

Sygn. akt I Ca 361/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Wiesław Zachara |
| Sędziowie: | SSO Edward Panek SSO Wiesław Grajdura (sprawozdawca) |
| Protokolant: | starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz |

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2018 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko E. W. i I. W.

o wydanie nieruchomości oraz o dopuszczenie do współposiadania

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 25 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 1843/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda W. S. na rzecz pozwanego E. W. oraz na rzecz pozwanej I. W. kwoty po 450 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I Ca 361/17

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 23 stycznia 2018 r.

Powód W. S. w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu wniósł o nakazanie wydania mu przez pozwanego E. W. będącej jego współwłasnością nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki ewidencyjne nr (...), położonej w miejscowości J., oraz o nakazanie pozwanej I. W. dopuszczenie go do współposiadania wyżej wymienionej nieruchomości.

Powód na uzasadnienie pozwu wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej, na którą składają się m.in. działki nr (...), stanowiące łąki trwałe, lasy i grunty leśne, pastwiska trwałe i grunty orne. Współwłaścicielami tej nieruchomości są jego brat P. S. i matka K. S., jak również pozwana I. W., A. S., G. P. oraz J. S. (1). Powód podnosił, że to on opłaca podatki za całe gospodarstwo odziedziczone po dziadkach, mimo to wobec postawy pozwanej nie ma możliwości korzystania z działek. Zaznaczył, że prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) przysługuje mu w 106/1152 części, a zatem uprawnienie do wydania nieruchomości wywodzi z faktu posiadania udziałów w prawie własności.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów procesu. Pozwany E. W. wskazał, że nie włada żadną z działek objętych żądaniem pozwu od 2012 r. Natomiast pozwana I. W. podniosła zarzut zasiedzenia udziału w prawie własności spornej nieruchomości w wysokości 993/1152 części, wskazując, że jest jej współwłaścicielką w 159/1152 części.

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie oddalił powództwo (punkt I) i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkty II i III).

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł na następującym stanie faktycznym.

W związku z planami zawarcia związku małżeńskiego przez pozwanych, co nastąpiło w lipcu 1981r., rodzice E. W. zamierzali darować im nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...). W związku z tym, że działka ta była zbyt wąska, aby wybudować na niej dom, rodzice pozwanych zaproponowali im w dniu 1 kwietnia 1980 r. dokupienie nieruchomości sąsiedniej, należącej do rodziny S.. Zanim doszło do tej rozmowy rodzice pozwanych porozumieili się z F. S. na temat ewentualnej sprzedaży nieruchomości. Jeszcze tego samego dnia pozwani zadeklarowali F. S. zakup tej nieruchomości. Zostały ustnie ustalone warunki umowy. F. S. oznajmił pozwanym, że działka od tej pory będzie należeć do nich. Z uwagi na fakt, że pozwani nie dysponowali kwotą niezbędną do zakupu nieruchomości, nie zawarli umowy pisemnej. E. W. umówił się z F. S., że działka będzie użytkowana przez nich od razu, a cena zakupu zostanie uiszczona po uzyskaniu środków przez pozwanych. W kwietniu 1980 r. pozwani zaczęli zwozić materiały budowlane, drewno oraz stal na grunt objęty nieformalną umową. Rozpoczęli budowę domu jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego, do którego wprowadzili się pod koniec lat 80-tych.

