

Sygn. akt III CSKP 36/21

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lutego 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Jacek Grela

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z wniosku B.M.
przy uczestnictwie J.M., L.A., M.A., J.A. i A.A.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 lutego 2021 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawczyni
od postanowienia Sądu Okręgowego w Kielcach
z dnia 20 marca 2018 r., sygn. akt II Ca 998/17,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 11 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie stwierdził, że L. i M., małżonkowie A., stali się - w drodze zasiedzenia - z dniem 2 stycznia 1985 r. współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w J., oznaczonej jako działka nr [...]1, o powierzchni 0,0482 ha, powstałej z podziału działki nr [...], o powierzchni 0,1146 ha, na mapie sporządzonej przez geodetę S. W., przyjętej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Jędrzejowskiego za nr [...], dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie prowadzona jest księga wieczysta nr [...].

Sąd ten podkreślił, że wnioskodawca udowodnił, iż w okresie od kwietnia 1961 r. do co najmniej dnia 2 stycznia 1985 r. był posiadaczem samoistnym działki nr [...]1. Czynności dokonywane przez L.A. w tym okresie na terenie stanowiącym aktualnie działkę nr [...]1 świadczyły o tym, że uważał się on za posiadacza samoistnego wskazanej nieruchomości, a co więcej osoby postronne i sąsiedzi uważali go za właściciela wskazanej nieruchomości.

W wyniku apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię Sąd Okręgowy w Kielcach, postanowieniem z dnia 20 marca 2018 r., zmienił zaskarżone postanowienie w całości i stwierdził, że L.A., syn L. i M., nabył z dniem 2 stycznia 1985 r. przez zasiedzenie udział w wysokości 7/8 w nieruchomości położonej w J., oznaczonej jako działka [...]1, o powierzchni 0,482 ha, przedstawionej na mapie sporządzonej przez geodetę S.W., przyjętej w dniu 22 lutego 2017 r. do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonej przez Starostę Jędrzejowskiego za nr [...], dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie prowadzona jest księga wieczysta [...] i oddalił wniosek o zasiedzenie w pozostałej części (pkt I), oddalając apelację w pozostałym zakresie (pkt II).

Sąd Okręgowy podzielił ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny i przyjął go za własny, jak i dokonaną przez niego ocenę prawną. Podkreślił, że przeciwko tym ustaleniom i ocenie nie zostały podniesione argumenty, które mogłyby je podważyć, w tym nie doszło do naruszenia art 233 k.p.c., w odniesieniu do zeznań świadków i wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że konieczną przesłankę zasiedzenia udziału w prawie własności stanowi samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 k.c. Określenie charakteru władztwa jest w każdym wypadku uzależnione od konkretnych ustaleń faktycznych i obejmuje dwa aspekty stosunku do rzeczy: obiektywny element faktycznego władania (*corpus*) oraz subiektywny czynnik woli władania właścicielskiego (*animus*). Jeżeli chodzi o współwłaścicieli, to każdy z nich 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 (art. 206 k.c.), co jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa

własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania rzeczy przez współwłaściciela wynika jedynie, iż korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Niewykonywanie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że posiadający współwłaściciel przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swojego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnień z art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli. Realizacja funkcji zasiedzenia nie może przy tym uzasadniać „zaskakiwania” podmiotów, przeciwko którym biegnie termin zasiedzenia, a rzeczywistą wolę posiadacza, decydującą o charakterze posiadania, ustala się na podstawie uzewnętrzniionych przejawów władania rzeczą. Konieczność udowodnienia woli władania przez współwłaściciela całą rzeczą wbrew woli innego ze współwłaścicieli, a nie za jego zgodą, musi być poddana większemu rygoryzmowi i nie ma tu zastosowania domniemania ustanowione w art. 339 k.c. Modyfikacja charakteru władztwa nad rzeczą musi przejawiać się wyraźnym zaimanifestowaniem woli władania *cum animo rem sibi habendi* w sposób widoczny dla współwłaścicieli i dla otoczenia. Chęć uregulowania tytułu własności przez wnioskodawcę dowodzi tylko wiedzy, że nie jest się właścicielem formalnym, co nie wyklucza samoistności posiadania, jeżeli posiadacz posiada tak jakby był właścicielem.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie doszło do naruszenia art. 172, 206 i 710 k.c. L.A. traktował sporną działkę jako swoją własność, nie było to posiadanie zależne na czas prowadzenia działalności gospodarczej, skoro nadal nią wyłącznie włada, a jego prawa dawno zostały zaakceptowane przez współwłaścicielkę Z.J., skoro nie domagała się ona jej wydania, a ewentualne spory ograniczały się tylko do zarządzania lokalami. Objęcie przez wnioskodawcę we właścicielskie, a nie zależne - jak zarzuca apelacja - władanie nieruchomości i zaimanifestowanie tego, chociaż

