lata 1995 - 2004 roku, a więc po wskazanej we wniosku dacie zasiedzenia. Podniósł, że zasady doświadczenia życiowego nie pozwalają dać wiary twierdzeniom, iż we wcześniejszym okresie, a więc przed rokiem 1995 Ł. A. uważała się i czuła jak właściciel, a w okresie późniejszym tj. po 2004 roku zmieniła swoją rolę i zdegradowała się do roli zarządcy. Podniósł, że innym dowodem świadczącym o roli zarządcy nieruchomości, jaką w ocenie Sądu pełniła Ł. A., jest przekazywanie przez nią swojemu bratu S. J. określonych kwot w wysokości od 300 do 400 zł. Jego zdaniem, okoliczność ta potwierdzona zeznaniami świadków K. A. (k. 449) i R. J. (k. 354) dowodzi o dokonywanych rozliczeniach ze środków uzyskanych w ramach sprawowanego zarządu nieruchomością pomiędzy niektórymi uprawnionymi do nieruchomości.

Według oceny Sądu pierwszej instancji, rozważania te świadczą o tym, że nie doszło do zmiany dotychczasowego charakteru posiadania z zależnego jako

administratora nieruchomości, na posiadacza samoistnego. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, że w trakcie posiadania nieruchomości przez Ł. A. miał miejsce moment, od którego w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości można byłoby wskazać, iż była ona posiadaczem samoistnym. Wprawdzie Ł. A. interesowała się przedmiotową nieruchomością, dokonywała stosownych remontów, wynajmowała lokale znajdujące się w kamienicy posadowionej na nieruchomości, niemniej ocenił, że te działania nie świadczą jednoznacznie o samoistnym charakterze jej posiadania. Z kolei brak spełnienia przesłanki posiadania samoistnego nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia powoduje, że rozważanie pozostałych wymagań zawartych w art. 172 k.c. nie jest konieczne.

Na skutek apelacji wnioskodawcy, Sąd Okręgowy w B. postanowieniem z dnia 27 listopada 2013 r. zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że stwierdził, iż małżonkowie Ł. A. i K. A. nabyli we wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości o powierzchni 0,1330 ha położonej w B. przy ul. P. 8, dla której Sąd Rejonowy w B. X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [...] i oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, niemniej dokonał ich odmiennej oceny prawnej. Jego zdaniem, analiza całokształtu okoliczności sprawy, przy prawidłowej interpretacji przepisów regulujących instytucję zasiedzenia nieruchomości, pozwala stwierdzić, że w sprawie zaistniały wszystkie przesłanki zasiedzenia nieruchomości. Materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje bowiem, że od czasu objęcia przedmiotowej nieruchomości we władanie (na mocy zgodnego stanowiska rodziny) poprzednik prawny wnioskodawcy – Ł. A. posiadała ją w sposób samoistny. Władztwo wykonywane przez nią miało samodzielny charakter i odpowiadało zakresem uprawnieniom właścicielskim, bowiem w sposób nieskrępowany i z wyłączeniem innych osób podejmowała ona decyzje dotyczące przeznaczenia nieruchomości, jej zagospodarowania i wykorzystania. Ponośiła też ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak wreszcie była postrzegana przez otoczenie, przez najemców. Przekonują o tym zeznania świadków

przesłuchanych w sprawie i pozostały materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania.

Odwołując do doświadczenia życiowego stwierdził, że w wielu przypadkach współwłaściciel (lub właściciel) jest administratorem nieruchomości. W omawianym wypadku, nie można pominąć okoliczności, że zasiedzenie nastąpiło w innym ustroju, a Ł. A., która i tak z renty opłacała remonty nieruchomości (brała pożyczki na ten cel), nie miała środków finansowych na opłacenie wniosku o stwierdzenie zasiedzenia. Zresztą, w ocenie Sądu Okręgowego, świadomość prawna obywateli w tamtych czasach była mniejsza, niż obecnie.

