

Pytania i odpowiedzi prawne

Ewa Stawicka

CZY NABYTE DROGĄ SPADKOBRANIA UDZIAŁY W SAMOISTNYM POSIADANIU PROWADZĄCYM DO ZASIEDZENIA UŁAMKOWEJ CZĘŚCI NIERUCHOMOŚCI MOGĄ BYĆ PRZEDMIOTEM UMOWNEGO BĄDŹ SĄDOWEGO DZIAŁU SPADKU?

Wszyscy praktycy, w których ręce trafiają, chociażby od czasu do czasu, sprawy o zasiedzenie nieruchomości, doświadczają w niektórych przypadkach trudności płynących ze złożoności stanów faktycznych polegającej na tym, że w okresie prowadzącym do zasiedzenia samoistne posiadanie stało się przedmiotem współdziedziczenia przez kilkoro spadkobierców.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 kwietnia 2013 r. zapadłym pod sygnaturą II CSK 445/12 wyjaśnił: „Wykładnia art. 176 § 2 k.c. musi uwzględniać zasady dotyczące dziedziczenia, według których spadkobiercy wchodzi we wszystkie prawa i obowiązki zmarłego spadkodawcy (art. 922 § 1 k.c.). Dotyczy to również sytuacji faktycznych z udziałem spadkodawcy, z którymi właściwe przepisy wiążą określone konsekwencje prawne, w tym posiadania. W konsekwencji spadkobiercy wchodzi w skutki dziedziczenia także w sytuację prawną spadkodawcy związaną z posiadaniem rzeczy, a zaliczenie posiadania rzeczy przez poprzednika prawnego, na podstawie art. 176 § 1 w zw. z § 2 k.c., powinno nastąpić na rzecz każdego ze spadkobierców, ale tylko w granicach nabytego udziału w spadku. Do zastosowania tych skutków nie jest przy tym konieczne dokonanie przez spadkobier-

ców posiadacza szczególnych czynności. O ile jednak jeden ze spadkobierców wyzulił z posiadania rzeczy pozostałych spadkobierców – co wymagałoby jednak jawnej manifestacji takiego zamiaru – względnie rzecz została porzucona przez pozostałych spadkobierców, to termin zasiedzenia całej rzeczy należałoby liczyć najwcześniej od chwili otwarcia spadku, gdyż wówczas art. 176 § 1 w zw. z § 2 k.c. nie miałby zastosowania”.

Zacytowana wyżej teza stanowi swoiste podsumowanie utrwalonych w ostatnich dziesięcioleciach, konsekwentnych poglądów judykatury. Współgra ona z myślą wyrażoną dobitnie w jednym z wcześniejszych orzeczeń, a mianowicie w postanowieniu Sądu Najwyższego z 7 maja 1986 r., sygn. akt III CRN 60/86: „W sytuacji gdy współspadkobierca lub niektórzy ze współspadkobierców posiadają wyłącznie we własnym imieniu nieruchomość, która była w posiadaniu spadkodawcy, bieg zasiedzenia na korzyść tego współspadkobiercy lub tych współspadkobierców rozpoczyna się dopiero z chwilą otwarcia spadku; natomiast w sytuacji gdy żaden ze współspadkobierców nie posiada nieruchomości spadkowej wyłącznie we własnym imieniu, każdy współspadkobierca – współposiadacz może przy obliczaniu terminu zasiedzenia doliczyć czas posiadania

spadkodawcy do czasu swego współposiadania”.

Dla klienteli Temidy powyższe oznacza, że w wypadku kiedy na przykład jedna tylko osoba spośród trojga rodzeństwa jest zainteresowana nabyciem drogą zasiedzenia nieruchomości, którą zmarły ojciec posiadał samoistnie przez czas krótszy aniżeli lat trzydzieści (prawie zawsze idzie wszak o objęcie posiadania w złej wierze), po dopełnieniu przez siebie brakującego okresu władania samoistnego nabędzie ona zaledwie 1/3 udziału we współwłasności; względnie – nowy posiadacz nieruchomości zasiedzi całość praw do niej „przeciw rodzeństwu” dopiero po trzydziestu latach, licząc od śmierci ojca. Są to rozwiązania z reguły niesatysfakcjonujące ani dla samego zasiadającego, ani dla jego rodzeństwa, które także rade by jak najrychlej, definitywnie zakończyć kwestie płynące ze spadkobrania, tak by nie rzutowały one na zawilóści majątkowe kolejnego pokolenia.