jednym ze współwłaścicieli był ojciec wnioskodawcy, nastąpiło w kwietniu 1961 r., po podjęciu decyzji o zagospodarowaniu wydzielonej części działki, ogrodzeniu jej i odebraniu swobodnego, bez jego zgody, korzystania przez właścicieli i lokatorów nieruchomości oraz po samodzielnym zagospodarowaniu jej na potrzeby działalności gospodarczej. Także nie uważał za celowe, czując się wyłącznym właścicielem tej części, informowania bratanka i pytania o zgodę w jakiegokolwiek kwestii dotyczącej nieruchomości. Podobnie, jako przejaw złej wiary, Sąd Okręgowy ocenił złożenie przez L.A. wniosku o zniesienie współwłasności, szczególnie, że tłem wniosku był tylko spór co do części lokalowej nieruchomości, a ponadto wniosek cofnięty nie wywołuje skutków prawnych (art. 203 § 2 k.p.c.). Wnioskodawca manifestował na zewnątrz właścicielskie traktowanie nieruchomości, nie pytał właścicieli o zgodę na jej zagospodarowanie, zagospodarował ją według własnego uznania, czyniąc poważne nakłady finansowe, ogrodził ją, zamknął, korzystał wyłącznie, w urzędzie, gdy starał się o pozwolenie na budowę, mianował się właścicielem i jako właściciel jeszcze za życia ojca płacił podatki od zajętej powierzchni, a po śmierci ojca i staniu się współwłaścicielem nadal bez żadnej umowy „rządził się” na przedmiotowej nieruchomości, wykonując takie same akty właścicielskie, jak wcześniej.

Wobec zarzutów apelacji, że objęcie nieruchomości nastąpiło w warunkach posiadania zależnego, na podstawie dorozumianego użyczenia przez ojca, Sąd Okręgowy wyeksponował dowód w postaci decyzji o pozwoleniu z dnia 19 stycznia 1973 r. na budowę nowego warsztatu, w której jednoznacznie wskazano, że obiekt ma być budowany „na nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy”, a decyzja została wysłana tylko wnioskodawcy, a nie współwłaścicielom. Nie było dowodu, aby wnioskodawca pytał i uzyskiwał zgodę od pozostałych współwłaścicieli. Skoro od 1961 r. zachowywał się jak właściciel, to liczenie początku zasiedzenia od dnia 1 stycznia 1965 r., jak to uczynił Sąd Rejonowy, było prawidłowe.

Apelacja odniosła skutek w części dotyczącej udziału w 1/8, co do której L.A. jest już współwłaścicielem jako ujawniony w księdze wieczystej spadkobierca po ojcu L.A.1, a więc od 1980 r. ma co do tego udziału tytuł prawny. Mógł on więc

zasiedzieć z dniem 2 stycznia 1985 r. tylko brakujący udział w wysokości 7/8 części, tj. udział 1/8 części M.A. i 6/8 części Z.J..

