

# POSTANOWIENIE

Poznań, dnia 20 grudnia 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie:**

**Przewodniczący: Sędzia Ewa Blumczyńska**

**Protokolant : protokolant sądowy Adrianna Kwaśnik**

**po rozpoznaniu w dniu 03 grudnia 2021 r. w Poznaniu**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku Z. W. (1)**

**przy uczestnictwie Z. W. (2) i M. S. (1)**

**o zniesienie współwłasności**

**na skutek apelacji wniesionej przez uczestników**

**od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu**

**z dnia 01 kwietnia 2021 r.**

**sygn. akt IX Ns 140/16**

**postanawia:**

1. **oddalić apelację,**
2. **zasądzić od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kwotę 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Ewa Blumczyńska**

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z 10 stycznia 2016 r. wnioskodawczyni Z. W. (1), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, przy udziale H. S. oraz Z. W. (2) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości, zapisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, a położonej w P. przy ulicy (...). (...) (...), narożnik ulicy (...), stanowiącej działkę o pow. 0,0947 ha, zabudowanej budynkiem bliźniaczym, której jest współwłaścicielami w 2/4 części a uczestnicy H. S. i Z. W. (2) po 1/4 części poprzez podział w naturze na dwie części wzdłuż ściany nośnej odpowiadające co do wartości i powierzchni udziałów, ewentualnie z wyrównaniem różnicy wartości przez dopłatę. Wnioskodawczyni wniosła również o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania na jej rzecz według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W odpowiedzi na powyższe uczestnik Z. W. (2) wskazał, iż nie kwestionuje potrzeby zniesienia współwłasności, podnosząc przy tym, iż powinno ono nastąpić bez rozliczania spłat i dopłat. Uczestnik wskazał, iż na nieruchomości istniał umowny quod usum i każda ze stron postępowania dokonywała remontów i nakładów na swoją część nieruchomości. W przypadku kwestionowania przez wnioskodawczynię zaprezentowanego stanowiska w zakresie spłat i dopłat, wniósł o rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomość.

Na rozprawie w dniu 12 maja 2016 r. pełnomocników uczestników H. S. oraz Z. W. (2) wniósł o podział gruntu wzdłuż istniejącego ogrodzenia, wskazując, iż koniecznym może być ustanowienie służebności w związku z faktem, iż przez część posesji użytkowanej przez wnioskodawczynię przebiegają przyłącza gazowe i wodno-kanalizacyjne do części użytkowanej przez uczestników. Wnioskodawczyni wniosła o to, aby jej grunt odzwierciedlał wielkość posiadanego przez nią udziału. W odpowiedzi na stanowisko wnioskodawczyni, uczestnicy wnieśli o zasądzenie na ich rzecz dopłat z tytułu różnicy w wartości części budynku zajmowanego przez uczestników i części budynku zajmowanego przez wnioskodawczynię wskazując, iż część działki, którą użytkuje wnioskodawczyni jest atrakcyjniejsza z uwagi na jej położenie.

Pismem procesowym z dnia 25 maja 2016 roku uczestnicy, reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników, podtrzymali wolę ugodowego zakończenia sprawy poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości i wydzielenie działek gruntów w sposób odpowiadający istniejącemu podziałowi quod usum bez spłat i dopłat.

Pismem procesowym z dnia 5 czerwca 2016 roku wnioskodawczyni wskazała, iż nie wyraża zgody na taki podział, który daje uczestnikom obszar gruntu większy od posiadanego przez nich udziału o 97,5 m<sup>2</sup>. Podała, iż uczestnicy użytkowali ww. część gruntu przez wiele lat, bez żadnych odpłatności. Dalej wskazała, iż nakłady jakie poczynili uczestnicy, jak i nakłady jakie sama poczyniła, na części nieruchomości z których sami korzystali, ewentualny zwrot nakładów przy zniesieniu współwłasności jest niedopuszczalny z uwagi na podział quod usum.

Pismem procesowym z dnia 11 lipca 2016 roku uczestnicy podkreślili, iż zarówno oni jak i wnioskodawczyni przez wiele lat korzystali z nieruchomości zgodnie z podziałem quod usum. W ocenie uczestników, mogą żądać rozliczenia poczynionych przez siebie nakładów inwestycyjnych.

Pismem procesowym z dnia 13 października 2017 r. wnioskodawczyni wskazała, iż przy uwzględnieniu zniesienia współwłasności wzdłuż ogrodzenia, wnosi o zasądzenie od uczestników postępowania, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości na jej rzecz kwoty 133.000 zł z tytułu dopłat za teren, który przypadnie uczestnikom kosztem wnioskodawczyni, tj. 95 m<sup>2</sup>.

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2017 roku Sąd postanowił kontynuować postępowanie z udziałem następcy prawnego zmarłej uczestniczki H. S., tj. M. S. (1).

Pismem procesowym z dnia 9 kwietnia 2018 roku uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie żądania domagania się ewentualnych rozliczeń finansowych wnioskodawczyni z tytułu zniesienia współwłasności i podnieśli zarzut zasiedzenia części działki gruntu, będący w ich użytkowaniu powyżej normatywnej 1/2 udziału.

Pismem procesowym z dnia 20 maja 2018 r. wnioskodawczyni zaprzeczyła, aby uczestnicy zasiedzieli nieruchomość lub nawet jej niezidentyfikowaną część.

Pismem procesowym z dnia 6 września 2018 roku uczestnicy wskazali, iż stan posiadania części udziału trwał od co najmniej 30 grudnia 1961 r. Dalej podali, iż podstawą faktyczną żądania jest stan posiadania uczestników postępowania tej części nieruchomości, którą posiadają od ww. roku ponad swój udział. Nadmienili, iż część zasiedzonego udziału w nieruchomości jest częścią gruntu w ramach działki (...), na której znajduje się część bliźniaka zajmowana przez uczestników postępowania, będącego w ich posiadaniu i będącego obszarem stanowiącym różnicę pomiędzy powierzchnią zajmowaną, a powierzchnią wynikającą z posiadanych udziałów w prawie własności wynoszącą 95 m<sup>2</sup>. Uczestnicy doprecyzowali, iż podnoszą zarzut zasiedzenia części fizycznej działki gruntu. Podnieśli, iż taki stan rzeczy, że część domu zamieszkiwana przez uczestników postępowania jest większa niż wnioskodawczyni znany od początku i był on zgodny z wolą spadkodawcy - dziadka uczestnika Z. W. (2), który wybudował dom. W ocenie uczestników do nabycia własności przez zasiedzenie w niniejszej sprawie doszło w 1981 r. Uczestnicy wskazali, iż na przedmiotową część nieruchomości dokonywali nakładów zarówno koniecznych, jak i dodatkowych, przeprowadzali

remonty, opłacali wszelkie opłaty, dobudowali do spornej części także garaż, będąc w pełni odpowiedzialnym za ww. część.