Zgodził się z twierdzeniami wnioskodawcy, że niektóre z czynności podejmowanych przez Ł. A., działającą jak właściciel przedmiotowej nieruchomości pokrywały się z czynnościami, jakie wykonuje zarządca czy administrator. Jego zdaniem, istotne jest jednak to, że nigdy nie domagała się zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków, czy też wynagrodzenia za sprawowanie zarządu. Pozbawiony jakiegokolwiek znaczenia pozostaje natomiast sposób zachowania Ł. A. po okresie zasiedzenia nieruchomości. Zdecydowanie zbyt daleko idący jest wniosek Sądu Rejonowego, że skoro po upływie okresu zasiedzenia Ł. A. występowała w charakterze zarządcy, to również we wcześniejszym czasie miała identyczny status. Podkreślił, że rozbieżne były stanowiska uczestników postępowania w przedmiocie tego, z jakiego tytułu matka wnioskodawcy przekazywała swojemu bratu pieniądze. Wyraził zapatrywanie, że kserokopia zapisków w zeszycie, bez żadnego podpisu nie stanowi dowodu, albowiem nie jest dokumentem, nawet prywatnym (art. 245 k.p.c.).

Sąd Okręgowy podniósł, że z zeznań świadków jednoznacznie wynika, iż nieruchomość nie przynosiła zysków, bądź też były one na minimalnym poziomie, mniej więcej do czasu zmiany ustrojowej. Jego zdaniem, Sąd pierwszej instancji wysunął błędny wniosek, jakoby zeznania świadków R. J. i K. A. wskazywały na fakt dokonywania rozliczeń ze środków uzyskanych w ramach sprawowanego zarządu z nieruchomości ze S. J. Dowody te potwierdzają jedynie, że Ł. A. przekazywała bratu kwotę ok. 300 - 400 zł miesięcznie. Mając na uwadze kontekst, w którym padły te stwierdzenia wywiódł, że można z dużym prawdopodobieństwem

stwierdzić, iż pieniądze te miały stanowić wsparcie finansowe dla znajdującego się w ciężkiej sytuacji ekonomicznej, jak i zdrowotnej brata. Były to zatem zwykłe darowizny przeznaczone dla członka rodziny znajdującego się w potrzebie, nie zaś podział zysków z zarządu nieruchomością.

Z tych względów doszedł do wniosku, że Ł. A. nabyła przedmiotową nieruchomość przez zasiedzenie jako posiadacz samoistny w złej wierze z upływem 20 lat od wejścia w życie Kodeksu cywilnego, tj. z dniem 1 stycznia 1985 r., niemniej z uwagi na fakt, że w czasie upływu terminu zasiedzenia pozostawała w związku małżeńskim, nastąpiło to wspólnie z mężem K. A. na prawach wspólności ustawowej.

W skardze kasacyjnej, uczestnicy M. N. i M. N. zarzucili naruszenie przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 172 i art. 336 k.c. polegające na uznaniu, że posiadanie Ł. A. miało charakter posiadania samoistnego; błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 339 k.c. oraz niezastosowanie art. 6 k.c., przez przyjęcie domniemania, że posiadanie Ł. A. miało charakter samoistny, podczas gdy materiał zgromadzony w sprawie wskazuje, że posiadanie Ł. A. w chwili jego objęcia było posiadaniem zależnym, a w takiej sytuacji w razie zmiany posiadania zależnego na samoistne, ciężar dowodu, iż zmiana taka nastąpiła, spoczywa na sobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne i nie korzysta ona z domniemania przewidzianego w art. 339 k.c.

