

Sygn. akt I Ca 422/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wiesław Zachara</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Mariusz Sadecki</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>SSO Wiesław Grajdura (sprawozdawca)</b> <b>starszy sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz</b>

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku Spółdzielni Pracy (...) w T.

przy uczestnictwie (...) S.A. z siedzibą  
w W. i Skarbu Państwa - Prezydenta M. (...)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 19 lipca 2016 r., sygn. akt I Ns 321/13

**postanawia:**

**oddalić apelację.**

Sygn. akt I Ca 422/16

## UZASADNIENIE

**postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie**

**z dnia 23 marca 2017 roku**

Wnioskodawca, Spółdzielnia Pracy (...) z siedzibą w T. (...) wystąpiła do Sądu Rejonowego w Tarnowie z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-handlowym położonym przy ul. (...) w T., o powierzchni 436 m<sup>2</sup> poprzez wydzielenie trzech odrębnych lokali, tj:

- lokalu nr (...), położonego na parterze o powierzchni użytkowej 171,30 m<sup>2</sup> wraz z udziałem we współwłasności gruntu, na którym stoi budynek oraz udziałem w częściach wspólnych budynku, i przyznanie go na rzecz Spółdzielni Pracy (...) w T.;
- lokalu nr (...), położonego na I i II piętrze budynku o łącznej powierzchni użytkowej 429,65 m<sup>2</sup> wraz z udziałem we współwłasności gruntu, na którym stoi budynek oraz udziałem w częściach wspólnych budynku, i przyznanie go na rzecz (...) S.A. w W.;
- lokalu nr (...) położonego na III i IV piętrze budynku o łącznej powierzchni użytkowej 433,75 m<sup>2</sup> wraz z udziałem we współwłasności gruntu, na którym stoi budynek oraz udziałem w częściach wspólnych budynku, i przyznanie go na rzecz Skarbu Państwa.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik, (...) S.A. z siedzibą w W. (...) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób wskazany przez wnioskodawcę, przy czym zażądał zniesienia współwłasności bez żadnych dopłat i spłat na rzecz którejkolwiek ze stron, podnosząc zarzut zasiedzenia części fizycznej budynku posadowionego na nieruchomości. Uczestnik wskazał, że (...) zajmuje całą powierzchnię I i II piętra przedmiotowego budynku wynoszącą łącznie 429,75 m<sup>(2)</sup>, natomiast łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wynosi 1262,69 m<sup>(2)</sup>. Wobec powyższego, zdaniem uczestnika, ułamek jego udziału w nieruchomości podlegający zasiedzeniu wynosi 42975/126269 części. Dalej uczestnik podniósł, iż nawet gdyby Sąd uznał, że brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu zasiedzenia w odniesieniu do powierzchni kupionej, to uczestnik nabył przez zasiedzenie zajmowaną przez siebie powierzchnię na I i II piętrze budynku w części, w jakiej powierzchnia ta stanowi różnicę pomiędzy faktycznym stanem samoistnego posiadania, a stanem wynikającym z posiadanych udziałów w wysokości 5/17, a zatem udział podlegający zasiedzeniu wynosi 5852/126269 części. Uczestnik naprowadził nadto, że objął w posiadanie samoistne pierwsze i drugie piętro przedmiotowego budynku na podstawie zawartej z wnioskodawcą umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 1991 r. i w ocenie uczestnika wszedł on w posiadanie w dobrej wierze w usprawiedliwionym przekonaniu, że stał się jej właścicielem na podstawie tej umowy.

Z kolei uczestnik, Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta M. (...) (SP) w odpowiedzi na wniosek zaakceptował propozycje zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w sposób wskazany we wniosku, jednakże również bez konieczności spłat i dopłat ze strony Skarbu Państwa. Uczestnik, podobnie jak (...) S.A., podniósł zarzut zasiedzenia, wskazując, że zgodnie z opinią biegłego sądowego T. B. całkowita powierzchnia budynku wynosi 1262,69 m<sup>(2)</sup>, zaś zajmowana przez niego powierzchnia III i IV piętra wynosi łącznie 436 m<sup>(2)</sup>, co stanowi 36,4% powierzchni całkowitej. Udział 5/17 to 29,4% powierzchni całkowitej, zatem udział podlegający zasiedzeniu wynosi 6547/126269.

**W dniu 19 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie wydał w sprawie o zniesienie współwłasności postanowienie wstępne**, którym oddalił wniosek uczestników w przedmiocie zasiedzenia.