Pismem procesowym z dnia 10 października 2019 roku uczestnicy, na wypadek oddalenia przez Sąd wniosku o stwierdzenie zasiedzenia fragmentu nieruchomości o wymiarze 95 m<sup>2</sup> ponad udział uczestników postępowania, a także na wypadek nieuwzględnienia części 95 m<sup>2</sup> w ustaleniu udziału w prawie własności nieruchomości należącego do uczestników postępowania, wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny zgodny z podziałem faktycznym z dopłatą przez uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni.

Pismem procesowym z dnia 22 października 2019 roku uczestnicy wnieśli o ustanowienie na nieruchomości przypadającej w drodze podziału wnioskodawczyni oraz odpowiednio na nieruchomości przypadającej w drodze podziału uczestnikom postępowania na rzecz każdorazowego właściciela każdej z tych nieruchomości nieodpłatnej służebności polegającej na prawie do współkorzystania wraz z właścicielami danej nieruchomości z przyłącza do sieci gazowej oraz z przyłącza kanalizacyjnego wraz z nieodpłatną służebnością polegającą na prawie do swobodnego dostępu do urządzeń przyłącza gazowego oraz przyłącza kanalizacyjnego oraz wykonywania niezbędnych prac konserwacyjnych, remontowych i naprawczych tych urządzeń.

Pismem procesowym z dnia 6 listopada 2019 roku wnioskodawczyni oświadczyła, że nie domaga się ustanowienia odpłatności za ewentualne ustanowienie służebności co do korzystania ze studzienki kanalizacyjnej i przebiegu rur kanalizacyjnych przez jej nieruchomość po dokonaniu zniesienia współwłasności.

Pismem procesowym z dnia 23 kwietnia 2020 r. wnioskodawczyni wniosła o umożliwienie przeprowadzenia przebudowy przyłącza gazowego, a tym samym rozdzielenia instalacji gazowej dla obu budynków w zabudowie bliźniaczej o numerach (...).

Pismem procesowym z dnia 20 sierpnia 2020 r. uczestnicy wskazali, iż nie widzą podstaw do przebudowy istniejącej instalacji gazowej, gdyż obecnie istniejąca instalacja jest w bardzo dobrym stanie.

### ***Postanowieniem z 01 kwietnia 2021r. Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu :***

I. oddalił wniosek uczestników Z. W. (2) i M. S. (1) o stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia fizycznej części nieruchomości;

II. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P., Al. (...), stanowiącej aktualnie działkę nr (...) o powierzchni 0,0947 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) poprzez podział fizyczny nieruchomości zgodnie z projektem podziału nieruchomości sporządzonym przez biegłego B. S. (załącznik do opinii z dnia 15 września 2017 r., k. 175) stanowiącym integralną część postanowienia w ten sposób, że:

1. wnioskodawczyni Z. W. (1) przyznał na wyłączność nowo projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,0371 ha,
2. uczestnikom Z. W. (2) i M. S. (1) przyznał do współwłasności ułamkowej w udziałach po 1/2 nowo projektowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,0561 ha;

III. zasądził od uczestnika Z. W. (2) na rzecz wnioskodawczyni Z. W. (1) kwotę 37.933,25 zł tytułem dopłaty płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia płatności;

IV. zasądził od uczestnika M. S. (1) na rzecz wnioskodawczyni Z. W. (1) kwotę 37.933,25 zł tytułem dopłaty płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku opóźnienia płatności;

V. ustanowił na nowo utworzonej nieruchomości stanowiącej nowo projektowaną działkę nr (...) na rzecz kaźdoczesnego właściciela nowo utworzonej nieruchomości stanowiącej nowo projektowaną działkę nr (...):

1. służebność przesyłu dla przyłącza gazowego DN 63 o szerokości 1,0 m
2. służebność przesyłu dla przyłącza kanalizacyjnego DN 200 o szerokości 1,0 m
3. służebność dojścia do urządzeń gazowych i kanalizacyjnych

zgodnie z projektem służebności sporządzonym przez biegłego B. S. (załącznik do opinii z dnia 20 marca 2020 r., k. 498), stanowiącym integralną część postanowienia;

VI. oddalił wniosek uczestników o rozliczenie nakładów na nieruchomość;

VII. kosztami sądowymi w zakresie wydatków obciążył:

1. wnioskodawczynię Z. W. (1) w 1/2 części
2. uczestnika Z. W. (2) w 1/4 części
3. uczestnika M. S. (1) w 1/4 części;

VIII. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu tytułem kosztów sądowych:

1. od wnioskodawczyni Z. W. (1) kwotę 3.885,57 zł
2. od uczestnika Z. W. (2) kwotę 2.442,79 zł
3. od uczestnika M. S. (1) kwotę 2.442,79 zł;

IX. pozostałymi kosztami obciążył wnioskodawczynię i uczestników w zakresie przez nich dotychczas poniesionym.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego :

Nieruchomość przy ul. (...). (...) (...)w P. stanowi działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0947 ha. Aktualnie współwłaścicielami nieruchomości są Z. W. (1) w udziale 2/4 części oraz Z. W. (2) oraz M. S. (1) w udziale po 1/4 części. Na nieruchomości posadowiony jest budynek bliźniaczy o trzech kondygnacjach nadziemnych, składający się z dwóch odrębnych części z osobnymi wejściami oraz dwa budynki garażowe. Kaźdy z segmentów budynku mieszkalnego posiada osobne przyłącze elektroenergetyczne, wodociągowe, gazowe oraz własną instalację kanalizacyjną oraz podłączenie do studzienki kanalizacyjnej.

Część lewa i prawa nieruchomości wygrodzona jest siatką stalową wzdłuż ściany nośnej budynku.

Na przestrzeni lat sposób korzystania z nieruchomości nie uległ zmianie. Prawą część nieruchomości (nr (...)) użytkują uczestnicy, a także użytkowali ich poprzednicy prawni. Lewą część nieruchomości (nr (...)) użytkuje wnioskodawczyni, a także użytkowali jej poprzednicy prawni. Różnica pomiędzy powierzchnią zajmowaną, a powierzchnią wynikającą z posiadanych udziałów w prawie własności wynosi 95 m<sup>( 2)</sup> na korzyść uczestników. Współwłaściciele zajmujący swoją część nieruchomości dokonywali nakładów, ponosili wydatki na nieruchomość, zarządzali nią bez udziału pozostałych współwłaścicieli. Żaden ze współwłaścicieli nie negocował sposobu korzystania z nieruchomości. Granicę między częściami działki wyznaczała linia wzdłuż ściany nośnej budynku, wzdłuż której rosły rośliny, a następnie posadowiono płot.

Można dokonać fizycznego podziału ww. budynku w płaszczyźnie wewnętrznej ściany pionowej przebiegającej od fundamentów aż po dach, wyraźnie dzielącej budynek mieszkalny na część lewą i prawą. W ramach wykonania podziału nie są wymagane żadne prace budowlane.

