

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z wniosku P. B. i Z. B.
przy uczestnictwie J. P., C. P. i G. J.
o zniesienie współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 19 września 2018 r.,
skargi kasacyjnej uczestników postępowania
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 30 marca 2017 r., sygn. akt XXVII Ca (...),

**I. oddała skargę kasacyjną w części, w jakiej została oddalona
apelacja uczestników od pkt 1 (pierwszego) postanowienia Sądu
Rejonowego w W. z dnia 28 grudnia 2015 r., sygn. akt II Ns (...);**

**II. w pozostałej części uchyła zaskarżone postanowienie i
sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do
ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 października 2010 r. Sąd Rejonowy w W. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w L. w obrębie 0002, gm. I. składającej się z działki nr (...) poprzez wydzielenie działki nr (...) /4 o powierzchni 931 m², którą przyznał na wyłączną własność w ramach reżimu wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawcom P. B. i Z. B. oraz działki nr (...) /3 o powierzchni 1 082 m², którą przyznał na współwłasność w 1/3 części uczestnikom J. P. i C. P., a uczestniczce G. J. w 2/3 części. Ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działki nr (...) /3 służebność drogi koniecznej przez nieruchomość składającą się z działki nr (...) /4, przebiegającej przy granicy z działką nr 1812. Ponadto tytułem wyrównania udziałów zasądził stosowne dopłaty oraz wynagrodzenie za ustanowienie służebności.

Na skutek apelacji uczestników, Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 31 stycznia 2012 r. uchylił powyższe orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Przyczyną kasatoryjnego orzeczenia był pogląd Sądu drugiej instancji, iż przyjęty przez Sąd pierwszej instancji sposób podziału nieruchomości, implikujący potrzebę ustanowienia służebności drogi koniecznej, nie wyeliminuje konfliktu pomiędzy stronami. Dlatego polecił Sądowi Rejonowemu dokonanie podziału według takiego wariantu, który doprowadzi do odseparowania stron w zakresie korzystania z drogi, po ustaleniu, czy strony wznosząc swe budynki miały pozwolenia na ich budowę, a jeśli tak to dokonania oceny wszystkich możliwych wariantów podziału, przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli, a także po ustaleniu możliwości podziału budynku zajmowanego przez uczestników.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w W. oddalił wniosek uczestników G. J., C. P. i J. P. o stwierdzenie na ich rzecz zasiedzenia własności fizycznie wydzielonej części nieruchomości, położonej we wsi L. przy ul. P. 13 i 13A gm. I., składającej się z działki nr (...) w zakresie odpowiadającym powierzchni 1374 m², a następnie zniósł jej współwłasność w ten sposób, że dokonał jej podziału na działkę ewidencyjną nr (...) /5 o powierzchni 1113 m², którą przyznał na współwłasność uczestniczce G. J.

w 2/3 częściach i uczestniczce J. P. w 1/3 części oraz na działkę ewidencyjną nr (...)/6 o powierzchni 900 m², którą przyznał na własność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawcom P. B. i Z. B. Tytułem dopłat zasądził od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki G. J. kwotę 118 783,33 zł, a na rzecz uczestniczki J. P. kwotę 59 391,67 zł. Tytułem zwrotu nakładów zasądził na rzecz wnioskodawców solidarnie od uczestniczki G. J. kwotę 2 266,67 zł, a od uczestniczki J. P. kwotę 1 333,33 zł. Ponadto, nakazał wnioskodawcom i uczestniczkom wzajemne wydanie przyznanych im nieruchomości.

W uzasadnieniu ustalił, że na przełomie lat 60 - tych i 70 - tych XX wieku przedmiotową nieruchomością władały wspólnie J. O. i jej szwagierka H. Ś.. W głębi od ul. P. stał drewniany parterowy budynek mieszkalny z nieużytkowym poddaszem, oznaczony numerem 13, który został wybudowany przed 1939 r. i do którego prowadzą dwa odrębne wejścia. Z jednej części korzystała J. O. z rodziną, a z drugiej H. Ś. z rodziną. W części parterowej budynek jest rozdzielony ścianą murowaną o konstrukcji ceglanej, zaś poddasze jest przedzielone ścianą pilśniową. Wejście na poddasze jest możliwe tylko z jednej strony przez drzwi gołębnika.