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość zabudowana budynkiem administracyjno-handlowym położona w T. przy ulicy (...), obejmująca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie (...) o powierzchni 436 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), stanowi współwłasność Spółdzielni Pracy (...) w T. w udziale 7/17, (...) S.A. z siedzibą w W. w udziale 5/17 i Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta M. (...) w udziale 5/17.

Spółdzielnia Pracy (...) z siedzibą w T. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 17 grudnia 1991 roku zbyła na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. udział wynoszący 5/17 w prawie własności ww. nieruchomości. Strony ustaliły ponadto, iż na poczet nabytego udziału kupujący będzie użytkował I i II piętro w budynku o powierzchni użytkowej 481,60 m<sup>2</sup>.

Na podstawie umowy z dnia 31 marca 1992 roku zawartej w formie aktu notarialnego Spółdzielnia Pracy (...) z siedzibą w T. zbyła na rzecz Skarbu Państwa udział wynoszący 5/17 w prawie własności ww. nieruchomości. W umowie tej strony ustaliły także, że na poczet nabytego udziału kupujący będzie użytkował III i IV piętro w budynku.

Od momentu nabycia swoich udziałów w prawie własności przedmiotowej nieruchomości do dnia dzisiejszego uczestnik (...) S.A. z siedzibą w W. zajmuje całą powierzchnię I i II piętra w przedmiotowym budynku, natomiast uczestnik Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta M. (...) zajmuje całą powierzchnię III i IV piętra przedmiotowego budynku. Natomiast wnioskodawca użytkuje parter oraz okresowo piwnicę. Z kolei strych budynku był użytkowany przez wszystkich współwłaścicieli, jako pomieszczenie gospodarcze.

W wyniku inwentaryzacji budynku przeprowadzonej w marcu 2012 roku przez (...) s.c. (...) okazało się, iż faktyczna powierzchnia użytkowa I i II piętra użytkowana przez (...) S.A. wynosi 429,65 m<sup>(2)</sup>, co stanowi 36,3% całkowitej powierzchni budynku, zaś faktyczna powierzchnia użytkowa III i IV piętra użytkowana przez Skarb Państwa wynosi 433,75 m<sup>(2)</sup>, co stanowi 36,7% całkowitej powierzchni przedmiotowego budynku.

**Wrozważaniach prawnych** Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności, powołując się na treść art. 172 k.c., szczegółowo omówił przesłanki zasiedzenia nieruchomości, wskazując przy tym, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury zasiedzeniu może podlegać również udział we współwłasności nieruchomości. Sąd I instancji wskazał, że nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy w części 7/17 oraz uczestników, każdego z nich w 5/17 części, przy czym od momentu nabycia udziałów we współwłasności uczestnik (...) S.A. korzystał z I i II piętra w tym budynku, zaś uczestnik Skarb Państwa z III i IV piętra. Powierzchnie rzeczywiście użytkowane przez uczestników nie odpowiadały jednak nabytym przez nich udziałom, gdyż powierzchnia I i II piętra oraz powierzchnia III i IV piętra jest w rzeczywistości większa w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, niżby to wynikało z nabytych przez uczestników udziałów.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że spór w rozpoznawanej sprawie dotyczył tego, czy przedmiotem umów sprzedaży zawartych w formie aktu notarialnego pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami były udziały w nieruchomości, czy też konkretne powierzchnie w przedmiotowym budynku, jak utrzymywali uczestnicy. Odnosząc się do tej kwestii, Sąd I instancji uznał, że przedmiotem umowy sprzedaży zawartej zarówno z (...) S.A., jak i ze Skarbem Państwa były udziały we współwłasności nieruchomości, gdyż wynika to w sposób jednoznaczny z treści tych umów, a zapisy umowy należy interpretować zgodnie z ich literalnym brzmieniem.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy odniósł się do charakteru posiadania przez uczestników nieruchomości, zaznaczając, że do współposiadania nie stosuje się domniemania ustanowionego w art. 339 k.c. i konieczne jest wykazanie samoistnego posiadania udziału współwłaściciela. Sąd podniósł, iż treść umów zawartych pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami wskazuje, że podział nieruchomości dokonany tymi umowami miał charakter podziału nieruchomości do korzystania, nazywanego też podziałem quoad usum, który polega na wydzieleniu poszczególnych części nieruchomości do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. W wyniku zawarcia umowy o podział quoad usum współwłaściciele, będąc nadal posiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, stają się posiadaczami zależnymi wydzielonych im części. Powyższe, w ocenie Sądu Rejonowego, wyklucza możliwość przyjęcia posiadania samoistnego wydzielonych poszczególnym współwłaścicielom części przedmiotowego budynku. Sąd I instancji podkreślił, że samoistne posiadanie w zakresie udziału drugiego współwłaściciela, które może doprowadzić do zasiedzenia tego udziału, wymaga wyraźnego zmanifestowania woli wyjścia poza własne prawa i wkroczenia w zakres zastrzeżony dla innego uprawnionego. Konieczne jest przy tym wykazanie konkretnych okoliczności potwierdzających wolę wyłączenia innych współwłaścicieli od posiadania, przy czym muszą być one tego rodzaju, że pozwalają innemu współwłaścicielowi dostrzec tę wolę. Natomiast w rozpoznawanej sprawie uczestnicy dowiedzieli się o tym, że zajmują powierzchnie ponad swój udział dopiero w 2012 roku, a wcześniej nikt ze współwłaścicieli nie miał świadomości, że powierzchnie zajmowane przez (...) S.A. i Skarb Państwa przekraczają ich udziały. Zdaniem Sądu, w tych okolicznościach nie można uznać, że uczestnicy manifestowali wobec wnioskodawcy wolę posiadania ponad nabyte przez nich udziały.