Na działce (...) będzie posadowiona część prawa budynku o numerze administracyjnym (...). Na działce (...) będzie posadowiona część lewa budynku o numerze administracyjnym (...). Stan istniejących przyłączy nie jest przeszkodą dla zniesienia współwłasności w oparciu o stan aktualny. Elementem wspólnym budynku będzie ściana kominowa w aktualnym stanie wykorzystania przewodami spalinowymi i wentylacyjnymi.

W wyniku zniesienia współwłasności wzdłuż istniejącego ogrodzenia powstanie działka o nr (...) o pow. 0,0561 ha oraz o nr 47/2 o pow. 0,0371 ha. Wartość nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) wynosi 962.642,00 zł. Wartość nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) wynosi 810.909,00 zł.

Na nowo powstałej działce (...) będzie znajdować się przyłącze gazowe oraz przyłącze kanalizacyjne. Koniecznym było ustalenie służebności przesyłu dla przyłącza gazowego DN 63 o szerokości 1,0 m, służebności przesyłu dla przyłącza kanalizacyjnego DN 200 o szerokości 1,0 m oraz służebności dojścia do urządzeń gazowych i kanalizacyjnych.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranych dokumentów w niniejszej sprawie, zeznań świadków oraz wnioskodawcy i uczestników, a także opinii biegłych sądowych : B. S. z 15.09.2017 r. (k. 174-175 i k. 496-498)) oraz M. S. (2) z 15.03.2019 r. (k. 330-380 i k. 417-422).

Sąd oddalił wnioski uczestników o otwarcie rozprawy na nowo złożony w piśmie doręczonym do Sądu w dniu 1 kwietnia 2021 roku, albowiem – jak podniósł Sąd Rejonowy - nie ujawniły się okoliczności, które wymagałyby prowadzenia rozprawy na nowo. W tej kwestii Sąd Rejonowy wskazał, że na moment zamknięcia rozprawy postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w pełni, w tym również odnośnie zgłoszonego, w toku postępowania, wniosku o zasiedzenie części nieruchomości. Przy tym, że zgłoszenie wniosku dowodowego sformułowanego w ww. piśmie, złożonym już po zamknięciu rozprawy, należało uznać za spóźnione, albowiem nic nie stało na przeszkodzie, aby uczestnicy sformułowali go w toku postępowania. Nadto, że niezasadność zarzutu zasiedzenia skutkowałą nieistotność okoliczności faktycznych, które miałyby zostać wykazane zgłoszonym dowodem.

Przy powyższych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 211 k.c. podstawowym sposobem zniesienia współwłasności rzeczy, jest podział fizyczny rzeczy. W przypadku sądowego zniesienia współwłasności wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 kc).

W pierwszej kolejności odnosząc się do zgłoszonego przez uczestników w toku postępowania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia fizycznej części nieruchomości zaznaczyć należy, że przedmiotem nabycia własności przez zasiedzenie może być zarówno nieruchomość gruntowa, jak i jej fizycznie wydzielona część, a także udział w prawie własności, czyli tak zwana idealna część nieruchomości ( uchwała Sądu Najwyższego z 26 stycznia 1978 r. III CZP 96/77 (OSNC 1978/11/195).

Zgodnie z art. 195 k.c., własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Zgodnie z art. 206 k.c. 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. Prawo współwłasności 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.

Przesłanki nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia określa art. 172 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Natomiast po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Spełnienie przesłanki samoistności posiadania nieruchomości w rozumieniu art. 336 i art. 172 k.c., wymaga wykazania przez posiadacza, który nie jest właścicielem, podejmowania w określonym czasie czynności faktycznych, wskazujących na samodzielne, rzeczywiste i niezależne od innej osoby władanie nią. Wszystkie działania posiadacza powinny odpowiadać czynnościom właścicielskim. Posiadanie „właścicielskie” całej rzeczy czy też jej fragmentu 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 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. Takie 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 swej 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.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego, Sąd nie miał wątpliwości, iż pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości istniał podział quad usum. Zaznaczyć należy, iż na taki podział konsekwentnie wskazywali uczestnicy w toku postępowania, podnosząc, iż taki sposób korzystania został ustalony w sposób dorozumiany pomiędzy współwłaścicielami.

Umowa taka może zostać zawarta także w sposób konkludentny. O jej istnieniu świadczy fakt, iż przez szereg lat akceptowany był, obowiązujący zresztą do dzisiaj, sposób korzystania z poszczególnych części nieruchomości. Współwłaściciele nie kwestionowali, że konkretne osoby korzystają z konkretnych części działek. Kolejni współwłaściciele także akceptowali ten stan rzeczy. Współwłaściciele zajmujący daną część nieruchomości w sposób samodzielny podejmowali decyzje o remontach budynku posadowionego na tej części, samodzielnie je finansując. Nie oczekiwali od innych współwłaścicieli, aby partycypowali w kosztach tych remontów, ale także nie zwracali się do innych osób o wyrażenie zgody na dokonanie danych prac. Znamienne jest, że uczestnicy wnosili o stwierdzenie zasiedzenia części fizycznej nieruchomości, wcześniej twierdząc że obowiązuje umowa quoad usum.

Obowiązujący podział polega więc na tym, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo wyłącznego użytkowania fizycznie wydzielonej części nieruchomości. Jak wskazuje się w doktrynie w takiej sytuacji współwłaściciel jest posiadaczem samoistnym rzeczy wspólnej, zaś posiadaczem zależnym w odniesieniu do przyznanej mu do korzystania części rzeczy.

Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych i doszło do podziału quoad usum, to fakt korzystania przez współwłaściciela z fizycznie wydzielonej części nieruchomości, nie prowadzi do nabycia jej własności przez zasiedzenie, chyba że dojdzie do zmiany charakteru władztwa przez zmanifestowanie woli władania we własnym imieniu i dla siebie (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015 r. IV CSK 87/15, LEX nr 1968455).

Mając zatem powyższe na uwadze Sąd Rejonowy podniósł, że sam podział quad usum nie powoduje rozszerzenie zakresu swojego posiadania i zmienia charakter tego posiadania w kontekście zasiedzenia części fizycznej nieruchomości.

Współwłaściciel powinien zatem wykazać, analogicznie jak w przypadku zasiadywania udziału przenoszącego udział wynikający ze współwłasności, że rozszerzył zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia

wynikającego z art. 206 k.c. oraz, że w dostatecznie wyraźny sposób uzewnętrznił tę zmianę w stosunku do współwłaściciela, do którego udział ten należał (zob. postanowienia SN: z 07.01.2009 r., II CSK 405/08, Lex nr 577171 i z 29.06.2010 r., III CSK 300/09, Lex nr 852670). O wykroczeniu poza uprawnienia współwłaścicielskie można mówić wtedy, gdy posiadający współwłaściciel podejmuje sam decyzje o znaczących zmianach w przedmiocie współwłasności (zob. post. SN z 30.1.2015 r., III CSK 179/14, L.), a zatem nie jedynie wydzielonej części.