W ramach obrazy przepisów postępowania zarzucili: naruszenie art. 328 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., polegające na niewyjaśnieniu, na czym polega stwierdzona przez Sąd Okręgowy błędna interpretacja i jakich przepisów dokonana przez Sąd pierwszej instancji, skutkująca niewłaściwą oceną ustalonego stanu faktycznego i nie wyjaśnieniu przez Sąd Okręgowy prawidłowej interpretacji tych przepisów oraz w jaki sposób wpływa ona na treść rozstrzygnięcia, a także niewyjaśnienie dlaczego Sąd Okręgowy przyjął domniemanie samoistnego posiadania nieruchomości przez Ł. A. przez cały okres posiadania i jaki konkretny materiał zgromadzony w sprawie potwierdza, jego zdaniem uznanie, odmiennie od Sądu Rejonowego, że posiadanie to miało przez cały okres charakter samoistnego oraz dlaczego konkretne dowody ocenił odmiennie niż Sąd pierwszej instancji,

a przez co zaskarżone orzeczenia nie poddaje się kontroli kasacyjnej w tym zakresie; art. 382 k.p.c. polegające na bezpodstawnym pominięciu przy orzekaniu przez Sąd drugiej sprawie, które to uchybienie wpłynęło na ocenę Sądu, że posiadanie Ł. A. miało przez cały jego okres trwania charakter samoistny; art. 233 § 1 w związku z art. 382 i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez dokonanie odmiennej, niż Sąd I instancji oceny dowodów w sposób dowolny i przekraczający granice swobodnej ich oceny w warunkach dokonania tej oceny wyłącznie w oparciu o wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego przed Sądem pierwszej instancji i bez zarzucenia oraz wykazania, że Sąd pierwszej instancji naruszył reguły swobodnej oceny dowodów. We wniosku kasacyjnym uczestnicy M. i M. N. wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w B., z dnia 7 listopada 2013 roku w pkt 1 przez oddalenie apelacji, względnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Drugą skargę kasacyjną złożyli uczestnicy A. C. – O., K. M. i A. H., w której zarzucili obrazę art. 382 w zw. z art. 13 § 2 i art. 328 § 2 oraz w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. przez nieustosunkowanie się przez Sąd drugiej instancji do zarzutów apelacji i ich uzasadnienia, w tym zarzutów naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 328 § 2 k.p.c., art. 233 k.p.c. pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia pism autorstwa Ł. A. sporządzonych, jako administrator nieruchomości, dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej dotyczących wydatków na remonty nieruchomości, oraz do dowodu z dokumentu tj. wniosku o zasiedzenie udziału $\frac{1}{4}$ części złożonego przez S. J. z dnia 19 lipca 1995 r. Podnieśli także naruszenie art. 339 k.c. w zw. z art. 336 k.c. przez przyjęcie, że w sprawie znajduje zastosowanie domniemanie prawne dotyczące samoistnego posiadania, oraz art. 172 w zw. z art 206 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że niewykonywanie posiadania przez współwłaścicieli uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający nieruchomość wspólną, przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Skarżący ci wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o wydanie orzeczenia co do istoty sprawy przez oddalenie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obydwie skargi kasacyjne są uzasadnione, albowiem przede wszystkim nie można odeprzeć podniesionych w nich zarzutów procesowych, w pierwszej kolejności obraży art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

W judykaturze trafnie zwrócono uwagę, że uzasadnienie wyroku - określane w treści normatywnej w art. 324 § 1 k.p.c. jako zasadnicze powody rozstrzygnięcia powstaje już w czasie narady. Sporządzenie uzasadnienia na piśmie (art. 328 § 1 k.p.c.) oraz jego podpisanie (art. 330 k.p.c.) są wprawdzie czynnościami następczymi, ale stanowiącymi tylko utrwalenie motywów uzgodnionych w toku narady. Innymi słowy, stanowi ono intelektualne i prawne podłoże decyzji sądowej, a istnieje już w chwili jej podejmowania, aby następnie - przez jej spisanie podlegać ujawnieniu i formalnoprawnej materializacji, stając się w ten sposób aktem jurysdykcyjnym (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 r., III CZP 77/11, OSNC 2012, nr 11, poz. 123 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNCP 2013, nr 12, poz. 148). Z tego już względu, uchybienie przez sąd drugiej instancji treści art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia nieodpowiadającego wymaganiom, jakie stawia wymieniony przepis, może wyjątkowo wypełniać podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 76/12, LEX nr 1229815).