**Apelacje** od postanowienia wstępnego wnieśli uczestnicy (...) S.A. z siedzibą w W. oraz Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta M. (...).

**Uczestnik** Skarb Państwa zaskarżył postanowienie Sądu I instancji w całości, zarzucając mu:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez niezastosowanie w stosunku do uczestnika i w efekcie nie stwierdzenie zasiedzenia udziału w nieruchomości na jego rzecz;
2. art. 336 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że uczestnik nie był samoistnym posiadaczem wnioskowanego do zasiedzenia udziału w nieruchomości;
3. art. 339 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że obalone zostało domniemanie samoistności posiadania wnioskowanego do zasiedzenia udziału w nieruchomości;

II. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 618 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie jednego wniosku o zasiedzenie w sytuacji, gdy w postępowaniu zgłoszone zostały dwa różne wnioski o zasiedzenie przez dwóch różnych uczestników postępowania.

Wobec tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie w miejsce Spółdzielni Pracy (...) w T. udział w wysokości 6547/126269 w prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obr. (...) objętej Księgą Wieczystą (...) zabudowanej budynkiem administracyjno-handlowym oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji.

**Zkolei uczestnik (...) S.A.** z siedzibą w W. również zaskarżył postanowienie wstępne Sądu Rejonowego w Tarnowie w całości, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 618 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. poprzez orzeczenie o oddaleniu jednego wniosku o zasiedzenie bez sprecyzowania, który konkretnie z wniosków został oddalony, w sytuacji gdy wnioski zostały zgłoszone przez dwóch uczestników, co nie pozwalana na stwierdzenie, który z wniosków o zasiedzenie był przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego i tym samym prowadzi do konkluzji, że w odniesieniu do wniosku uczestnika - (...) S.A. z siedzibą w W. Sąd Rejonowy nie rozstrzygnął co do istoty sprawy w rozumieniu przepisu art. 386 § 4 k.p.c.;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, wybiórczą i całkowicie dowolną ocenę dowodów prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego nie znajdującego oparcia w zebranych materiale dowodowym, polegające na:

a) przyjęciu, że przedmiotem umowy sprzedaży zawartej w dniu 17 grudnia 1991 roku pomiędzy Spółdzielnią Pracy (...) w T. a Państwowym Zakładem (...) w W. był udział we współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem administracyjno-handlowym położonej przy ul. (...), obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) w obrębie(...), wynoszący 5/17, a nie powierzchnia pierwszego i drugiego piętra w budynku administracyjno-handlowym zlokalizowanym na tej nieruchomości;

b) przyjęciu, że podział powierzchni w budynku administracyjno-handlowym zlokalizowanym na ww. nieruchomości pomiędzy Spółdzielnią Pracy (...) w T. a Państwowym Zakładem (...) w W. miał jedynie charakter podziału do korzystania (tzw. podział quad usum);