W ocenie Sądu, w sytuacji, w której współwłaściciel może korzystać z nieruchomości, w taki sposób, w jaki da się pogodzić z prawem do korzystania z tej nieruchomości przez innego współwłaściciela, w okolicznościach niniejszej sprawy, samo postawienie ogrodzenia nie przesądza jeszcze o zmianie zakresu posiadania. Potrzeba innych działań, które nie będą budziły wątpliwości, iż konkretny współwłaściciel dokonał zmiany swojego posiadania, w taki sposób, że staje się właścicielem wydzielonej części, bądź też że zmienił się jego udział w prawie własności. W ocenie Sądu, postępowania dowodowe nie pozwoliło na poczynienie takich ustaleń. Sam fakt, iż współwłaściciele dzielą jakąś nieruchomość i korzystają z wydzielonych części, nie może w sposób automatyczny prowadzić bądź do zmiany w zakresie ułamka wyznaczającego prawo własności danego współwłaściciela, bądź też prowadzić do sytuacji, w której taki współwłaściciel żąda stwierdzenia, że nabył w drodze zasiedzenia część nieruchomości.

Wnioskodawczynie oraz uczestnicy konsekwentnie wskazywali, iż zajmowanie przez nich części nieruchomości było ustalonym sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej. Dokonany zatem podział określił sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. Tym samym wskazać należy, iż uczestnicy będący współwłaścicielami, pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, uzyskali posiadanie zależne wydzielonej części rzeczy.

Podsumowując Sąd Rejonowy podkreślił, że przez cały okres współposiadania nieruchomości, było on wykonywane w ten sam sposób, zgodnie i niezmiennie przez obie rodziny i ich następców prawnych oraz bez negowania tego faktu. Przy tym nie zdołano wykazać, że uczestnicy zmanifestowali zmianę swojego animus względem pozostałych współwłaścicieli co do części, którą używali w ramach podziału *quoad usum*.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zasiedzenie fizycznej części nieruchomości zgłoszony przez uczestników, o czym orzekł w pkt. I postanowienia.

Odnosząc się do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy zaznaczył, że wnioskodawczynie oraz uczestnicy byli zgodni, iż winno nastąpić poprzez fizyczny podział nieruchomości - prezentując jednakże odmienne stanowiska co do obszaru nowo powstających działek.

W tym kontekście Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnicy wnosili o dokonanie podziału gruntu zgodnie z istniejącym od szeregu lat sposobem korzystania, tj. przeprowadzenie podziału na dwie działki grunt wzdłuż istniejącego ogrodzenia. Wnioskodawczynie wniosła

o dokonanie podziału, w taki sposób, aby przyznany jej obszar uwzględniał przysługujący jej udział w nieruchomości. Ze sporządzonych projektów biegłego geodety oba wnioskowane podziały były dopuszczalne. Niemniej jednak Sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy właściwym będzie uwzględnienie stanowiska uczestników i dokonanie podziału wg wariantu I. W ten sposób powstały dwie nieruchomości, z których jedna o powierzchni 0,0371 ha została przyznana wnioskodawczynie, zaś druga o powierzchni 0,0561 ha przypadła uczestnikom Z. W. (2) i M. S. (1) do współwłasności ułamkowej w udziałach po  $\frac{1}{2}$ . Sąd Rejonowy uznał, że taki podział jest racjonalny, tworzy dwie działki o regularnym kształcie, a także uwzględnia istniejący od wielu lat podział do korzystania. Jednocześnie zaznaczył, że każdy ze współwłaścicieli poczynił nakłady na „swoją” część nieruchomości. Nie było sporów, co do takie sposobu korzystania. Dokonanie podziału w wersji proponowanej przez wnioskodawczynię skutkowałoby koniecznością przeprowadzenia dodatkowych prac w zakresie wydzielenia gruntów. Ponadto, że z opinii biegłego geodety wynikało, że uwzględnienie propozycji wnioskodawczynie wymuszałoby wprowadzenie dodatkowych załamania między budynkiem a granicą działki od strony działki (...), które wpływałoby na nieracjonalne wykorzystanie i konfigurację podzielonych gruntów ( k. 230 akt).

W ocenie Sądu możliwe było także dokonanie podziału budynku i nie było potrzeby przeprowadzania dodatkowych prac związanych z przebudową instalacji gazowej. Z opinii biegłego M. S. (2) wynikało, że można dokonać fizycznego podziału budynku w płaszczyźnie wewnętrznej ściany pionowej przebiegającego od fundamentów aż po dach, wyraźnie dzielącej budynek mieszkalny na część lewą i prawą, zaś w ramach wykonania podziału nie są wymagane żadne prace budowlane. Każdy z segmentów budynku mieszkalnego posiada osobne przyłącze energetyczne, wodociągowe, gazowe. Na nieruchomości zlokalizowana jest jedna studzienka kanalizacyjna położona na projektowanej działce (...). Natomiast każdy z segmentów posiada własną instalację kanalizacyjną oraz podłączenie do przedmiotowej studzienki.

Wobec powyższego w pkt. II Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości, w ten sposób, że wnioskodawczyni przyznano nowo projektowaną działkę (...) wraz ze znajdującą się na niej częścią budynku, zaś uczestnikom działkę nr (...). Projekt podziału nieruchomości widniejący na mapie sporządzonej przez geodetę przyjęto jako integralną część postanowienia ( k. 175 akt).

W pkt. III i IV na podstawie art. 212 § 1 zd. 1 kc Sąd Rejonowy orzekł o dopłatach mając na względzie, że z opinii biegłego M. S. (2) wartość nowo projektowanej nieruchomości, która przydzielona została uczestnikom wynosiła 962.642 zł, zaś wartość nieruchomości przyznanej wnioskodawczyni 810.909 zł. Łączna wartość obu nieruchomości wynosiła 1.773.551 zł. Stąd, że skoro wnioskodawczyni posiada aktualnie udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  to powinna otrzymać nieruchomość o wartości 886.775,50 zł a wartość przyznanej jej nieruchomości była niższa o 75.866,50 zł. Tym samym, że taka kwota została przyznana wnioskodawczyni tytułem dopłaty przy uwzględnieniu wysokości stosownej do posiadanego przez każdego z uczestników udziału we współwłasności, a więc po 37.933,25 zł.

Z powołaniem na art. 212 § 3 kc Sąd Rejonowy oznaczył termin i sposób ich uiszczenia, oraz wysokość i termin uiszczenia odsetek podnosząc, że trzymiesięczny termin zapłaty powyższych dopłat, liczony od dnia uprawomocnienia się postanowienia jest odpowiedni, zarówno z punktu widzenia uczestników, którzy mają czas na pozyskanie tych środków, jak i wnioskodawczyni, która w stosunkowo nieodległym terminie uzyska wyrównanie. Jednocześnie zasądzono odsetki za opóźnienie w przypadku przekroczenia terminu płatności.