Sąd Okręgowy uznał za zasadny również zarzut dotyczący stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości na rzecz M.A. w sytuacji, gdy nie była ona współwłaścicielem nieruchomości. Sąd ten powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1978 r. (III CZP 7/78, OSNC 1978, nr 9, poz. 153), zgodnie z którą własność nieruchomości nabyta przez jednego ze współmałżonków w drodze zasiedzenia wchodzi w skład majątkowej wspólności ustawowej wówczas, gdy bieg terminu zasiedzenia zakończył się w czasie trwania wspólności ustawowej, ale z jej uzasadnienie wynika, że czym innym jest przynależność od majątku wspólnego (art. 32 § 1 k.r.o.), a czym innym zasadność wniosku współmałżonka o zasiedzenie, gdyż przez sam fakt powstania i istnienia małżeńskiej wspólności ustawowej małżonek nie staje się posiadaczem samoistnym z tej racji, że taki przymiot stwierdza się u drugiego małżonka. To, jaką treść pod względem podmiotowym powinno mieć postanowienie stwierdzające - w reżimie małżeńskiej wspólności majątkowej - nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie wymaga odpowiedniego rozstrzygnięcia w zależności od tego, czy tylko jednemu z małżonków można przypisać charakter posiadania samoistnego, czy też chodzi o łączne posiadanie samoistne przez obojga małżonków. Jeżeli przesłanki z art 172 k.c. zostaną spełnione tylko po stronie jednego z małżonków, współmałżonek nie powinien być wymieniony w sentencji postanowienia. Istnieje możliwość dopuszczenia drugiego małżonka do współposiadania nieruchomości, wówczas istnieje możliwość dopuszczenia do wspólnego okresu współposiadania posiadanie drugiego małżonka jako poprzednika prawnego. W tej sprawie wykazano tylko zamieszkiwanie M.A. wraz z rodziną w lokalu na piętrze domu na działce nr [...] oraz daty powstania i ustania wspólności majątkowej, a nie wykazano po jej stronie żadnego elementu właścicielskiego współposiadania, czyli samoistnego posiadania wraz z mężem spornej działki. Wyłącznym jej posiadaczem samoistnym od kwietnia 1961 r. był L.A., a jego żona w żaden sposób nie objęła działki we władztwo ani nie manifestowała właścicielskich uprawnień, respektując wyłączne prawa męża.

Sąd Okręgowy rozważał również, czy w związku z datą, z jaką doszło do zasiedzenia, powinien być badany interes L.A. w domaganiu się stwierdzenia zasiedzenia z określoną datą, gdy po tej dacie nastąpiły zdarzenia prawne, które mogły wywrzeć wpływ na to, czy taki „zasiedziany” właściciel pozostaje nim do chwili zamknięcia rozprawy. Ma to związek z faktem, że stwierdzono nabycie spornej nieruchomości z datą 2 stycznia 1985 r., podczas gdy „zasiedziany” udział 6/8 części został w 1996 r. kupiony przez wnioskodawców i w grę wchodzi ocena nabycia w płaszczyźnie rękojmi wiary ksiąg wieczystych. Zdaniem Sądu Okręgowego kwestia interesu prawnego w zasiedzeniu pozostaje jednak poza oceną wniosku o zasiedzenie, gdyż nie jest rolą sądu rozpoznającego taki wniosek badanie tego interesu prawnego. Orzeczenie o zasiedzeniu ma charakter deklaratoryjny, a nabycie ma charakter pierwotny. Posiadanie samoistne jako jego przesłanka ma znaczenie do chwili zasiedzenia. Nie jest uzasadniony pogląd, że sąd stwierdza na chwilę orzekania istniejące prawo własności danej osoby z tytułu zasiedzenia, o czym przesądza językowa wykładnia art 609 § 1 k.p.c. i wykładnia art 610 § 1 w zw. z art 678 k.p.c. Z tych przepisów wynika obowiązek sądu ustalenia samego nabycia prawa własności według chwili, w której zostały spełnione przesłanki zasiedzenia, a nie powinność stwierdzenia tego prawa według chwili wydania orzeczenia. Sąd wydaje postanowienie w sprawie o zasiedzenie, w którym stwierdza tylko, kto jest właścicielem w określonej dacie, bez względu na to, czy jest jeszcze właścicielem w dacie orzekania. W takim postępowaniu sąd nie ocenia zatem skutków prawnych zdarzeń zaistniałych później, np. zawarcia umów mających na celu przeniesienia własności, dokonanie podziału, rozgraniczenie. Stwierdzenie zasiedzenia ma ten skutek, że określa nowy stan prawny nieruchomości, poczynając od daty wskazanej w postanowieniu sądu, bez względu na skutki późniejszych zdarzeń, które ten stan mogą odmiennie kształtować.