Dalej Sąd I instancji ustalił, że w dniu 23 czerwca 1984 r. pozwani w obecności świadków J. K., Z. P. i M. P. zawarli pisemną umowę z F. S. o zakupie działki nr (...) o powierzchni 0,48 ha, położonej w miejscowości W.. Zgodnie z umową, działka ta została sprzedana za 50.000 zł, która to kwota została uiszczona sprzedającemu w obecności świadków. Strony umowy zapowiedziały zawarcie w przyszłości umowy w formie aktu notarialnego, ale do tego nie doszło z uwagi na chorobę i śmierć F. S.. Przy podpisywaniu umowy obecna była też żona F. S., K. S.. Na część działki nr (...) została nawieziona ziemia, część z niej była wykorzystywana do uprawy warzyw i siania zboża czy sadzenia drzewek owocowych. Początkowo działka ta uprawiana była aż do rzeki, a później, z uwagi na powódzie, zalewowy fragment gruntu pozostawał nieuprawiany. Pod koniec lat 80-tych pozwani za domem rozpoczęli budowę garażu i budynku gospodarczego. Około 1984 r. wykonali ogrodzenie nieruchomości wspólnie z sąsiadami. W początkowej fazie budowy domu B. G. oraz jego żona wystąpili do pozwanych z propozycją sprzedaży nieruchomości położonej za rzeką P. (działka nr (...)). Pozwani skorzystali z tej propozycji, jako że E. W. planował tam założyć staw. Użytkowanie tej działki pozwani rozpoczęli w 1980 r. Pozwany zwiózł na nią betonowe płyty, aby wybudować mostek łączący działkę nr (...) z działką nr (...). Ostatecznie z planów tych zrezygnował z powodu wyjazdu do pracy za granicą. Działka nr (...) była wykorzystywana do koszenia trawy i wypasania zwierząt. W dniu 16 marca 1985 r. E. W. zawarł z B. G. pisemną umowę w obecności świadków E. J. i Z. W. o kupnie działki nr (...) – części gruntów w postaci łąki, położonej w miejscowości W..

Następnie Sąd ustalił, że postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 6 kwietnia 2001r. spadek po J. S. (2) na podstawie ustawy nabyli wprost wdowa M. S. (1) w ¼ części oraz dzieci : F. S., J. S. (2), J. S. (3), B. S., S. S. (2), G. P., J. S. (1), M. G. i S. P. – po 3/36 części, z tym że wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne nabyli: M. S. (2), M. G., J. S. (1) i F. S. – po ¼ części każdy. Postanowieniem z dnia 14 marca 1985 r. spadek po M. S. (1) nabyły na podstawie

ustawy dzieci: F. S., J. S. (3), J. S. (2), B. S., G. P., S. P., M. G. i J. S. (1) – każde po 1/8 części, z tym że gospodarstwo rolne nabyli: F. S., J. S. (1), G. P. i M. G. – po 1/4 części. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 28 lutego 1995 r. spadek po F. S. na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyli: wdowa K. S. oraz synowie P. S. i W. S. – wszyscy po 1/3 części, w tym również w odniesieniu do wchodzącego w skład spadku gospodarstwa rolnego. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 11 lipca 2008 r. spadek po M. G. na podstawie testamentu notarialnego nabyły wprost: A. S. i I. W. każda – po 1/2 części.