Na podstawie art. 212 § 1 zd. 2 kc Sąd Rejonowy obciążył nowo projektowaną działkę nr (...) na rzecz każdorazowego właściciela nowo projektowanej działki nr (...):

1. służebność przesyłu dla przyłącza gazowego DN 63 o szerokości 1,0 m
2. służebność przesyłu dla przyłącza kanalizacyjnego DN 200 o szerokości 1,0 m
3. służebność dojścia do urządzeń gazowych i kanalizacyjnych

według mapy przebiegu projektowanych służebności (k. 498), stanowiącej integralną część postanowienia.

W pkt. VI oddalono wniosek uczestników o rozliczenie nakładów na nieruchomość. Sąd Rejonowy ustalił, iż między współwłaścicielami doszło do podziału nieruchomości do korzystania. Skoro każdy z współwłaścicieli korzysta z wydzielonej części to ponosi wydatki związane z nią i nie może oczekiwać od drugiego współwłaściciela zwrotu poniesionych na tę wydzieloną część nieruchomości wydatków, ale także nie musi dzielić się ewentualnymi korzyściami. W razie ustanowienia podziału quoad usum współwłaściciele dokonujący wydatków (nakładów) na wykorzystywaną przez siebie wyłącznie część rzeczy nie są uprawnieni do żądania od pozostałych współwłaścicieli zwrotu tych wydatków, w częściach odpowiadających ich udziałom.

Zgodnie z art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Powyższa zasada nie ma charakteru bezwzględnego. Jak podkreślają komentatorzy przepis art. 207 k.c. ma charakter dyspozytywny, współwłaściciele mogą więc w umowie sami określić odmienny niż przewidziany w nim sposób udziału w pożytkach i przychodach, jakie rzecz przynosi, jak i obowiązek ponoszenia przez nich wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną. Regułą jest na przykład, że przy podziale rzeczy quoad usum współwłaściciele umawiają



się, że każdy z nich czerpie wszystkie przychody z wydzielonej mu do wyłącznego użytku części rzeczy wspólnej, jak i ponosi związane z używaniem tej części wydatki. (por. T. A. Filipiak [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, art. 207). Podobne stanowisko zajmowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego jak i sądów powszechnych. W postanowieniu z dnia 17 stycznia 2018 r. (LEX nr 2449292) wskazano, że w przypadku, gdy nakład jest poczyniony przez jednego współwłaściciela tylko na te części rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c.

Każdy ze współwłaścicieli samodzielnie podejmował decyzję o remontach, nakładach czynionych na zajmowaną przez siebie część nieruchomości. Nie konsultował tych decyzji ze współwłaścicielem zajmującym w danym momencie drugą część nieruchomości. Prace te były samodzielnie finansowane przez danego współwłaściciela, który zresztą nie domagał się potem zwrotu części kosztów od drugiego współwłaściciela. Powyższe ustalenia potwierdzają więc okoliczność, która właściwie nie była sporna, a więc że doszło do ustalenia podziału quoad usum, co z kolei przesądza o niezasadności zgłoszonego przez uczestników roszczenia o rozliczenie nakładów.

W zakresie kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Udział ten określony został w odwołaniu do udziału przysługujących zainteresowanym w prawie własności nieruchomości, stąd kosztami sądowymi w zakresie wydatków obciążono wnioskodawczynię Z. W. (1) w 1/2 części, uczestnika Z. W. (2) w 1/4 części a uczestnika M. S. (1) w 1/4 części.

Łączne wydatki związane z opiniami biegłych wyniosły 13.771,15 zł. Wnioskodawczynię obciążał więc obowiązek pokrycia tych kosztów w kwocie 6.885,57 zł. Z uwagi na fakt, iż uiściła dotychczas zaliczkę w wysokości 3000 zł, nakazano ściągnąć od niej kwotę 3.885,57 zł. Z kolei każdego z uczestników obciążały koszty w wysokości po 3.442,79 zł. Biorąc pod uwagę uiszczone przez nich zaliczki (po 1000 zł) nakazano ściągnąć od każdego z nich kwotę 2.442,79 zł. Powyższe rozstrzygnięcie znajduje uzasadnienie w treści art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Pozostałymi kosztami obciążono wnioskodawczynię i uczestników w zakresie przez nich dotychczas poniesionym.

**Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli obaj uczestnicy**, w tym zaskarżając : uczestnik Z. W. (2) odnoszące się do niego rozstrzygnięcie zawarte w pkt I i III postanowienia a uczestnik M. S. (1) odnoszące się do niego rozstrzygnięcie zawarte w pkt I i IV postanowienia.

Jako zarzuty apelacyjne wskazali :

I. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na wynik rozstrzygnięcia:

1. art. 233 § 1 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc poprzez zaniechanie wszechstronnej i obiektywnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i dowolne przyjęcie, że z materiału dowodowego wynika, że nie zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia fizycznej części nieruchomości, w tym błędne uznanie, że uczestnicy nie dali wyrazu temu, by byli posiadaczami samoistnymi części nieruchomości o wymiarze 95 m<sup>2</sup>, a wszelkie ich zachowania odnoszące się do posiadania spornego fragmentu nieruchomości miały cechy posiadania zależnego;

2. art. 233 § 1 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc poprzez brak wszechstronnej analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, dokonanej wbrew zasadom logiki oraz doświadczenia życiowego, polegającymi na błędnym uznaniu, że w niniejszej sprawie nie zdołano wykazać, że uczestnicy zmanifestowali zmiany swojego animus ( woli posiadania rzeczy dla siebie) względem wnioskodawczyni, co do spornego fragmentu nieruchomości o pow. 95 m<sup>2</sup>, który używali ponad swój udział;

3. 225 w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez oddalenie wniosku uczestników o otwarcie na nowo rozprawy, w sytuacji, gdy po zamknięciu rozprawy ujawniły się nowe fakty i dowody istotne dla rozstrzygnięcia, których uczestnicy nie mogli powołać na wcześniejszym etapie postępowania;

4. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 1 w zw. z art. 205<sup>12</sup> § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez pominięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii rzeczoznawcy K. S. zawartego w ich piśmie z 22 października 2019r., podczas gdy przeprowadzenie dowodu zmierzało do wykazania faktów istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie zasiedzenia części nieruchomości, a jego dopuszczenie nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego :

1. art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 kc poprzez błędną wykładnię i uznanie, że akty właścicielskie wykonywane przez uczestników oraz ich poprzedników prawnych w postaci dokonywania remontów i nakładów na swoją część nieruchomości, w tym również na część nieruchomości o pow. 95 m<sup>2</sup> (ponad swój udział), jak i dobudowanie garażu do spornej części oraz zasadzenie ogrodzenia nie mogą być poczytywane jako jawna, zewnętrzna manifestacja posiadania samoistnego względem współwłaściciela do spornego fragmentu, co skutkowało uznaniem, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia części nieruchomości,

2. art. 212 § 1 i 3 kc poprzez zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawczyni dopłat pieniężnych, w sytuacji gdy uczestnicy nabyli w drodze zasiedzenia fragment nieruchomości o wymiarze 95 m<sup>2</sup> i takie dopłaty są nienależne,

3. art. 6 kc w zw. z art. 339 kc poprzez błędne przyjęcie, że na uczestnikach spoczywa ciężar udowodnienia zakresu posiadania samoistnego, podczas gdy art. 339 kc ustanawia domniemanie posiadania samoistnego i w związku z tym wnioskodawczyni obowiązana była wykazać, iż uczestnicy nie byli posiadaczami samoistnymi fragmentu nieruchomości, czego nie uczyniła.