Skargę kasacyjną od powyższego postanowienia w całości wniosła wnioskodawczyni, zarzucając:

I. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 172 k.c., w brzmieniu obowiązującym w 1985 r., poprzez zakwalifikowanie stanu faktycznego ustalonego w sprawie do zakresu zastosowania powołanego przepisu, wobec przyjęcia, że:

- L.A. jako osoba trzecia posiadał samoistnie wyodrębnioną na mapie biegłego sądowego inż. S.W. nieruchomość oznaczoną jako działka nr [...]1 nieprzerwanie przez okres 20 lat, podczas gdy użytkował on ten fragment nieruchomości na podstawie nie tylko umowy użyczenia łączącej go z jego ojcem, będącym jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, ale również za czasową zgodą pozostałych jej współwłaścicieli, co doprowadziło do błędnego zastosowania tego przepisu i stwierdzenia zasiedzenia spornej części gruntu,

- L.A. był samoistnym posiadaczem nieruchomości, podczas gdy nie manifestował on na zewnątrz właścicielskiego traktowania nieruchomości, w szczególności pytał właścicieli nieruchomości o zgodę na zagospodarowanie wydzielonej części działki na potrzeby działalności gospodarczej, którą zamierzał otworzyć, a zatem liczył się z uprawnieniami właścicielskimi innych osób, w tym co najmniej swojego ojca;

2) art. 206 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że posiadanie L.A. miało charakter samoistny, podczas gdy pierwotnie L.A.1, a następnie jego syn posiadali oznaczoną na mapie biegłego sądowego inż. S.W. nieruchomość oznaczoną jako działka nr [...]1 tylko i wyłącznie jako współwłaściciel, wykonując przy tym przysługujące mu z tego tytułu uprawnienia i nie manifestując jednocześnie w sposób wyraźny, widoczny dla pozostałych współwłaścicieli i dalszego otoczenia woli władania tą rzeczą wbrew ojcu i pozostałym współwłaścicielom;

3) art. 710 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że L.A. jako osoba trzecia posiadał samoistnie wyodrębnioną na mapie biegłego sądowego nieruchomość oznaczoną jako działka nr [...]1 nieprzerwanie przez okres 20 lat, podczas gdy łączył go z jego ojcem stosunek obligacyjny w postaci umowy użyczenia fragmentu nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie, co niweczy możliwość uznania go za samoistnego posiadacza tej rzeczy;

II. naruszenie przepisów postępowania, których uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy:

1) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu w ocenie materiału dowodowego zeznań wskazanych świadków i korespondujących w tym zakresie zeznań L.A. oraz wskazanych dokumentów, co skutkowało niesłusznym przyjęciem, że L.A. - jako samoistny posiadacz nieruchomości - nabył nieruchomość wspólnie ze swoją małżonką przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 1985 r.;

2) art. 230 w zw. z art. 229 k.p.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. przez pominięcie, że fakt zawarcia pomiędzy L.A.1 a L.A. umowy użyczenia, jak też okoliczność, że posiadanie przez L.A. wyodrębnionej części nieruchomości objętej wnioskiem o zasiedzenie miało charakter zależny, zostały przez niego przyznane w sposób dorozumiany, a zatem strona wnioskująca nie naruszyła obowiązku udowodnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie postanowień Sądów obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jędrzejowie, bądź o uchylenie postanowienia Sądu Okręgowego w całości i wydanie orzeczenie co do istoty sprawy, uwzględniającego apelację wnioskodawczyni.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wskazać, że skarżąca - pomimo wielości zarzutów podniesionych w skardze kasacyjnej - kwestionowała w istocie poczynione przez Sądy *meriti* ustalenia faktyczne odnoszące się do faktu władania samoistnego nieruchomością przez uczestnika. Jest to istotne, gdyż zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Wynika to z faktu, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę rozstrzygnięcia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