Sąd ustalił także, że działka ewidencyjna nr (...) ma powierzchnię 0,14 hektara, zaś działka ewidencyjna nr (...) ma powierzchnię 0,42 hektara. Położone są w miejscowości J. i stanowią łąki trwałe, lasy i grunty leśne, pastwiska trwałe oraz grunty orne. Objęte są księgą wieczystą nr (...), w której jako współwłaściciele ujawnieni są: J. Z., S. G., M. S. (3), M. S. (4) i J. S. (2). W dniu 8 września 2008 r. Wójt Gminy T. w sprawie z wniosku E. W., dotyczącego podziału nieruchomości, zatwierdził projekt podziału nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanych, objętej KW nr (...), w skład której wchodzi działka nr (...). Zgodnie z projektem podziału utworzone zostały działki nr: (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że E. W. i I. W. byli osobami solidarnie zobowiązanymi do zapłaty podatku rolnego i podatek ten wyłącznie oni regulowali. Od chwili nieformalnego nabycia nieruchomości wobec pozwanych nie były zgłaszane żadne pretensje ani przez współwłaścicieli nieruchomości, ani przez inne osoby. Nikt nie protestował przeciwko inwestycjom dokonywanym przez pozwanych na tych nieruchomościach, nikt nie żądał ich zwrotu. Przez wszystkie kolejne lata po objęciu nieruchomości w posiadanie pozwani byli uważani przez dotychczasowych posiadaczy i środowisko sąsiedzkie, jak również przez urzędy za uprawnionych do tych nieruchomości. Nikt poza pozwanymi nie korzystał z nieruchomości. W 1997 r. pozwani rozwiedli się, zaś w 2002 r. porozumieli się co do tego, że cały majątek wspólny przejmie pozwana. Od czasu rozvodu pozwani mieszkają osobno.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie mogło być uwzględnione. Stwierdził, że pozwana I. W. skutecznie podniosła zarzut zasiedzenia windykowanej rzeczy, natomiast drugi z pozwanych, E. W. nie miał legitymacji procesowej biernej, gdyż już od około 2002 r. nie władał spornymi działkami, a więc nie może być zobowiązany co ich wydania. Sąd zauważył, że zarzut zasiedzenia okazał się skutecznym środkiem obrony pozwanej I. W.. Postępowanie dowodowe wykazało bowiem, że przez okres co najmniej 30 lat pozwana, na początku ze swoim mężem, wykonywała wszelkie akty władztwa względem spornej nieruchomości. W szczególności, oboje zabudowywali i ogradzali nieruchomość, uprawiali ją, płacili należne daniny publicznoprawne, uważali się za wyłącznych właścicieli. Tak też byli postrzegani przez sąsiadów i stosowne organy. Ich posiadanie przebiegało w sposób nieprzerwany i niezakłócony. Sąd pierwszej instancji przyjął, że I. i E. W. objętą postępowaniem nieruchomość objęli w wyłączne posiadanie samoistne najpóźniej wiosną 1980 r., przy czym było to posiadanie w złej wierze. W efekcie upływu niezakłóconego i nieprzerwanego trzydziestoletniego okresu posiadania samoistnego pozwana w 2010 r. uzyskała pełnię praw właścicielskich do nieruchomości, zaś powód je utracił. Z tego też względu nie dysponując prawem własności do rzeczy w żadnej części nie mógł skutecznie na podstawie art. 222 § 1 k.c. dochodzić jej wydania czy też dopuszczenia do współposiadania.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości.

Skarżący zarzucił Sądowi I instancji:

1. rażące naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodu z zeznań świadka R. C., który jasno i stanowczo stwierdził, iż rodzina powoda kierowała do pozwanych roszczenia o wydanie spornych działek, co wskazuje na skuteczne przerwanie biegu terminu zasiedzenia,

- obdarzenie walorem wiarygodności umowy z dnia 23 czerwca 1984 r. oraz zeznań świadków M. R. (1) i Z. P., podczas gdy treść umowy jednoznacznie wskazuje na sprzedaż działki nr (...), natomiast świadkowie wypowiadali się o działce nr (...), zaś Sąd, uznając oba dowody za wiarygodne, niesłusznie przyjął że świadczą one o sprzedaży działki nr (...);

- uznanie za niewiarygodne zeznań powoda W. S. z uzasadnieniem, że nie posiada on wiedzy w przedmiocie działek objętych sporem, ponieważ od dłuższego czasu przebywa poza granicami Polski i informacje w sprawie czerpał z bliżej nieokreślonych przekazów rodzinnych, co jest sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, ponieważ rzeczony przekazy rodzinne z reguły stanowią wartościową wiedzę na temat sytuacji nieruchomości i spraw rodzinnych, zwłaszcza że pochodzą one od osób najbardziej zainteresowanych i będących najbliższą sprawą;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 172 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i przyjęcie, że skutecznie upłynął termin do zasiedzenia nieruchomości w złej wierze, podczas gdy prawidłowo oceniony materiał dowodowy wskazuje, iż skutecznie przerwany został bieg terminu zasiedzenia,

3. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na dowolnym przyjęciu, że skutecznie upłynął termin zasiedzenia nieruchomości.