W 1970 r. J. O. przekazała władanie nieruchomością swoim córkom P. B. i J. O. P. B. wraz z mężem wybudowali dom oznaczony nr 13A, w którym zamieszkali w 1972 r. Bezpośrednio przed budynkiem został zbudowany garaż. Około 1973-1974 r. wnioskodawcy w porozumieniu z J. O. ogrodzili bez pomiarów geodezyjnych część terenu, przy zajmowanych przez nich budynkach, obejmującą pas gruntu o powierzchni 340 m², który z jednej strony przylegał do drogi wewnętrznej biegnącej wzdłuż dłuższej granicy działki, z drugiej zaś strony poza ogrodzeniem pozostawał wolny teren w pasie o szerokości zbliżonej do części ogrodzonej przez wnioskodawców. Granice siedliska wnioskodawców wyznaczały także P. i zachodnia ściana budynku.

H. Ś. i J. O. oraz ich domownicy nadal korzystali z podwórka położonego w głębi działki za domem wnioskodawców, do którego prowadziła wspólna brama. Z komórek położonych na terenie dzisiejszego siedliska małżonków P. korzystała córka H. Ś., G. J. J. O. zawarła związek małżeński z C. P. w 1973 r. i zamieszkała z nim w starym budynku wraz z J. O., dla której w latach 80-tych został dobudowany

dodatkowy pokój. Granica pomiędzy siedliskami była zaznaczona drutem kolczastym rozpiętym na palach. H. Ś. wybudowała garaż w 1978 r. i od tego czasu nie korzystała z pomieszczeń gospodarczych przy siedlisku J. P. Następnie zostały urządzone osobne bramy do siedliska H. Ś. i małżonków P. Siedliska obu rodzin zostały rozdzielone nowym ogrodzeniem. W ten sposób H. Ś. korzystała z części działki o nieregularnym kształcie zbliżonym do odwróconej litery L, obejmującej pas gruntu aż do ul. P., biegnący na zachód od siedliska wnioskodawców oraz centralną część działki, o powierzchni 824 m². Z kolei J. P. korzystała z północnej części działki, przypominającej kształtem prostokąt o powierzchni ok. 550 m². W 1989 r. J. P. wybudowała garaż.

Każda z rodzin zamieszkujących na tej nieruchomości korzystała z drogi wewnętrznej biegnącej wzdłuż wschodniej, dłuższej granicy działki na ok. $\frac{2}{3}$ jej długości. Pierwotnie wzdłuż drogi przy samej granicy działki biegł rów i rosły drzewa, ale współwłaściciele zasypali go i utwardzili drogę. W latach 80- tych ub. wieku współwłaściciele zmienili nawierzchnię drogi układając w dwóch pasach płyty betonowe. Dzięki poszerzeniu w ten sposób drogi, wnioskodawcy część poszerzonej drogi wykorzystywali jako parking.

Nieruchomość była przedmiotem postępowania uwłaszczeniowego zakończonego wydaniem aktu własności ziemi z dnia 28 grudnia 1976 r. stwierdzającego, że H. Ś. stała się z mocy prawa jej współwłaścicielką w połowie zaś wnioskodawczyni i uczestniczka J. P. w udziałach po $\frac{1}{4}$ części. W 1984 r. współwłaściciele złożyli w Urzędzie Gminy w S. wniosek o wyrażenie zgody na podział nieruchomości w celu zniesienia współwłasności zgodnie z faktycznym użytkowaniem. Wniosek nie został jednak uwzględniony, gdyż organ administracyjny uznał proponowany podział za sprzeczny z wymaganiami normatywnymi odnośnie do powierzchni proponowanych do wydzielenia działek.

Przebieg ogrodzeń pomiędzy siedliskami każdej z rodzin nie uległ zmianie od czasu ich postawienia, zaś korzystanie z nieruchomości przez wiele lat było bezkonfliktowe. Do domu uczestniczki J. P. został doprowadzony gaz pod drogą wewnętrzną, a do budynku wnioskodawców kanalizacja. Pismem z dnia 12 lutego 1998 r. uczestniczka J. P. wyraziła zgodę na przebudowę przez wnioskodawczynię

użytkowanego przez nią budynku, polegającą na budowie wewnętrznej klatki schodowej oraz budowie poddasza z przeznaczeniem na cele mieszkalne. Z kolei wnioskodawczyni, na skutek interwencji G. J. - córki H. Ś., w piśmie z dnia 28 lipca 1998 r. wyraziła zgodę na przyszłą rozbudowę (dobudowę) do istniejącego jednorodzinного domu mieszkalnego od strony południowo - zachodniej przez pozostałych współwłaścicieli lub ich spadkobierców oraz zobowiązała się do przebudowy dachu w taki sposób, aby istniała możliwość bezkonfliktowej dobudowy obiektu przez pozostałych współwłaścicieli. W 1998 r. wnioskodawcy za zgodą pozostałych współwłaścicieli nadbudowali garaż powiększając w ten sposób budynek mieszkalny. Od tego czasu zaczął narastać konflikt na tle korzystania z drogi wewnętrznej, gdyż na nieruchomości zamieszkała także córka i zięć wnioskodawców, co wiązało się z parkowaniem dodatkowych samochodów. Pismem z dnia 24 lutego 2005 r. wnioskodawczyni cofnęła zgodę wyrażoną w piśmie z dnia 28 lipca 1998 r. Wnioskodawcy odmówili uczestnicze J. P. zgody na wykonanie przyłącza wodociągowego, co doprowadziło do wydania decyzji nakazującej jego rozbiórkę.

