

Sygn. akt I CSK 114/09

POSTANOWIENIE

Dnia 6 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z wniosku E.K.

przy uczestnictwie I. M., K. M. i [...]

o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 6 listopada 2009 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania I.M. i K.M.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 24 lipca 2008 r., sygn. akt [...],

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez uczestników postępowania I. i K. małżonków M. postanowieniem z dnia 24 lipca 2008 r. Sąd Okręgowy w W. zmienił częściowo postanowienie Sądu Rejonowego w N. z dnia 29 października 2007 r. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

W drodze umowy nie mającej formy notarialnej w dniu 30 lipca 1969 r. K.K. nabyła od C.W. nieruchomości położoną w Ł. przy ul. S. stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 436 o powierzchni 676m². W dacie zawarcia umowy K.K. była wdową i miała 3 synów: H., S. i E., który zmarł w 1969 r. pozostawiając dwoje dzieci: wnioskodawczynię w rozpoznawanej sprawie – E.K. i G.K.

K.K. uważała się za właścicielkę nabytej nieruchomości. Świadczy o tym jej zachowanie: płaciła podatki od nieruchomości, ogrodziła ją posadziła na niej drzewa, postawiła drewnianą komórkę, a w 1970 r. dom, w którym zamieszkała. Także przez sąsiadów była postrzegana jako właścicielka nieruchomości. K. K. mieszkała na tej działce do swej śmierci w dniu 3 listopada 1980 r. Spadek po K.K. nabyli synowie S.K. i H.K. w częściach po 2/6 oraz małoletnie w dacie otwarcia spadku dzieci zmarłego syna E.K. – E.K. i G.K. w częściach po 1/6.

Okresowo z matką K.K. mieszkał na przedmiotowej nieruchomości też jej syn H.K., który był tam zameldowany, ale głównie przebywał w K. G.K. po śmierci babci oddał klucze od nieruchomości swemu stryjowi S.K., a ten przekazał je bratu H.K., który zamieszkał w domu matki. W 1981 r. na przedmiotowej nieruchomości zamieszkała jego córka I.M. z mężem K., a H.K. wyprowadził się do swego syna do K. i mieszkał tam z żoną F. do jej śmierci w 1989 r., po czym sprowadził się z powrotem do córki I.M. do Ł., gdzie zmarł w dniu 25 listopada 2002 r.

I. i K. małżonkowie M. są zameldowani na przedmiotowej nieruchomości od lutego 1981 r., mieszkają tam stale do dziś posiadając nieruchomość jak właściciele. Wyremontowali dom, otynkowali go, posadzili na działce trawę, drzewa, płacili podatki od nieruchomości, traktowali działkę jak swoją własność i byli postrzegani też jak jej właściciele.

We wniosku z dnia 2 września 2002 r. wnioskodawczyni E.K. wniosła o stwierdzenie, że jej babcia K.K. nabyła z dniem 1 stycznia 1977 r. przez zasiedzenie własność opisanej powyżej nieruchomości.

Uczestnicy I. i K. małżonkowie M. wnieśli o stwierdzenie nabycia przez nich własności przedmiotowej działki z dniem 31 lipca 1989 r. podnosząc, że na nabytej w 1969 r. (w drodze nieformalnej) działce zamieszkiwał wraz z matką – K.K. jej syn H. (ojciec I.M.), który po śmierci matki w 1980 r. stał się samoistnym posiadaczem nieruchomości, a w 1981 r. posiadanie przekazał córce Irenie i zięciowi K. małżonkom M., którzy do chwili obecnej są posiadaczami nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 29 października 2007 r. Sąd Rejonowy w N. stwierdził, że z dniem 31 lipca 1989 r. I.M. i K.M. na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej nabyli przez zasiedzenie w udziale 2/3 zaś E.K. i G.K. w udziale po 1/6 własność nieruchomości położonej w Ł.

Zdaniem Sądu I instancji bieg terminu zasiedzenia własności przedmiotowej nieruchomości przez K.K. rozpoczął się w dniu 30 lipca 1969 r. a zakończył się w 1980 r. w chwili jej śmierci. Jedenastoletni okres posiadania nieruchomości przez K.K. jest zbyt krótki, aby mogło nastąpić nabycie przez nią własności nieruchomości w drodze zasiedzenia w złej wierze w oparciu o przepis art. 172 k.c. w brzmieniu sprzed zmiany z 1990 r., który wymagał do nabycia własności nieruchomości upływu 20 lat posiadania w złej wierze. Tym samym wniosek E.K. o stwierdzenie zasiedzenia własności przedmiotowej nieruchomości przez K.K. nie mógł być uwzględniony.