Przy powyższych zarzutach apelujący wnieśli o :

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt I poprzez ustalenie, że uczestnicy postępowania nabyli w drodze zasiedzenia część fizyczna nieruchomości o pow. 95 m<sup>( 2 )</sup> w ramach działki (...), objętą w księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy P. oraz w pkt III i IV poprzez oddalenie żądania wnioskodawczyni zasądzenia dopłaty,

2. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia jego ogłoszenia do dnia zapłaty.

***W odpowiedzi na powyższe wnioskodawczyni wniosła o :***

1. oddalenie apelacji;

2. zasądzenie od uczestników na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.

***Sąd Okręgowy, zważył co następuje :***

***Apelacja okazała się bezzasadna.***

Na wstępie odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 225 w zw. z art. 13 § 2 kpc upatrywanego przez apelujących w oddaleniu ich wniosku o otwarcie na nowo rozprawy - zamkniętej w dniu 09 marca 2021r. , pomimo – jak podnosili – ujawnienia się nowych faktów, których nie mogli powołać na wcześniejszym etapie postępowania wskazać należało, że zgodnie z uregulowaniem zawartym w art. 316 § 2 kpc - co do zasady rozprawa powinna być otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu, w tym gdy strona w piśmie procesowym powołała takowe fakty i dowody. Zatem zarówno z urzędu, jak i na wniosek może być otwarta na nowo rozprawa.

W tym kontekście zaznaczenia wymagało, że uczestnicy jako nowy fakt uznawali twierdzenie wnioskodawczyni wyrażone „bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy”, że ogrodzenie dzielące zajmowane części nieruchomości ma 10 lat. Zdaniem apelujących był to nowy fakt podniesiony przez wnioskodawczynię i miał zasadnicze znaczenie dla wyjaśnienia przez kogo i w jakim roku został zasadzony żywopłot dzielący nieruchomość na części a tym samym – jak wywodzili apelujący - czy doszło do zasiedzenia spornej części nieruchomości.

Ustosunkowując się do tej argumentacji na wstępie zaznaczenia wymaga, że okoliczność na którą powołują się apelujący nie miała charakteru nowego faktu w rozumieniu art. 316 § 2 kpc, który obligowałby Sąd Rejonowy do otwarcia rozprawy na nowo. Jako nowy fakt rozumieć bowiem należy zdarzenie, które miało miejsce po zamknięciu rozprawy a przy tym miałoby wpływ na ustalenia faktyczne mające stanowić podstawę rozważań Sądu Rejonowego a ostatecznie jego rozstrzygnięcia. W związku z tym bezpodstawnym byłoby upatrywanie w twierdzeniach wnioskodawczyni co do daty posadzenia krzewów, które okazały się niespójne z twierdzeniami uczestników w tym zakresie - ujawnienia się nowego faktu w rozumieniu powołanego art. 316 § 2 kpc. Przy tym podnoszona przez uczestników okoliczność a mianowicie okres dokonania posadzenia krzewów w świetle stanowiska Sądu Rejonowego, który co do zasady nie uwzględnił zarzutu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości okres w którym dokonano posadzenia krzewów nie miał znaczenia. Niezależnie od powyższego podkreślenia wymagało, że przed zamknięciem rozprawy w dniu 09 marca 2021r. pełnomocnik uczestników będąc obecnym na tym terminie rozprawy nie zgłaszał dalszych wniosków dowodowych, czy też zastrzeżenia w trybie art. 162 § 1 kpc. Przy tym – wbrew twierdzeniu apelujących – wnioskodawczyni, jak również uczestnicy postępowania nie składali zeznań na terminie rozprawy poprzedzającym jej zamknięcie, czyli jak już wskazano w dniu 09 marca 2021r. ( k. 540 akt ). Dowód bowiem z ich zeznań został przeprowadzony przez Sąd Rejonowy na terminie rozprawy w dniu 15 października 2019r. ( k. 453 i nast. akt). W efekcie wobec stwierdzenia sprzeczności stanowisk w kwestii – jak podnoszą apelujący – istotnej dla przedmiotu rozstrzygnięcia winni inicjować postępowanie dowodowe najpóźniej przed zamknięciem rozprawy a w przypadku zaniechania tych czynności co najmniej liczyć się z konsekwencjami oraz przyjęcia – jak w przedmiotowej sprawie – braku podstaw ze strony Sądu Rejonowego – do otwarcia na nowo rozprawy i uwzględnienia wniosków dowodowych zgłoszonych w późniejszym terminie, czy też choćby ustosunkowania przez ten Sąd do wniosków dowodowych – zgłoszonych po zamknięciu rozprawy.

Z świetle powyższego Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia zasadności podnoszonego zarzutu.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia - ponowionego w apelacji - wniosku uczestników przeprowadzenia dowodu z opinii rzeczoznawcy K. S. na okoliczność „potwierdzenia faktu niemożliwości zasadzenia ogrodzenia przez wnioskodawczynię, a ponadto na potwierdzenie faktu zakresu czasowego posadowienia krzewów celem wykazania zmiany zakresu posiadania samoistnego uczestników.”

Pomijając już, że co do zasady powyższy wniosek dowodowy apelujący mogli zgłosić w postępowaniu pierwszoinstancyjnym przed jego zamknięciem oraz, iż wbrew ich twierdzeniom okoliczności które miałyby być wykazywane w niniejszym postępowaniu nie są nowymi w rozumieniu powołanego przepisu art. 316 § 2 kpc a także nie mają znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia to w niniejszym postępowaniu nie wykazali przesłanek z art. 381 kpc. Zgodnie bowiem z tym przepisem dla uwzględnienia powyższego wniosku niezbędnym było wykazanie przez apelujących, że potrzeba powołania się na podane okoliczności wynikła w okresie późniejszym niż zamknięcie rozprawy przez Sąd Rejonowy. Tego wymogu apelujący nie spełnili.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania apelujących przeprowadzenia powyższego dowodu.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc zaznaczenia wymaga, że dla przedmiotowego rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy były wyczerpujące i zarazem poczynione w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy. Przy tym zasadniczo były one bezsporne. Sąd Okręgowy w świetle podniesionych zarzutów apelacyjnych nie znalazł podstaw do ich uzupełnienia czy też zweryfikowania, przyjmując ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za własne.