W związku z tym wymaga podkreślenia, że art. 233 § 1 k.p.c. może jedynie wyjątkowo stanowić skuteczną podstawę kasacyjną, gdy dokonana przez sąd drugiej instancji ocena dowodów jest rażąco wadliwa, sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność. Skarżący może zatem zakwestionować stanowiącą podstawę ustaleń faktycznych ocenę dowodów, gdy oparta jest na materiale dowodowym zebrany z naruszeniem przepisów regulujących postępowanie dowodowe, w takim wypadku jednak obowiązkiem skarżącego jest przytoczenie tych przepisów i wyjaśnienie, jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia to naruszenia miało (zob. np. wyroki SN: z dnia 8 listopada 2005 r., I CK 178/05; z dnia 22 marca 2019 r., IV CSK 445/17). Takiego wyводу skarga kasacyjna nie zawiera, a wręcz przeciwnie, skarżąca wprost przywołała dowody w postaci zeznań świadków, zeznań uczestnika postępowania i dokumentów, które - jej zdaniem - zostały ocenione przez Sądy *meriti* niezgodnie z dyrektywami wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c. Jak można rozumieć wywody zawarte w skardze kasacyjnej, Sąd Najwyższy miałby - zdaniem skarżącej - ponownie ocenić ten materiał w kierunku poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami zawartymi w skardze. Tak sformułowany zarzut wprost godzi w ustalenia faktyczne i przeprowadzoną przez Sąd II instancji ocenę dowodów, a więc narusza zakaz ustanowiony w art. 398³ § 3 k.p.c. i nie może być przedmiotem rozpoznania. Zatem już tylko z tego względu wszelkie wywody w tym przedmiocie nie miały uzasadnienia, a zarzut nie mógł podlegać merytorycznemu rozpoznaniu.

Z analogiczną sytuacją mamy do czynienia, jeżeli chodzi o drugi zarzut naruszenia prawa procesowego, który miał dotyczyć faktu zawarcia przez L.A.1 z ojcem umowy użyczenia i posiadania przez niego wyodrębnionej części nieruchomości jako posiadacz zależny. Również w tym aspekcie podnoszone były zarzuty odnośnie do ustaleń poczynionych przez Sądy *meriti*, z którymi nie zgadzała się skarżąca.

Podobnie nie mogła odnieść skutku próba podważenia stanowiska Sądu Okręgowego pod pozorem stawianych zarzutów prawa materialnego. Zauważenia bowiem wymaga, że pod pretekstem kwalifikowanego naruszenia prawa materialnego nie można zmierzać do podważenia dokonanej w sprawie oceny

dowodów (postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2018 r., II PK 213/17). Innymi słowy, konstruując w skardze kasacyjnej zarzuty prawa materialnego, nie można pod ich pozorem zmierzać *de facto* do przedstawienia własnej wersji stanu faktycznego, alternatywnej w stosunku do tej przyjętej w toku postępowania merytorycznego. Nie można bowiem zapominać, że postępowanie kasacyjne nie stanowi trzeciej instancji dla rozpoznania sprawy, nie chodzi w nim więc o ponowne merytoryczne rozpoznanie sprawy, ale kontrolę naruszenia prawa materialnego i procesowego (tego ostatniego, o ile uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy), przy jednoczesnym związaniu Sądu Najwyższego stanem faktycznym ustalonym przez Sądy *meriti*.

W związku z tym jedynie uzupełniająco należy wskazać, że zgodnie z art. 172 k.c. w aktualnym brzmieniu posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1); po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).