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji dokonanie błędnej wykładni zamiaru stron i celu umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 1991 roku zawartej pomiędzy Spółdzielnią Pracy (...) w T. a Państwowym Zakładem (...) w W. poprzez przyjęcie, że:

a) intencją stron tej umowy była sprzedaż udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynoszący 5/17, a nie powierzchni pierwszego i drugiego piętra w budynku administracyjno-handlowym,

b) intencją stron tej umowy było dokonanie podziału powierzchni przedmiotowego budynku do korzystania ( tzw. podziału quad);

2. art. 172 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że:

a) objęcie przez poprzednika prawnego (...) S.A. z siedzibą w W. w posiadanie, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 grudnia 1991 roku, powierzchni na pierwszym i drugim piętrze w budynku administracyjno-handlowym zlokalizowanym na przedmiotowej nieruchomości wyklucza przyjęcie, że uczestnik miał tą powierzchnię w posiadaniu samoistnym, a w konsekwencji wyklucza możliwość nabycia przez (...) S.A. prawa własności tej powierzchni przez zasiedzenie,

b) nie jest możliwe nabycie przez (...) S.A. z siedzibą w W. w drodze zasiedzenia udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w miejsce Spółdzielni Pracy (...) w T., jeżeli Spółdzielnia ta korzystała z nieruchomości w zakresie mniejszym niż wynikałoby to z jej udziałów we współwłasności.

Wobec tak sformułowanych zarzutów skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia wstępnego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tarnowie z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz uczestnika wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i stwierdzenie, że uczestnik (...) S.A. nabył z dniem 17 grudnia 2011 roku w drodze zasiedzenia własność budynku administracyjno-handlowego, położonego w T. przy ul. (...), na działce gruntu o nr ewid. (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), a mianowicie powierzchnię użytkową o wymiarze 429,75 m<sup>(2)</sup>, położoną na pierwszym i drugim piętrze tego budynku, oznaczoną na rzucie pierwszego i drugiego piętra sporządzonym przez biegłego T. B. wraz z udziałem w częściach wspólnych tego budynku i tej działki gruntu wynoszącym 42975/126269 w miejsce Spółdzielni Pracy (...) w T.. Ewentualnie wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia wstępnego poprzez stwierdzenie że (...) S.A. nabył z dniem 17 grudnia 2011 roku w drodze zasiedzenia udział w wysokości 5852/126269 w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

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

obie apelacje jako niezasadne podlegały oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu zawartego w obu środkach odwoławczych, którego istota sprowadza się do twierdzenia, że skoro sentencja zaskarżonego postanowienia wskazuje jednoznacznie na oddalenie jedynie jednego wniosku o zasiedzenie, to właściwie nie jest wiadomym, wniosek którego z uczestników był przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Zgodzić się należy ze skarżącymi, że treść sentencji zaskarżonego postanowienia – w której orzeczono o oddaleniu wniosku o zasiedzenie – mogłaby wskazywać, że Sąd Rejonowy orzekł jedynie o żądaniu jednego z uczestników. Jednakże lektura uzasadnienia tego orzeczenia, obejmującego tak sferę ustaleń faktycznych, jak i sferę rozważań prawnych, nie pozostawia już żadnych wątpliwości, że rozstrzygnięcie dotyczy wniosków obu uczestników. W tych okolicznościach fakt, iż w sentencji postanowienia posłużono się dla określenia przedmiotu rozstrzygnięcia liczbą pojedynczą nie decyduje – w świetle treści jego uzasadnienia – o tym, że orzeczenie odnosi się tylko do jednego z wniosków.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. Zgodnie z treścią tego przepisu, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodową poszczególnych dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego. Powinna ona również uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość. Wszechstronne rozważenie zgromadzonego materiału dowodowego oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących, a mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, że Sąd I instancji wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, dając temu należyty wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, w którym szczegółowo wskazał, w jakim zakresie dał wiarę, a w jakim odmówił wiarygodności poszczególnym dowodom. W szczególności gdy chodzi o zarzuty uczestnika (...) co do ustaleń poczynionych w zakresie przedmiotu umowy sprzedaży z dnia 17.12.1991 r. i kwestii istnienia umowy quoad usum, to fakty te zostały prawidłowo ustalone w oparciu o treść przedmiotowej umowy, która jest jasna i jednoznaczna co do obu tych okoliczności. Z tego też względu nie można również mówić o naruszeniu przez Sąd I instancji przepisu art. 65 k.c.

Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy zauważyć na wstępie, iż 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. Ocena charakteru posiadania dokonywana jest na podstawie okoliczności faktycznych konkretnej sprawy, z których powinny wynikać działania posiadacza, wywołujące u innych osób przekonanie, że to jemu służy własność (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48 i postanowienia: z dnia 29 października 1996 r., III CKU 8/86, OSNC 1997, nr 4, poz. 38; z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98, OSNC 1999, nr 11, poz. 198; z dnia 14 października 1999 r., I CKN 154/98; z dnia 8 października 2008 r. V CSK 146/08). Zmiana posiadania na samoistne, zobowiązuje do wyraźnego i jednoznacznego uwidocznienia jej wobec innych osób (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 28 kwietnia 1999 r., I CKN 430/98; z dnia 16 stycznia 2001 r., II CKN 901/00; z dnia 8 października 2008 r., V CSK 146/08).

W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego na gruncie przepisów prawa rzeczowego i Kodeksu cywilnego uznano, że dopuszczalne jest nabycie przez zasiedzenie udziałów we współwłasności nieruchomości przez jednego lub kilku współwłaścicieli (por. uchwałę z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSN 1956, poz. 88; orzeczenie z dnia 18 kwietnia 1959, 4 CR 316/59, OSPiKA 1960, nr 1, poz. 11; uchwałę z dnia 26 stycznia 1978 r., III CZP 96/77, OSNCP 1978, nr 11, poz. 195). Dochodzi do niego jednak - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09 - w specyficznej sytuacji, jaka powstaje wtedy, gdy posiadanie właścicielskie wykonuje osoba do tego uprawniona jako współwłaściciel. 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. Uprawnienie to jest konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom. 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 innych współwłaścicieli lub wykonywanie ich w mniejszym zakresie nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując rzecz w samoistne posiadanie w zakresie uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Posiadanie właścicielskie całej rzeczy przez współwłaściciela wyłącznie dla siebie lub ponad swój udział i z wolą odsunięcia od realizacji praw do tej rzeczy innych współwłaścicieli jest możliwe, ale wymaga, aby współwłaściciel żądający stwierdzenia zasiedzenia idealnego udziału

innego współwłaściciela udowodnił, że zmienił (rozszerzył) zakres swego samoistnego posiadania ponad realizację uprawnienia przewidzianego w art. 206 k.c. i uzewnętrznił tę zmianę wobec współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2015 r., II CSK 774/14). 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. Zresztą należy zauważyć, że w tej sprawie świadomość posiadania ponad udział ujawniła się u uczestników dopiero w 2012 r., kiedy to dokonano dokładnego pomiaru budynku.

Nie można również mówić na naruszeniu w tym przypadku art. 339 k.c. Zastosowanie bowiem w takiej sytuacji domniemania z art. 339 k.c. wymaga wykazania przez współwłaściciela, że posiada rzecz ponad swoje prawo wynikające ze współwłasności. Ze względu na szerokie uprawnienia współwłaściciela do rzeczy - konieczne jest wykazanie konkretnych faktów potwierdzających rzeczywiste przejęcie praw i obowiązków innych współwłaścicieli w sposób pozwalający im dostrzec zmianę. W postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o samoistnym posiadaniu współwłaściciela nieruchomości, który zamieszkuje w znajdującym się na niej budynku, nie przesądza sam fakt samodzielnego wykonywania uprawnień, ponoszenia ciężarów związanych z nieruchomością, a nawet pokrywanie przez niego kosztów remontu lub modernizacji budynku. Do przyjęcia samoistnego posiadania nie wystarczy więc poprzestanie na ustaleniu tych czynności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego słusznie podkreśla się, że surowe wymagania stawiane współwłaścicielowi nieruchomości zmieniającemu zakres posiadania samoistnego podyktowane są troską o bezpieczeństwo stosunków prawnych i ochronę prawa własności, które byłyby narażone na uszczerbek, gdyby współwłaściciel, uprawniony do współposiadania całej nieruchomości, mógł łatwo doprowadzić do utraty prawa przez pozostałych współwłaścicieli, na skutek zmiany swojej woli posiadania (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, i z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 117/12).