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II instancji w całości, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W odpowiedzi na apelację E. W. i I. W. wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, wskazać należy, iż nie mogły one zostać uznane za zasadne z następujących powodów. Jeśli chodzi o zeznanie świadka R. C., to jednoznacznie potwierdził on fakt władania przez pozwanych działką nr (...) oraz zawarcia co do nich nieformalnych umów zakupu. Istotnie wskazał on także, że spadkobiercy S. w latach 90-tych zaczęli rościć pretensje do tych działek, jednakże od razu zaznaczył, że nie podejmowali oni żadnych działań prawnych w celu odzyskania nieruchomości. Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że zeznanie świadka jest w tym obszarze odosobnione. Co jednak istotniejsze, na podstawie tych zeznań – nawet gdyby uznać je za w pełni wiarygodne – nie można było przyjąć, że samo „roszczenie pretensji” do nieruchomości oznaczało przerwanie biegu terminu zasiedzenia, skoro przepis art. 123 § 1 w zw. z art. 175 k.c. dla uzyskania tego efektu wymaga podjęcia pewnych sformalizowanych działań prawnych przed określonym organem (sądowym lub innym), o czym świadek ten nie mówił, a wręcz temu zaprzeczył. Z innych dowodów przeprowadzonych w sprawie też nie wynikało, by takie działania przez powoda czy jego poprzedników prawnych zostały zrealizowane. Dodatkowo wskazać należy na przepis art. 340 zd. pierwsze k.c., który statuuje domniemanie ciągłości posiadania.

Z kolei gdy chodzi o zarzut związany z uznaniem za wiarygodną umowy z dnia 23.06.1984 r. i jednocześnie zeznań świadków Z. P. i M. R. (2), które to dowody w ocenie skarżącego były wzajemnie sprzeczne, zauważyć trzeba, że świadek P. R. jasno i jednoznacznie określiła, iż była obecna w czerwcu 1984 r. przy zawieraniu umowy dotyczącej działki, którą, w oparciu o okazaną jej w trakcie przesłuchania mapę, zidentyfikowała jako działka nr (...). Istotnie, w samej umowie wskazana jest działka nr (...), ale przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tym z dowodów osobowych, pozwoliło Sądowi Rejonowemu na trafne ustalenie, że rzeczywistym przedmiotem umowy była działka nr (...), zaś wpisanie w niej oznaczenia nieruchomości poprzez posłużenie się numerem (...) było zwykłą omyłką. Z tego też względu nie ma sprzeczności pomiędzy zeznaniem tego świadka a treścią umowy. Co do świadka Z. P., to podała ona, że nie wiedziała, jakiej działki dotyczyła ww. umowa i gdzie jest ona położona. W tej sytuacji również nie można tego zeznania i umowy z dnia 23.06.1984 r. uznać za dowody wzajemnie sprzeczne.

Wreszcie gdy chodzi o zarzut dotyczący oceny dowodu z zeznań powoda, Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jasno i w przekonujący sposób wskazał, z jakich przyczyn zeznanie to uznał za niewiarygodne. Apelujący, podważając tę ocenę, ograniczył się praktycznie jedynie do krótkiego stwierdzenia, że dokonana przez Sąd ocena

jest sprzeczna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, albowiem przekazy rodzinne, z których korzystał powód, stanowią wartościowe źródło informacji, gdyż pochodzą od osób najbardziej zainteresowanych i najbliższych sprawie. W tej sytuacji, przy uwzględnieniu treści normatywnej art. 233 § 1 k.p.c. i powszechnie ustalonych w orzecznictwie Sądu Najwyższego warunków pozwalających na uznanie zarzutu apelacyjnego dotyczącego naruszenia tego przepisu za skuteczny, należy dojść do wniosku, że skarżący wymogom tym nie sprostał.

Konkludując powyższe, Sąd Okręgowy stwierdza, że zarzuty odnoszące się do podstawy faktycznej kwestionowanego rozstrzygnięcia okazały się niezasadne. Z tego też względu Sąd II instancji podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne.