W myśl dominującego obecnie w orzecznictwie i piśmiennictwie poglądu w drodze zasiedzenia możliwe jest także nabycie - na podstawie wskazanego przepisu - nieruchomości wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie obejmującym udziały pozostałych współwłaścicieli. Zasiedzenie biegnie wówczas na korzyść jednego ze współwłaścicieli przeciwko pozostałym współwłaścicielom i prowadzi do nabycia w tej drodze ich udziałów. Zakłada władanie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomością wspólną w charakterze posiadacza samoistnego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli.

Posiadanie i korzystanie z rzeczy przez jej współwłaściciela może się różnie kształtować. Może przybrać postać bezpośredniego i wspólnego z pozostałymi współwłaścicielami posiadania całej rzeczy i korzystania z niej, postać wyłącznego posiadania wydzielonej części rzeczy i korzystania z niej (podział *quoad usum*) lub postać pośredniego posiadania całej rzeczy i korzystania z niej przez pobieranie pożytków cywilnych. Jeżeli sposób posiadania rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli nie jest określony ich umową ani orzeczeniem sądu, każdy ze

współwłaścicieli jest uprawniony – z mocy art. 206 k.c. - 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 (zob. np. uchwałę SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96; postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 30). Dopóki współwłaściciel korzysta z rzeczy wspólnej w któryś ze sposobów odpowiadających treści współwłasności, inny współwłaściciel nie może nabyć jego udziału przez zasiedzenie. Nie może bowiem być mowy o władaniu przez tego innego współwłaściciela rzeczą w charakterze posiadacza samoistnego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Utrata prawa wskutek zasiedzenia łączy się z niewykonywaniem utraconego prawa. Samo też władanie nieruchomości przez współwłaściciela nie uzasadnia uznania tego władania za posiadanie samoistne, mogące prowadzić do nabycia przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli, na podstawie domniemania przewidzianego w art. 339 k.c. Jak bowiem przyjmuje się jednolicie w orzecznictwie, art. 206 k.c., przyznając uprawnienia do korzystania z rzeczy wspólnej każdemu z współwłaścicieli, uchyla bowiem stosowanie ustanowionego w art. 339 k.c. domniemania posiadania samoistnego w stosunkach między współwłaścicielami (zob. np. postanowienia SN: z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 184/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 24; z dnia 24 maja 2013 r., V CSK 269/12; z dnia 10 lutego 2016 r., I CSK 55/15).

Należy również zauważyć, że ze wspomnianego przepisu (art. 206 k.c.) wynika, iż 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 (zob. np. postanowienia SN: 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; z dnia 30 maja 2019 r., V CSK 218/18). 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.

Współwłaściciel nieruchomości powołujący się na nabycie przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli powinien zatem udowodnić posiadanie nieruchomości wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania i współkorzystania (zob. np. postanowienia SN: z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61; z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00). Władanie rzeczą wspólną przez współwłaściciela musi wykraczać poza granice przysługującego mu uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej (zob. uchwały SN: z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37; z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 9, poz. 53).

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty zmierzały do wykazania, że Sąd II instancji, oddalając w przeważającej mierze apelację wnioskodawczyni i stwierdzając, że uczestnik L.A. nabył w drodze zasiedzenia udział w wysokości 7/8 w nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności, naruszył powyższe reguły. Sąd ten bowiem wskazał, że objęcie przez L.A. we właścicielskie, a nie zależne władanie nieruchomości i zmanifestowanie tego stanu rzeczy nastąpiło w kwietniu 1961 r., po podjęciu decyzji o zagospodarowaniu wydzielonej

części działki, ogrodzeniu jej i samodzielnym zagospodarowaniu jej na potrzeby działalności gospodarczej.