Dodatkowo, 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. Posiadanie całości lub części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli, sprawia, że odmiennie traktuje się współposiadanie i posiadanie indywidualnego udziału. W takiej sytuacji, w sprawie o zasiedzenie przez współwłaściciela udziału należącego do drugiego współwłaściciela, w ogóle nie ma zastosowania domniemanie ustanowione w art. 339 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2014 r., II CSK 622/13 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2015r., IV CSK 87/15).

Odnosząc wskazane wyżej uwarunkowania prawne do okoliczności niniejszej sprawy zauważyć najpierw należy, że uczestnicy (odpowiednio w dniu 17 grudnia 1991 r. i 31 marca 1992 r.) nabyli (każdy z nich) jednakowe udziały w nieruchomości wspólnej w wysokości 5/17 części. Nie był to więc zakup części fizycznej części składowej działki nr (...), jak utrzymuje skarżący (...). Zresztą, godzi się zauważyć, że nabycie części składowej rzeczy bądź też części takiej części składowej nie jest możliwe (art. 47 § 1 k.c.). W świetle powyższego oraz treści umowy bezzasadny jest zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 65 § 2 k.c., o czym była już wyżej mowa.

W dalszej kolejności wskazać należy, iż w każdej z umów wyraźnie postanowiono, że „na poczet nabytego udziału strona kupująca użytkować będzie” odpowiednią część fizyczną budynku. Tego rodzaju stwierdzenie daje podstawę do przyjęcia, co zasadnie uczynił Sąd Rejonowy, że mamy tu do czynienia z podziałem nieruchomości do użytkowania, określanym często jako podział quoad usum. Jak wiadomo, umowa w tym przedmiocie nie wymaga dla swej ważności żadnej formy szczególnej. Ponadto, wydzielone części nie muszą ściśle odpowiadać wielkości udziałów współwłaścicieli. Umowa quoad usum może więc kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej niż wynika to z treści art. 206 KC i postanowienia takiej umowy są wiążące (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 15 czerwca 1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, Nr 6, poz. 33).

Należy podkreślić, że ustalony w obu umowach sposób i zakres korzystania z rzeczy wspólnej utrzymuje się od daty nabycia przez uczestników udziałów do chwili obecnej. Tymczasem, jak wyżej wskazano, jeżeli władanie nieruchomości wynika ze stosunku współwłasności, warunkiem zasiedzenia udziału innego współwłaściciela jest zmiana (rozszerzenie) zakresu posiadania przez zasiadającego współwłaściciela ponad posiadanie wynikające ze współwłasności oraz uzewnętrznienie tego w stosunku do otoczenia, a przede wszystkim wobec współwłaściciela, którego udział jest objęty zasiedzeniem. Takiej zmiany w relacjach między współwłaścicielami w kontekście posiadania rzeczy nigdy nie było. Dodatkowo zauważyć należy, że zachowanie każdego z uczestników w ramach realizacji ich prawa własności do rzeczy było przejawem nie ich samoistnego posiadania części nieruchomości wspólnej, lecz wykonywaniem, za zgodą pozostałych współwłaścicieli, ich współposiadania nieruchomości. Stanowisko takie jest tym bardziej uzasadnione, jeżeli zważyć, że pozostali współwłaściciele godzili się na korzystanie przez innych z takiej części rzeczy, jaka została im oddana do używania w chwili zakupu udziałów.

W dalszej kolejności zauważyć należy, że jako przesłankę zasiedzenia części fizycznej rzeczy lub udziału (alternatywny wniosek (...)) oraz udziału (wniosek SP) uczestnicy wskazywali na fakt posiadania określonych części fizycznych (pięter) budynku będącego częścią składową gruntu. W związku z tym stwierdzić trzeba, że zgodnie z ugruntowanym poglądem Sądu Najwyższego, część składowa nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności i innych praw rzeczowych (art. 47 § 1 k.c.), a co za tym idzie, nie może być przedmiotem samoistnego posiadania „jak właściciel”. Tym samym niedopuszczalne jest jej zasiedzenie (por. między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r. I CR 413/73 i z dnia 19 stycznia 1988 r. III CRN 459/87 oraz z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89, OSNCP 1990/2/27, a także z dnia 21 stycznia 2009 r., III CSK 229/08 ).

Wskazane wyżej względy natury faktycznej i prawnej zadecydowały więc, że orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd nie orzekł, albowiem mamy do czynienia z postępowaniem odwoławczym od orzeczenia wstępnego, a w związku z tym rozstrzygnięcie o kosztach tego postępowania nastąpi w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie, zgodnie z art. 108 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.