Niezasadne okazały się również zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego. Ograniczyły się one jedynie do art. 172 k.c., choć zasadniczą podstawą rozstrzygnięcia był przepis art. 222 § 1 k.c. Gdy chodzi o art. 172 k.c. apelujący skupił się przy kwestionowaniu orzeczenia jedynie na jednym elemencie, tj. na niewłaściwie ustalonej, jego zdaniem, przez Sąd dacie objęcia nieruchomości w posiadanie. Wskazał, że nie było podstaw do uznania, że posiadanie samoistne obu działek rozpoczęło się w 1980 r. Należy w związku z tym najpierw zauważyć, że zarzut ten bardziej dotyczy podstawy faktycznej wyroku niż zastosowania art. 172 k.c. Po wtóre, w sprawie niniejszej zarzut zasiedzenia udziałów w prawie własności nieruchomości został podniesiony przez pozwaną I. W. jedynie dla obrony przed roszczeniem o dopuszczenie do współposiadania. Z tego względu nie było aż tak ważne ustalenie dokładnej daty rozpoczęcia posiadania samoistnego rzeczy w całości, jak zbadanie, czy termin zasiedzenia upłynął przed wytoczeniem powództwa, tj. przed sierpniem 2015 r. W ocenie Sądu Okręgowego nie ulega wątpliwości, że do zasiedzenia doszło przed tą właśnie datą. Gdyby bowiem nawet uznać argumentację powoda za zasadną co do przyjętej przez Sąd Rejonowy daty początkowej posiadania, to z pewnością należałoby je liczyć od dnia zawarcia obu umów dotyczących zakupu każdej z działek, tj. od 23 czerwca 1984 r. (działka nr (...)) i od 16 marca 1985 r. (działka nr (...)). Przy takim założeniu, termin zasiedzenia upłynąłby więc najpóźniej 16 marca 2015 r., a więc zarzut zasiedzenia wciąż pozostaje skuteczny. Co się zaś tyczy kwestii posiadania działki nr (...) nie tylko przez E. W., będącego stroną umowy z 16.03.1985 r., ale także przez jego żonę, pozwaną I. W., to okoliczność ta została potwierdzona zeznaniami samych pozwanych oraz świadków Z. W. i M. R. (2), a także wynika z zaświadczenia Wójta Gminy T. z dnia 26 lutego 2016 r. W tej sytuacji bez znaczenia jest powoływanie się na to, w jakim celu przedmiotowa działka była nabywana, albowiem cel, jaki przyświecał przy jej zakupie E. W., nie sprzeciwia się wcale samoistnemu jej posiadaniu przez oboje małżonków. Znajduje to zresztą także potwierdzenie normatywne w treści art. 31 § 1 k.r.o.

Uznanie, że na skutek zasiedzenia przez pozwaną I. W. części udziałów w prawie własności nieruchomości objętej sporem stała się ona właścicielką rzeczy w całości (jest wszak jej współwłaścicielką w części z tytułu spadkobrania po M. G.), musiało doprowadzić do utraty przez powoda roszczenia płynącego z art. 222 § 1 k.c., skoro to przysługuje jedynie właścicielowi (współwłaścicielowi) w stosunku do osoby, która włada bez podstawy prawnej jego rzeczą. W tej sytuacji nie można było przyjąć, że powód jest czynnie legitymowany do dochodzenia zarówno roszczenia windykacyjnego wobec pozwanego E. W., jak i roszczenia o dopuszczenie do współposiadania w stosunku do pozwanej I. W..