W tym kontekście wskazać należy, że na podstawie art. 233 § 1 kpc mającego w sprawie zastosowanie po myśli art. 13 § 2 kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, w oparciu o wszechstronne rozważenie zebranego materiału. Podkreślenia wymagało zatem, że sąd zgodnie z wyrażoną w ww. przepisie regułą swobodnej oceny - przypisuje wiarygodność dowodom, bądź jej odmawia biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, logicznego rozumowania, wiedzy, a także w sposób racjonalny i bezstronny. Podniesienie zarzutu naruszenia przedmiotowej reguły nie może się zatem ograniczyć wyłącznie do wskazania na inny niż ustalony przez sąd stan faktyczny, czy też do prostego zaprzeczenia – jak to ma miejsce w przedmiotowej apelacji - wnioskom sformułowanym przez Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy. Wymagało ono bowiem wykazania jakie kryteria oceny Sąd Rejonowy naruszył w przypadku konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.

Apelujący zarzucali, że wnioskowanie Sądu Rejonowego obarczone było błędem logicznym wynikającym z pominięcia wykazanych okoliczności dających podstawę do przyjęcia, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia fizycznej części nieruchomości, w tym nie wykazania przez nich zmanifestowania zmiany swojego animusu względem wnioskodawczyni do spornej części nieruchomości. Innymi słowy powoływali się na dysharmonię pomiędzy tymi dowodami, którym została przypisana wiarygodność, a wnioskami do jakich doszedł Sąd Rejonowy na ich podstawie.

Odnosząc się do powyższego wskazać należało, że wbrew twierdzeniu apelujących Sąd Rejonowy prawidłowo zabrał i ocenił materiał dowodowy oraz wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, nie pomijając przy tym żadnego z przeprowadzonych dowodów, którym przypisał wiarygodność.

Jednocześnie zaznaczenia wymagało, że kontekst stawianych zarzutów pozostawał w ewidentnym związku z materialnoprawnymi zagadnieniami podnoszonymi w apelacji. W związku z tym Sąd Okręgowy wraz z nimi omówił powyższe zarzuty.

Na wstępie wskazać należało, że apelujący naruszenie art. 172 § 1 i 2 w zw. z art. 336 kc upatrywali w błędnej ich wykładni, co ich zdaniem doprowadziło do nieuzasadnionego wniosku, że nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia przez nich części nieruchomości.

W związku z tak sprecyzowanym zarzutem wskazania wymagało, że w drodze zasiedzenia – jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy - możliwe jest nabycie nie tylko prawa własności rzeczy, ale także prawa współwłasności nieruchomości. Niemniej konieczną przesłanką zasiedzenia udziału w prawie własności a zatem jak i współwłasności jest samoistne posiadanie, którego ustawową definicję zawiera art. 336 kc. Samoistnym posiadaczem - po myśli powołanego przepisu - jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Ustalenie charakteru władztwa jest w każdym wypadku uzależnione od konkretnych ustaleń faktycznych i obejmuje dwa aspekty stosunku do rzeczy: obiektywny element faktycznego władania oraz subiektywny czynnik woli władania właścicielskiego. W tym przedmiocie wypowiedział się już Sąd Najwyższego w postanowienie z dnia 20 października 1997 r. (II CKN 408/97 OSNC 1998/4/61), z dnia 11 października 2002 r. (I CKN 1009/00), z dnia 7 stycznia 2009 r. (II CSK 405/08). Wiąże się on ze specyficzną sytuacją, jaka powstaje wówczas, kiedy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel.

Zatem prawidłowo Sąd Rejonowy powołując się na uregulowanie zawarte w art. 206 kc zaznaczył, że 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. Poza tym, że uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 kc koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. Przy tym, że 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.

W świetle powyższego istotnym w sprawie było, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania zgodnie określali sposób i zakres korzystania z nieruchomości. Przy tym nie podważali wzajemnych swych twierdzeń, że osobiście ponosili wydatki i nakłady na części nieruchomości pozostającej w wyłącznym ich władaniu. Ponadto bezspornym między nimi było, że sposób i zakres korzystania z nieruchomości był umownym i zarazem wzajemnie nie kwestionowanym a zatem zgodnym. W konsekwencji okoliczność związana z niewykonywaniem przez wnioskodawczynię jej prawa posiadania części przedmiotowej nieruchomości - nie uprawniało do konkluzji, że uczestnicy – jako posiadający przejęli tę część nieruchomości w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień. W tym kontekście zaznaczenia wymaga, że posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, jednak wymaga, na co wskazuje się zgodnie w powołanych wyżej orzeczeniach, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia udziału innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia z art. 206 kc i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli.

Na tym etapie rozważań a zarazem odnosząc się do kolejnego zarzutu a mianowicie sprecyzowanego przez apelujących jako naruszenie art. 6 w zw. z art. 339 kc i upatrywanego przez nich jako pominięcie domniemania posiadania samoistnego i błędne przyjęcie, że spoczywał na nich ciężar udowodnienia jego zakresu na wstępie zaznaczenia wymagało, że w myśl art. 339 kc domniemywa się, iż ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Z instytucją posiadania Kodeks cywilny łączy skutek prawny w postaci m.in. domniemania samoistnego charakteru posiadania. Zatem posiadacz rzeczy ma obowiązek wykazać jedynie fakt władania rzeczą, nie musi natomiast udowadniać, że włada rzeczą „dla siebie”. Szczególne znaczenie tego domniemania występuje – jak w przedmiotowej sprawie - ubiegania się o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, tj. w przypadku, w którym ustawa łączy skutki prawne z posiadaniem samoistnym. Kwestia domniemania wyrażonego w tym przepisie stała się przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w kontekście przesłanki posiadania samoistnego w przypadku zasiedzenia udziału we współwłasności nieruchomości. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia z dnia 4 lipca 2014 r. ( II CSK 622/13, Legalis) wskazał, iż domniemania ustanowionego w art. 339 kc nie można stosować w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela nieruchomości udziału należącego do innego współwłaściciela.

Przychylając się do tego stanowiska Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia zasadności podnoszonego zarzutu i przyjął, że – wbrew twierdzeniu apelujących - w niniejszej sprawie nie znajdowało zastosowania domniemanie z art. 339 kc.

W konsekwencji zarzut zasiedzenia wymagał ze strony uczestników wykazania, że posiadali nieruchomość ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Przy tym z uwagi na to, że uprawnienia współwłaściciela do rzeczy są bardzo szerokie – koniecznym było wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków wnioskodawczyni wynikających ze współwłasności i to w sposób pozwalający na dostrzeżenie tej zmiany. Tego wymagała konieczność oceny czynnika subiektywnego - elementu woli - według kryteriów zobiektywizowanych. W powołanym wyżej postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r. (II CSK 405/08) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że „o posiadaniu samoistnym współwłaściciela nieruchomości zamieszkującego w znajdującym się na niej budynku w zakresie udziałów we współwłasności innych współwłaścicieli nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenie ciężarów związanych z korzystaniem z nieruchomości, a nawet pokrycie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2004 r. II CK 29/03). Dla oceny elementu woli posiadania nieruchomości w określony sposób mogą mieć istotne znaczenie zachowania posiadaczy i ich następców prawnych zarówno w okresie wymaganym do zasiedzenia własności jak też po jego upływie”.