W uchwale z dnia 25 marca 1994 r. (III CZP 182/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146) Sąd Najwyższy słusznie podkreślił, że zmiany występujące w obrębie stosunków społeczno-gospodarczych wymuszają rozszerzenie zakresu czynności zwykłego zarządu. Przykładowo, w obecnych czasach, kanalizacja należy do urządzeń niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb zupełnie elementarnych, można więc uznać, że jej instalowanie na nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny, mieści się w ramach czynności zwykłego zarządu (uchwała SN z dnia 19 kwietnia 2002 r., III CZP 18/02, OSNC 2003, nr 2, poz. 18). Wskazuje się przy tym, że np. wybudowanie szamba w gospodarstwie nie świadczy o samoistnym posiadaniu współwłaściciela w zakresie całej nieruchomości prowadzącym do zasiedzenia udziałów pozostałych współwłaścicieli. Takimi czynnościami nie są również zmiana przeznaczenia budynków gospodarczych (co oczywiście wiąże się niejednokrotnie z ich przebudową) i - generalnie - wszelkie czynności związane z modernizacją gospodarstwa, prowadzące do korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, w tym pobierania pożytków. Takie czynności nie prowadzą więc do zasiedzenia udziałów w prawie własności, szczególnie jeżeli uwzględnia się również konstytucyjną zasadę ochrony prawa własności (zob. postanowienie SN z dnia 30 maja 2019 r., V CSK 218/18).

Sąd Okręgowy bardzo dokładnie uzasadnił ocenę prawną przyjętą na podstawie ustalonego stanu faktycznego i brak było podstaw, aby tę ocenę kwestionować. Nie ma potrzeby powtarzać w tym miejscu okoliczności, które świadczyły o zamanifestowaniu przez L.A. woli władania *cum animo rem sibi habendi*, gdyż zostały one szeroko opisane we wstępnej części uzasadnienia. Zwrócić należy jednak uwagę, że jeżeli współwłaściciel władający nieruchomością zwróci się do innego współwłaściciela z propozycją odkupu udziału we współwłasności, nie oznacza to, że nie jest on posiadaczem samoistnym. O elemencie zwanym *animus* decyduje bowiem wola władania rzeczą jak właściciel, zaś prośba czy żądanie skierowane do współwłaścicieli co do nabycia pozostałych udziałów w prawie własności rzeczy wpływa jedynie na ocenę, czy współwłaściciel posiada rzecz w dobrej czy złej wierze. Nie oznacza to bowiem,

że współwłaściciel nie ma woli posiadać rzeczy jak właściciel, ale że wie, iż nie przysługuje mu prawo do całości rzeczy. Chodzi więc o inną przesłankę zasiedzenia niż wskazywała skarżąca, przy czym Sądy *meriti* uznały, że w niniejszej sprawie L.A. był posiadaczem w złej wierze, nie będąc posiadaczem zależnym. Gołosłowne bowiem pozostawały twierdzenia zawarte w skardze kasacyjnej, że posiadał on sporną nieruchomość jedynie na podstawie umowy zawartej z ojcem lub pozostałymi współwłaścicielami. Jak wynika ze stanu faktycznego, wnioskodawca zamanifestował na zewnątrz właścicielskie traktowanie nieruchomości ze swojej strony, albowiem ogrodził ją, zamknął i korzystał z niej wyłącznie, zaś inne osoby korzystały z tej nieruchomości za jego zgodą. Nie pytał również innych właścicieli o zgodę na jej zagospodarowanie, w wyniku czego zagospodarował ją według własnego uznania, czyniąc poważne nakłady finansowe i, co istotne, gdy starał się o pozwolenie na budowę, przedstawił się jako wyłączny właściciel i tylko on brał udział w postępowaniu administracyjnym. Jako właściciel płacił podatki od zajętej powierzchni (jeszcze za życia ojca).

Reasumując, Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że dokonane w sprawie ustalenia faktyczne dawały podstawę do uznania, że uczestnik uważał siebie za wyłącznego właściciela nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności i dawał temu wyraz na zewnątrz.

Mając na względzie powyższe i wiążącą w postępowaniu kasacyjnym podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, należało uznać, że zaskarżone postanowienie nie zostało wydane z naruszeniem przepisów prawa wskazanych w przytoczonej podstawie kasacyjnej. Podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku daje wystarczające podstawy do stwierdzenia, że L.A. rozszerzył zakres swojego samoistnego posiadania ponad zakres realizacji uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

as]

jw