H. Ś. zmarła 27 listopada 2008 r., a spadek po niej nabyła w całości córka G. J..

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniowo - usługową, a nowoutworzone działki powinny posiadać powierzchnię co najmniej 900 m². Ulica P. w L. stanowi drogę publiczną kategorii gminnej i nie ma przeszkód prawnych do utworzenia przez właścicieli tej nieruchomości odrębnego zjazdu do zabudowań oznaczonych nr 13A.

Oddalając wniosek uczestników o stwierdzenie zasiedzenia, Sąd Rejonowy wyjaśnił, że bieg terminu zasiedzenia w złej wierze mógł rozpocząć się po zakończeniu postępowania uwłaszczeniowego, co miało miejsce w dniu 2 lipca 1977 r., ale został przerwany w dniu 9 marca 2003 r. wnioskiem o zniesienie współwłasności w tej sprawie, a zatem nie upłynął wymagany 30 - letni okres samoistnego posiadania. Uczestników nie można było uznać za osoby pozostające w dobrej wierze, czyli w błędnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu, że wyłącznie

im przysługuje prawo własności do spornej części gruntu objętej wnioskiem o zasiedzenie. Wiedzieli, że wnioskodawcy są współwłaścicielami w $\frac{1}{4}$ części, co wynikało chociażby z aktu własności ziemi.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, podział nieruchomości - uwzględniający wymóg utworzenia działek o powierzchni przynajmniej 900 m², konieczność dojazdu do zabudowań o szerokości co najmniej 4,5 m, pozostawienie każdej ze stron w posiadaniu użytkowanych budynków, odseparowanie stron w taki sposób, by nie zachodziła potrzeba korzystania ze spornej drogi - możliwy był do wykonania zasadniczo w jeden sposób, tj. przez jej podział na działki nr (...) / 6 o powierzchni 900 m² i (...) / 7 o powierzchni 1113 m². Nie zachodziły wskazane w art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), podstawy podziału niezależnie od ustaleń planu miejscowego. W szczególności nie jest możliwy podział przez wydzielenie poszczególnym współwłaścicielom budynków wzniesionych na podstawie pozwolenia na budowę, gdyż w stanie faktycznym sprawy tylko jeden z tych budynków został wzniesiony po przeprowadzeniu procedury wymaganej prawem budowlanym. Wariat podziału nr IV wskazany w opinii biegłego geodety J.B. z dnia 11 października 2005 r. nie mógł zostać uwzględniony, ponieważ zakładał przebieg granicy przez budynek mieszkalny nr 13, w którym zamieszkują uczestnicy, jednak w budynku tym nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego. Przede wszystkim poddasze budynku jest przegrodzone jedynie płytą pilśniową, której nie można uznać za ścianę, gdyż nie stanowi trwałej przegrody stanowiącej stały element budynku.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację uczestników w całości przyjmując za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Oceniając wniosek uczestników o zasiedzenie, potwierdził za Sądem Rejonowym, że jeśli poprzednik prawny uczestniczki G. J. i uczestniczka J. P. oraz wnioskodawczynie brały udział w postępowaniu uwłaszczeniowym, to ewentualny termin zasiedzenia działki, przy przyjęciu samoistności posiadania, mógł się rozpocząć od 4 listopada 1971 r., ale został przerwany w momencie wszczęcia postępowania uwłaszczeniowego (1976 r.) i w związku z tym mógł rozpocząć na nowo bieg po jego zakończeniu (2 lipca 1977 r.). Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że jawna dla otoczenia manifestacja objęcia w samoistne posiadanie

fizycznie wydzielonej części w zakresie przekraczającym udział w gruncie nastąpiła dopiero w 1984 r., kiedy to współwłaściciele wspólnie wystąpili do organu administracyjnego o zalegalizowanie podziału działek według dotychczasowego faktycznego korzystania. Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego w kwestii przymiotu złej wiary jako przesłanki zasiedzenia po stronie uczestników.

