

Sygn. akt IV CSK 117/12

POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z wniosku M. G.

przy uczestnictwie Z.G., G. G. i J. G.

o stwierdzenie zasiedzenia,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej uczestników postępowania J. G. i G. G.

od postanowienia Sądu Okręgowego

z dnia 20 października 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 29 października 2011 r. uwzględnił apelację wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Z. z dnia 25

sierpnia 2011 r. przez uwzględnienie wniosku o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie ½ udziału we współwłasności nieruchomości (gospodarstwa rolnego) bliżej opisanej we wniosku. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że wnioskodawca zasiadywał udział uczestnika postępowania (brata) we współwłasności gospodarstwa rolnego od chwili jego opuszczenia przez uczestnika we wrześniu 1978 r.

Skarga kasacyjna uczestników postępowania od postanowienia Sądu Okręgowego – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., art. 336 w zw. z art. 172 k.c., i zmierza do uchylenia tego postanowienia oraz oddalenia apelacji, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota skargi kasacyjnej sprowadza się do zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 172 § 1 k.c., a to wobec błędnego wyłożenia art. 336 k.c., co doprowadziło do nieuzasadnionego wniosku, iż wnioskodawca był po myśli tego przepisu samoistnym posiadaczem nieruchomości również w zakresie udziału we współwłasności skarżącego.

Niewątpliwie, w drodze zasiedzenia możliwe jest nabycie także prawa współwłasności rzeczy, obejmującego idealny udział w prawie własności. Konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności jest samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 k.c. Samoistnym posiadaczem według tego przepisu jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel.

Z charakteru współwłasności wynika uprawnienie do współposiadania w zakresie nie wyłączającym pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Uprawnienie to wynika z prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Prawo to cechuje jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa. Niepodzielność prawa wyraża się w tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całej rzeczy. Posiadanie rzeczy przez współwłaściciela jest zatem 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 prawa posiadania przez innego współwłaściciela nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejął rzecz w samoistne posiadanie w zakresie jego uprawnień. Inaczej mówiąc, jeżeli inny współwłaściciel nie wykonywał swojego współposiadania, nie oznacza to, że posiadacz całości wykonywał swoje prawo do przysługującej mu idealnej części nieruchomości, a w stosunku do pozostałej był posiadaczem samoistnym. Takiemu traktowaniu stosunku współwłasności sprzeciwia się wspomniany art. 206 k.c.

Posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy przez współwłaściciela niezbędne do zasiedzenia wymaga, żeby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału innego współwłaściciela dał wyraz temu, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. Skuteczność takiej zmiany wymaga, aby uczynił to jawnie, czyli zmanifestował ją w sposób widoczny dla współwłaściciela i otoczenia. Sama natomiast świadomość posiadania samoistnego ponad realizację uprawnienia z art. 206 k.c. nie może być uznana za wystarczającą, a co za tym idzie - jest prawnie bezskuteczna.

Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione są bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, jak wskazano wyżej, uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego. Wymagania te muszą znaleźć swoje odbicie w postępowaniu dowodowym. Ciężar udowodnienia, przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu.

Sąd Okręgowy uwzględnił wniosek uznając w gruncie rzeczy, że sam fakt posiadania przez wnioskodawcę całej nieruchomości jest wystarczający do wykazania zmiany zakresu posiadania samoistnego, przesłanki zasiedzenia udziału

w nieruchomości. Stwierdził przy tym, że istotne znaczenie ma też okoliczność, iż sąsiedzi wypowiedzieli się o wnioskodawcy jako o właścicielu całej nieruchomości.

Sąd Okręgowy osadzając uwzględnienie wniosku na powyższych okolicznościach pominął, że uprawnienia współwłaściciela do rzeczy są bardzo szerokie, a co za tym idzie, konieczne było wykazanie przez wnioskodawcę konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków skarżącego, i to w sposób, co wymaga podkreślenia, pozwalający jemu dostrzec zmianę. W szczególności, że wnioskodawca nie liczy się z uprawnieniami skarżącego do przedmiotowej nieruchomości,

Poza tym, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, zasadnie Sąd Rejonowy podkreślił, odnosząc się do okoliczności, że sąsiedzi poczytywali wnioskodawcę za właściciela całej nieruchomości, ich brak wiedzy o relacjach między braćmi.

Na koniec, niezrozumiałe jest stwierdzenie Sądu Okręgowego, że umowa o dożywocie z dnia 9 grudnia 2004 r. została sporządzona już po ustalonym terminie zasiedzenia, który według oceny tego Sądu upłynął z dniem 23 września 2008 r.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w postanowieniu.