Niezależnie od tego powództwo podlegało oddaleniu z innych jeszcze przyczyn. Jeśli chodzi o skierowane przeciwko E. W. żądanie wydania nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. – poza przesłanką podmiotową po stronie powoda (bycie właścicielem lub współwłaścicielem rzeczy) wymagane było ustalenie w toku procesu, że pozwany faktycznie włada rzeczą, której dotyczy powództwo. Legitymacja bierna w procesie windykacyjnym przysługuje bowiem tylko tym osobom, które faktycznie sprawują władztwo nad nieruchomością, która ma podlegać wydaniu (por. wyrok SN z 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14, Legalis). Przesłanką skutecznego pozwania jest więc fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Ciężar udowodnienia okoliczności uzasadniających legitymację bierną pozwanego ciążył na powodzie; to on miał udowodnić fakt, że pozwany włada jego rzeczą (art. 6 k.c.). Tymczasem w sprawie niniejszej pozwany od początku twierdził, że nie włada działkami nr (...). Pomimo tego powód nie przedstawił dowodów pozwalających na wykazanie, że E. W. faktycznie włada nieruchomością. Wystarczającym dowodem tego faktu nie może być przedłożona przez powoda kopia wypisu z rejestru

gruntów, w którym pozwany jest ujawniony jako współposiadacz samoistny nieruchomości. Dokument ten pochodzi zresztą z 2010 r. i wskazuje na inny niemający miejsca fakt, tj. okoliczność, że ujawnieni w nim współposiadacze gruntu są małżeństwem.

Jeśli zaś chodzi o skierowane wobec pozwanej I. W. żądanie dopuszczenia powoda do współposiadania nieruchomości, to nie mogło być ono uwzględnione nawet przy przyjęciu, że W. S. jest współwłaścicielem rzeczy. Należy bowiem zauważyć, że jeżeli niektórzy współwłaściciele występują z roszczeniem windykacyjnym przeciwko pozostałym współwłaścicielom, którzy sami władają całą rzeczą wspólną, należy mieć na względzie, oprócz art. 222 § 1 k.c., regulację przewidzianą w art. 206 k.c. W takiej sytuacji, gdy sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest jednak takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji, współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (por. uzasadnienie uchwały SN z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, Nr 3, poz. 37). Ochrona prawna współwłaściciela nie władającego rzeczą uzależniona jest jednak w takiej sytuacji o uprzedniego ustalenia, czy ze względu na charakter rzeczy wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli ustalenie to będzie pozytywne, współwłaściciel, którego uprawnienie zostało w powyższy sposób naruszone, może na podstawie art. 222 § 1 w zw. z art. 206 k.c. dochodzić od współwłaściciela korzystającego z rzeczy w sposób wykluczający jego współposiadanie roszczenia o dopuszczenie do współposiadania. Jeżeli natomiast, ze względu na charakter rzeczy wspólnej, wykonywanie posiadania zakłada zgodne współdziałanie współwłaścicieli, współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy przez innego współwłaściciela może wystąpić do sądu jedynie o podział rzeczy wspólnej do korzystania (por. uchwała SN z 28.9.1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, Nr 2, poz. 22; wyrok SN z 25.10.1973 r., III CRN 247/73, OSN 1974, Nr 9, poz. 151 i uzasadnienie wyroku SN z 9.7.2003 r., IV CKN 325/01 oraz uchwały SN z 29.11.2007 r., III CZP 94/07; uzasadnienie uchwały SN z 13.3.2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, Nr 4, poz. 53). Dopiero po ustaleniu sposobu korzystania (quoad usum) współwłaściciel, którego wyłączone uprawnienie zostanie naruszone, może skutecznie żądać zaniechania naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Współwłaściciel nieruchomości może więc domagać się od drugiego ze współwłaścicieli dopuszczenia do współposiadania w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna studnia czy wspólna droga, gdzie sąd może określić terminy i sposób korzystania z nich przez każdego z uprawnionych, ale nie gdy mamy do czynienia np. nieruchomościami, z których korzystanie wymaga zgodnego współdziałania wszystkich zainteresowanych (np. nieruchomości tworzące gospodarstwo rolne). Tymczasem działki nr (...) tworzą gospodarstwo rolne.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że apelacja jest niezasadna, dlatego też podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., mając na względzie wynik sprawy. Koszty przyznane od powoda pozwanym obejmują minimalne wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych (adwokata), określone w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.