W świetle powyższego nie było podstaw do podzielenia argumentacji apelujących, że sam fakt posiadania nieruchomości i zarządzania nią jak właściciel bez sprzeciwu wnioskodawczyni, jako współwłaścicielki wystarczało do wykazania przesłanek zasiedzenia jej udziału w tej nieruchomości. Już tylko ubocznie zaznaczenia wymaga, że za wykroczeniem ponad uprawnienia wynikające z udziału wnioskodawczyni mogłoby przemawiać podejmowanie samodzielnych decyzji o remontach nie mających charakteru bieżących i związanych z prawidłowym utrzymaniem

budynku, lecz zmierzających do zmiany konstrukcji, budynku, czy też jego przeznaczenia np. na działalność gospodarczą i wówczas zatrzymywanie dla siebie ewentualnych dochodów, jakie nieruchomości mogła przynosić. Jednak zachowanie współwłaścicieli nie dawało podstaw do takiej oceny a brak rozliczania się przez nich z wydatków i nakładów czynionych na nieruchomość pozostającą w ich wyłącznym posiadaniu z tytułu korzystania bez udziału pozostałych współwłaścicieli nie mogła przesądzać o spełnieniu powyższych przesłanek. Nie stanowiło także przejawu objęcia samoistnym posiadaniem udziału wnioskodawczyni w nieruchomości akceptowanie ze strony wnioskodawczyni sposobu korzystania z gruntu, w tym posadzenia krzewów.

Opierając się na stanowisku judykatury Sądu Najwyższego podkreślenia wymagało, że takie wymagania wynikają z konieczności ochrony prawa własności, która byłaby narażona na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się tylko na zmianę swej woli, a więc jedynie elementu subiektywnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II KKN 408/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 61 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08).

Z tego też względu przyjąć należało, że domniemanie na które powoływali się apelujący nie znajdowało zastosowania przy rozważaniach prawnych związanych z zarzutem uczestników postępowania. W tym miejscu należało dodatkowo zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z 29 listopada 2018 r. (IV CSK 397/17), że „o charakterze władztwa współwłaściciela domagającego się stwierdzenia zasiedzenia decyduje jego zachowanie, a nie bierność innych współwłaścicieli. Z samego faktu niewykonywania współposiadania przez innych współwłaścicieli nie mogą wynikać dla współwłaściciela wykonującego to władztwo żadne ułatwienia w spełnieniu przesłanek zasiedzenia. Współwłaściciel nieruchomości powołujący się na nabycie przez zasiedzenie udziałów pozostałych współwłaścicieli powinien wykazać wykonywanie posiadania nieruchomości wyłącznie dla siebie, tj. z wolą odsunięcia pozostałych współwłaścicieli od współposiadania”.

Podsumowując powyższe zarzuty związane z naruszeniem prawa materialnego wskazać należało, że wnioskodawczynię z uczestnikami postępowania łączył stosunek współwłasności w częściach ułamkowych, w ramach którego doszło do tzw. podziału do używania (podział quoad usum). Podział quoad usum jest umową między współwłaścicielami co do współposiadania przedmiotu współwłasności. Współwłaściciele mogą się umówić, że każdy z nich będzie używał tylko części przedmiotu współwłasności, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Przedmiotowa umowa mająca charakter podziału quoad usum była źródłem uprawnienia współwłaścicieli do odrębnego korzystania z części rzeczy. Podkreślenia wymagało, że zawarcie takiej umowy nie powodowało zmiany w stosunkach własnościowych i stanowiło jedynie formę regulacji wzajemnych stosunków w zakresie współposiadania rzeczy wspólnej. Zatem pomimo, że co do zasady w drodze zasiedzenia na podstawie kc możliwe jest także nabycie nieruchomości wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli w zakresie obejmującym udziały pozostałych współwłaścicieli i zasiedzenie biegnie wówczas na korzyść jednego ze współwłaścicieli przeciwko pozostałym współwłaścicielom a w efekcie prowadzi do nabycia ich udziałów to podział quoad usum – mający w sprawie miejsce - nie powodował zmiany w zakresie własności. Każdy zatem ze współwłaścicieli był nadal posiadaczem samoistnym całości rzeczy oraz posiadaczem zależnym prawa użytkownika określonej części fizycznej. Samo więc istnienie podziału quoad usum nie uzasadniało zasiedzenia nieruchomości. Jednocześnie zaznaczenia wymagało, że o zasiedzeniu może być mowa dopiero, gdy nastąpi jawna dla otoczenia zmiana kwalifikacji posiadania albo w wyniku dalszej umowy stron zmieniającej tytuł posiadania.

W tej sytuacji bezzasadnym okazał się również zarzut naruszenia art. 212 § 1 i 3 kc oraz tym samym potrzeba jego analizy.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznając, że nie doszło do naruszenia wskazanych przez apelujących przepisów prawa materialnego, w tym też do naruszenia w zakresie stosowania w toku postępowania domniemania prawa materialnego i dzieląc w pełni rozważania prawne Sądu Rejonowego orzekł jak w pkt 1 postanowienia.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego oparte zostało

o przepis art. 520 § 2 w zw. z art. 391 § 1 kpc. W tym względzie zaznaczenia wymagało, że Sąd odwoławczy przychylił się do stanowiska i przytoczonego wyводу Sądu Rejonowego, że w postępowaniu nieprocesowym po myśli art. 520 § 1 kpc każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. Natomiast jeżeli uczestnicy – jak w niniejszej sprawie – są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania albo jeżeli ich interesy są sprzeczne, sąd może orzec na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 520 § 2 kpc) lub na zasadzie zawinienia (art. 520 § 3 kpc).

Kontekst powyższego dał podstawę do przyjęcia, że pomimo braku sprzeczności interesów wnioskodawczyni i uczestników - co do samego zniesienia współwłasności nieruchomości to nie mogło ulegać wątpliwości, iż w różnym stopniu byli zainteresowani ostatecznym rozstrzygnięciem w tym związanym z zarzutem zasiedzenia nieruchomości oraz rozliczeniami finansowymi.

W konsekwencji Sąd Okręgowy wobec uznania apelacji za nieuzasadnioną przyjął, że uczestnicy winni być obciążeni kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawczynię na które złożył się wyłącznie wydatek z tytułu zastępstwa adwokackiego. Wysokość tego wynagrodzenia określona została na podstawie uregulowania zawartego w § 5 pkt 6 w zw. z § 2 i § 10. ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ( Dz. U. 2015.1800 z późn.zm.) przy uwzględnieniu wartości udziału wnioskodawczyni we współwłasności nieruchomości ustalonej na kwotę 810 909 zł.

Ewa Blumczyńska