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Dodać należy, że artykuł 328 § 2 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 391 § 1 k.p.c. Zakres

tego zastosowania zależy od rodzaju wydanego orzeczenia, oraz od czynności procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, wynikających z zarzutów apelacyjnych, limitowanych granicami kognicji sądu drugiej instancji. Jeżeli sąd odwoławczy, oddała apelację i orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż może wtedy stwierdzić, że przyjmuje je za własne, oraz wystarczy wówczas na wskazanie jako podstawy orzeczenia art. 385 k.p.c. (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r. C II 2172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Skoro więc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie, to był zobligowany do dokonania zupełnych ustaleń faktycznych, szczegółowego omówienia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Tymczasem trzeba zauważyć, że już uzasadnienie orzeczenia Sądu pierwszej instancji dotknięte jest zasadniczą wadą, gdyż zawiera podstawowe luki w skonstruowaniu podstawy faktycznej zaskarżonego apelacją orzeczenia. Sąd Rejonowy ustalił tylko spadkobierców wpisanych w księdze wieczystej współwłaścicielach przedmiotowej nieruchomości, oraz że Ł. A. zajmowała się wskazaną nieruchomością od roku 1960, aż do swojej śmierci w roku 1997, pełniła funkcję jej administratora i przekazywała część środków pieniężnych z tytułu czynszu najmu swojemu bratu S. J. Tak skonstruowana podstawa faktyczna nie pozwala ocenić charakteru władztwa Ł. i K. A., tj. zasadniczej przesłanki niezbędnej do zasiedzenia.

Pomimo tego uchybienia, Sąd Okręgowy uznał te ustalenia za prawidłowe i przyjął je za własne. Braku tych szczegółowych ustaleń, nie mogło zastąpić ogólnikowe stwierdzenie, „że materiał dowodowy zebrany w sprawie wskazuje iż od czasu objęcia przedmiotowej nieruchomości we władanie (na mocy zgodnego stanowiska rodziny) poprzednik prawny wnioskodawcy – Ł. A. posiadała ją w sposób samoistny”. Sąd drugiej instancji nie może poprzestać na odniesieniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi - niezależnie od ich treści - dokonać ponownych, własnych, kompletnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa

materialnego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasadę prawną - z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 58/98, OSNC 1999 r., nr 7-8, poz. 124).

Poza tym, w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie występuje element omówienia dowodów na których się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności oraz mocy dowodowej. Za taką ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów nie można uznać ogólnikowego stwierdzenia „przekonują o tym zeznania świadków przesłuchanych w sprawie i pozostały materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania”. Podkreślić należy, że ani Sąd pierwszej, ani drugiej instancji nie omówiły dowodów z dokumentów, do których, w ogólnikowy sposób odwołał się Sąd Rejonowy.

Jeśli wziąć pod uwagę, że w omawianym wypadku Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³§ 2 k.p.c.), a dokonane nie pozwalają ocenić, czy Ł. A. władała przedmiotową nieruchomością, jak jedyny właściciel tj. z wyłączeniem innych osób, to należało dojść do wniosku, że braki uzasadnienia uniemożliwiają kontrolę kasacyjną, tj. realizują podstawę kasacyjną określoną w art. 398 § 1 pkt 2 k.p.c. Taki stan rzeczy zwalniał więc Sąd Najwyższy od szczegółowego omówienia dalszych zarzutów.

Odnosząc się jednak do dalszych zarzutów podnieść należy, że 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.

Przedmiotem żądania jest nieruchomość, która według księgi wieczystej stanowi współwłasność kilku osób, a żądanie ewentualne dotyczy nabycia w wyniku zasiedzenia przez małżonków Ł. i K. A. udziałów we współwłasności dalszych współwłaścicieli. 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 nieruchomości 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). 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

utrąty 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., III CSK 184/10, 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 uprawnień 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 jedyne go właściciela, to właśnie z tego unormowania wynika wniosek, że domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. ma w tym wypadku ograniczony zasięg. 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 winien wykazać wnioskodawca.

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.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