W sukurs zainteresowanym przychodzi nowy kierunek myślenia, którego początków można upatrywać w motywach postanowienia Sądu Najwyższego z 7 września 2016 r., wydanego w sprawie oznaczonej sygnaturą IV CSK 691/15. Zawarty w nich wywód wskazuje możliwość dokonania umownego (należy się domyślać: częściowego nawet) działu spadku w taki sposób, że nabyte tytułem spadkobrania współudziały w posiadaniu samoistnym prowadzącym do zasiedzenia mogą zostać przeniesione na tego ze współspadkobierców, który będzie zainteresowany dopełnieniem na swoją rzecz nabycia nieruchomości przez *usu-capio*. Taki dział może się odbyć nawet i przez czynności konkludentne, jako że dla przeniesienia (współ)posiadania nie jest wymagana żadna szczególna forma. W razie potrzeby dział spadku w zakresie obejmującym udziały uczestników znajdujących się w wyniku współdziedziczenia w pozycji prawnej *in statu usucapiendi* może się odbyć również w postępowaniu sądowym. Posiadanie prowadzące ku zasiedzeniu jest wszak prawem majątkowym – rodzajem ekspektatywy (choć nie jest to ekspektatywa maksymalnie ukształtowana).

Wyabstrahowane tezy wskazanego wyżej orzeczenia brzmią następująco:

„1. W odniesieniu do spadkobiercy, który przed otwarciem spadku nie był posiadaczem rzeczy, będącej w posiadaniu jego spadkodawcy, rozszerzono zakres zastosowania reguły wyrażonej w art. 176 § 1 k.c. Wykładnia art. 176 § 2 k.c. musi uwzględniać zasady dotyczące dziedziczenia, według których spadkobiercy wchodzi we wszystkie prawa i obowiązki zmarłego (art. 922 k.c.). Do spadku wchodzi – jako swoisty aktyw majątkowy – także posiadanie samoistne, które jest stanem faktycznym. To skutkuje – co do zasady – wejściem przez spadkobierców na skutek dziedziczenia w sytuację prawną spadkodawcy związaną z posiadaniem rzeczy, zaś zaliczenie posiadania rzeczy przez poprzednika prawnego w oparciu o powołane wyżej przepisy powinno nastąpić na rzecz każdego ze spadkobierców w granicach nabytego udziału.

2. Spadkobiercy osoby, która posiadała samoistnie nieruchomość, lecz do chwili śmierci nie nabyła jej własności, mogą w drodze umownego działu spadku (art. 1037 § 1 k.c. w zw. z art. 1038 § 2 k.c.) przenieść nabyte w wyniku dziedziczenia udziały w samoistnym posiadaniu nieruchomości na rzecz jednego ze współspadkobierców, który po otwarciu spadku objął w faktyczne posiadanie całą nieruchomość. Do przeniesienia posiadania nie jest konieczne zachowanie szczególnej formy (art. 1037 § 2 k.c.), może więc dojść do tego w drodze czynności konkludentnych (art. 60 k.c.). Samoistne posiadanie może być przedmiotem sądowego działu spadku (art. 1037 § 1 k.c. w zw. z art. 1038 § 1 k.c.). Wówczas, o ile zostały spełnione przesłanki z art. 176 § 1 zd. 2 oraz § 2 k.c., spadkodawca, który nabył udziały w samoistnym posiadaniu nieruchomości od pozostałych spadkobierców, może doliczyć w całości do okresu własnego posiadania okres posiadania spadkodawcy”.

Należy przy tym zauważyć, że ta nowo wyklarowana myśl może się okazać szczególnie przydatna w sytuacjach, w których możliwość stwierdzenia zasiedzenia ułamkowej części nie-

ruchomości rolnej będzie blokowana ograniczeniem wprowadzonym w art. 172 § 3 Kodeksu cywilnego. Jak się wydaje¹, przeniesienie spadkowych ułamków we współposiadaniu przez spadkobierców nierolników na rzecz współ-

spadkobiercy spełniającego kryteria wskazane w tym przepisie spowoduje, że po upływie czasu, którego zabrakło zmarłemu poprzednikowi, możliwe stanie się stwierdzenie zasiedzenia całości nieruchomości.

¹ Należy zgodzić się w tej mierze z poglądem wyrażonym przez J. Pisulińskiego w artykule *O niektórych osobliwościach obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Rejent” 2016, nr 5, s. 46–47.