Zgodnie z treścią art. 176 k.c. jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, to obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Można żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz doliczając okres posiadania poprzednika - spadkodawcy, ale w takiej tylko części, w jakiej się po tym spadkodawcy dziedziczy. Na podstawie dokonanych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że nabycie własności przedmiotowej nieruchomości, w myśl przepisów art. 172 k.c. i 176 k.c., nastąpiło po 30 latach od wejścia K.K. w posiadanie tej nieruchomości tj. w dniu 31 lipca 1999 r. z tym, że po doliczeniu okresu posiadania nieruchomości przez K.K. i H.K. własność tę nabyli w udziale 4/6 I. i K. małżonkowie M. na zasadach

małżeńskiej wspólności majątkowej oraz w udziałach po 1/6 E.K. i G.K. dziedziczący udział spadkowy po ojcu E.K. - także po doliczeniu do czasu swego posiadania okresu posiadania nieruchomości przez K.K.

Rozpoznający apelację uczestników postępowania I.M. i K.M. Sąd Okręgowy stwierdził, że jest ona w części zasadna, jednocześnie zauważył, że jej uwzględnienie nie może prowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia w sposób żądany przez uczestników.

W niniejszej sprawie podstawą doliczenia okresu posiadania przedmiotowej nieruchomości przez K.K. może być tylko przepis art. 176 § 2 k.c. w związku z art. 176 § 1 k.c. z uwagi na to, że za życia K.K. nie doszło do przeniesienia przez nią posiadania nieruchomości na inną osobę. Z treści wyżej cytowanych przepisów wyraźnie wynika, że zasadę doliczenia okresu posiadania rzeczy przez poprzednika stosuje się wyłącznie na korzyść obecnego posiadacza tej rzeczy, co oznacza, że osoba, która nie kontynuuje posiadania rzeczy czyli nie jest jej kolejnym posiadaczem, nie może doliczyć sobie okresu posiadania rzeczy przez poprzednika. W przypadku takiej osoby nie istnieje też okres posiadania rzeczy, do którego można doliczyć okres posiadania tej rzeczy przez poprzedniego posiadacza. Sąd I instancji doliczając na korzyść wnioskodawczynie i uczestnika G.K. okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez K.K. uczynił to jednocześnie uznając, że samoistnymi posiadaczami tej nieruchomości po śmierci K.K. byli zamieszkujący na tej nieruchomości najpierw H.K., a następnie małżonkowie M., tym samym też uznając, że wnioskodawczynie i uczestnik G.K. takimi posiadaczami nie byli.

Wobec tego, że wnioskodawczynie i uczestnik G.K. nie byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości po śmierci K.K., nie mogli być na ich korzyść doliczony okres jej posiadania a tym samym nie mogli oni stać się właścicielami przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie nawet tylko w określonym udziale. Zaskarżone postanowienie w części stwierdzającej nabycie przez nich udziałów po 1/6 we własności przedmiotowej nieruchomości winno zatem być zmienione poprzez usunięcie z jego treści zapisu o nabyciu przez wnioskodawczynię i G.K. tych udziałów.

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadę doliczania czasu posiadania poprzednika wyrażoną w art. 176 k.c. w stosunku do nieruchomości, które były w posiadaniu spadkodawcy stosuje się na korzyść wszystkich spadkobierców; nie można więc stosować jej tylko na korzyść tego z nich, który posiada nieruchomość wyłącznie we własnym imieniu. W takim wypadku bieg zasiedzenia rozpoczyna się dopiero z dniem otwarcia spadku.

Sąd Okręgowy, nawiązując do poglądu Sądy Najwyższego, stwierdził, że spadkobierca osoby, która uzyskała posiadanie nieruchomości, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej przez zasiedzenie, może żądać stwierdzenia zasiedzenia na swoją rzecz z zaliczeniem okresu posiadania spadkodawcy w takiej części, w jakiej dziedziczy, przy czym należy mieć na względzie zakres zaliczalnego posiadania i prawo spadkowe, obowiązujące w czasie i miejscu otwarcia spadku.

Mając na uwadze to stanowisko Sąd Okręgowy przyjął, że uczestnicy - małżonkowie M. mogli doliczyć sobie okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez K.K. w takiej części, w jakiej po K.K. dziedziczył H.K., który następnie przeniósł na ich rzecz doliczone sobie posiadanie a zatem w udziale 1/3. Z uwagi na to jednak, że między H.K. a S.K. doszło po śmierci ich matki do nieformalnego działu spadku w ten sposób, że S.K. przeniósł na rzecz swego brata przysługujący mu z tytułu dziedziczenia po matce udział w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, H.K. doliczając na swoją rzecz okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez matkę mógł doliczyć sobie także ten okres w części, w jakiej dziedziczył też jego brat S., czyli również w 1/3 części.

Łącznie zatem H.K. mógł doliczyć sobie okres posiadania przedmiotowej nieruchomości przez matkę w udziale 4/6 i w takim udziale mógł to posiadanie następnie przenieść na rzecz uczestników małżonków M. Wobec tego, że nie doszło nigdy do nawet nieformalnego działu spadku po K.K. z udziałem jej spadkobierców: E.K. i G.K., mocą którego ci spadkobiercy przenieśliby na małżonków M. swoje udziały (po 1/6- łącznie 1/3) w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, małżonkowie M. nie mogą sobie doliczyć okresu posiadania nieruchomości przez K.K. także w części spadku przypadającej wnioskodawczyni i G.K. Tym samym po doliczeniu - w zakresie udziału 4/6 - okresu posiadania przedmiotowej nieruchomości przez K.K. i H.K. od dnia 30 lipca 1969 r.,

małżonkowie M. nabyli w drodze zasiedzenia z dniem 31 lipca 1989 r., udział 4/6 we własności przedmiotowej nieruchomości. Zasadnie zatem Sąd I instancji stwierdził, że przy przyjęciu 20-letniego okresu posiadania w złej wierze nabycie własności udział 4/6 we własności przedmiotowej, nastąpiło 31 lipca 1989 r. Sąd II instancji stwierdził, że jedynie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia błędnie przyjęto 30-letni okres zasiedzenia i datę 31 lipca 1999 r., co pozostaje jednak bez wpływu na ocenę prawidłowości postanowienia.

Do nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w pozostałym udziale - 1/3 do dnia wydania postanowienia przez Sąd Okręgowy jeszcze nie doszło. Możliwa była zatem na skutek uwzględnienia apelacji uczestników zmiana zaskarżonego postanowienia jedynie przez stwierdzenie, że wyłącznie I. i K. małżonkowie M. nabyli z dniem 31 lipca 1989 r. przez zasiedzenie na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej udział 2/3 we własności przedmiotowej nieruchomości. W pozostałym zakresie wniosek o stwierdzenie zasiedzenia oraz apelację uczestników należało oddalić.

W skardze kasacyjnej skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego – art. 176 k.c. przez błędną jego wykładnię.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zarzut błędnej wykładni art. 176 k.c. jest oczywiście uzasadniony. Jak wynika z art. 176 § 2 k.c. samoistny posiadacz nieruchomości może doliczyć do swojego posiadania także posiadanie nieruchomości przez spadkodawcę, po którym dziedziczy. Z ustaleń Sądu II instancji wynika, że samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości byli od lutego 1981 r. wyłącznie małżonkowie I. i K.M. Jedyne pytanie jakie rodzi się w tej sytuacji to, czy mogli oni do swojego posiadania doliczyć posiadanie wykonywane w stosunku do tej nieruchomości przez spadkodawców po których dziedziczyli. Podkreślenia wymaga, że chodzi o doliczenie stanu faktycznego jakim jest posiadanie samoistne a nie doliczenie udziału w prawach, które odziedziczone zostały po spadkodawcy. Zarówno ojciec I.M., jak i jego matka, a babka uczestniczki władali przedmiotową nieruchomością jako posiadacze samoistni. To ich posiadanie mogła doliczyć sobie I.M., przy obliczaniu, czy upłynął czas potrzebny do nabycia przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie. Z art. 176 § 2 k.c. nie wynika zaś to, aby doliczanie posiadania

miało następować tylko w takim zakresie w jakim samoistny posiadacz dziedziczy po spadkodawcy. Potrzeba ustalania udziału w dziedziczeniu po spadkodawcy pojawić się może tylko wtedy, gdy nieruchomością w stosunku do której biegnie termin zasiedzenia włada faktycznie dwóch lub więcej spadkobierców. Tylko w takiej sytuacji należy ustalić, który spadkobierca i w jakiej części może nabyć własności przedmiotowej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie nie budzi wątpliwości, że jedynym samoistnym posiadaczem byli małżonkowie I. i K.M. Nie można więc ustalić, tak jak to zrobił Sąd I instancji, że własność przedmiotowej nieruchomości nabyli w części spadkobiercy, którzy nie byli jej samoistnymi posiadaczami. Brak także podstaw, aby przyjmować, że małżonkowie M. nie nabyli w całości własności przedmiotowej nieruchomości. Ustalenie, że nie byli oni jedynymi spadkobiercami K.K. ma znaczenie dla oceny do kogo należą prawa wchodzące w skład spadku po niej. Czym innym jest zaś wynikająca z art. 176 § 2 k.c. możliwość doliczenia nie prawa, które dziedziczy spadkobierca, lecz stanu faktycznego jakim jest posiadanie samoistne do czasu posiadania samoistnego nieruchomości potrzebnego do nabycia jej własności przez zasiedzenie. W sytuacji gdy samoistnym posiadaczem nieruchomości jest tylko jeden ze spadkobierców, tylko on może doliczyć do okresu posiadania potrzebnego do nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie, czas w jakim posiadał ją jego spadkodawca. Oceny możliwości zaliczenia okresu posiadania nieruchomości przez spadkodawcę dokonuje się bowiem samodzielnie na tle art. 172 § 2 k.c. Przepis ten nie stwarza żadnych podstaw do tego, aby w sytuacji gdy tylko jeden spadkobierca samoistnie posiada nieruchomość brać pod uwagę także innych spadkobierców lub aby na możliwość nabycia takiej nieruchomości miał wpływ udział w jakim samoistny posiadacz dziedziczył po spadkodawcy, którego okres posiadania nieruchomości chce doliczyć do okresu przez jaki sam tę nieruchomość posiadał.

Mając na uwadze, że zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się uzasadniony Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji.