Odnosząc się do zarzutów kwestionujących sposób podziału nieruchomości, Sąd drugiej instancji podkreślił, że zniesienie współwłasności nieruchomości nie może być sprzeczne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji, gdy nie zachodziły przesłanki z art. 95 ust. 1 u.g.n., ponieważ przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość zabudowana dwoma a nie trzema budynkami, a ponadto w budynku użytkowanym przez uczestników brak jest trwałej ściany pionowej na całej wysokości dzielącej budynek na dwie niezależne części.

W skardze kasacyjnej uczestnicy, zaskarżając postanowienie Sądu Okręgowego w całości, wniesli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu ze wskazaniem, iż prejudycjalnie powinno być rozstrzygnięte wstępne zagadnienie zasiedzenia. Zarzucili naruszenie art. 172 § 1 k.c. przez przyjęcie, że posiadanie uczestników miało przymiot posiadania w złej wierze, a stwierdzenie Sądu, że uczestnicy musieli liczyć się z posiadaniem wnioskodawców w zakresie większym niż teren ogrodzony, nie przekreśla dobrej wiary; art. 95 i art. 96 u.g.n. przez ich niezastosowanie pomimo zaistnienia ku temu podstaw formalnoprawnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na gruncie przepisów k.c. można wyróżnić dwie koncepcje rozumienia pojęcia dobrej wiary. Nurt liberalnej wykładni przesłanki dobrej wiary został zapoczątkowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego uchwałą z dnia 25 maja 1955 r., I CO 14/55 (OSN 1956, z. 4, poz. 92) wydaną na kanwie art. 73 § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319), odpowiednika dzisiejszego art. 231 § 1 k.c. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że dobra wiara posiadacza rzeczy jest równoznaczna z jego przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego.

Wykładnia pojęcia dobrej wiary zapoczątkowana przez Sąd Najwyższy uchwałą z dnia 25 maja 1955 r. została w późniejszym orzecznictwie uzupełniona. W wyroku z dnia 25 czerwca 1968 r. III CRN 159/68 (OSPika 1970, nr 10, poz. 197), Sąd Najwyższy przyjął, iż w dobrej wierze jest posiadacz, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, jeżeli ocena całokształtu okoliczności dokonana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego nakazuje traktować go jako posiadacza w dobrej wierze.

W uchwale składu 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r.- zasada prawna - III CZP 108/91 (OSNCP 1992, nr 4, poz. 48), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze.

W późniejszych orzeczeniach, Sąd Najwyższy powołując się na stanowisko tradycyjnego rozumienia przymiotu dobrej wiary - jako już ugruntowane - wskazywał, że w indywidualnych sprawach całokształt okoliczności ocenianych z punktu widzenia zasad współżycia społecznego może uzasadniać traktowanie osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez prawem przewidzianej formy jako posiadacza w dobrej wierze (por. wyrok z dnia 9 listopada 1994 r. II CRN 97/94, nie publ.; wyrok z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196, wyrok z dnia 19 lutego 1998 r., III CKN 375/97, OSNC 1998, nr 10, poz. 161, postanowienie z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 606/11, nie publ.) W kontekście art. 7 k.c. dobrą wiarę wyłącza istnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania w rzeczy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, nie publ.).

Do skutecznego umownego zniesienia współwłasności nieruchomości konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Natomiast porozumienie współwłaścicieli w zakresie podziału nieruchomości do korzystania, w dodatku zawarte w drodze czynności konkludentnych nie może dawać podstawy do przyjęcia dobrej wiary po stronie współwłaścicieli w zakresie posiadania wydzielonych im w ten sposób fizycznych części nieruchomości prowadzącego do możliwości nabycia ich przez zasiedzenie. W takich okolicznościach nie sposób

uznać, iż współwłaściciele pozostawali w błędnym, aczkolwiek usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje im wyłączne prawo do wydzielonych części. Również wzgląd na zasady współżycia społecznego nie uzasadnia przypisania uczestnikom, którzy wystąpili z wnioskiem o zasiedzenie, nawet gdyby przyjąć, że doszło do nieformalnego zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, samoistnego posiadania wydzielonych części w dobrej wierze.

W konsekwencji Sądy obu instancji trafnie uznały, że uczestnicy nie byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze. Zatem zarzut naruszenia art. 172 § 1 k.c. nie mógł odnieść zamierzonych skutków prawnych. Jednak przyjęcie złej wiary nie likwiduje sporu wynikłego z wniosku uczestników o zasiedzenie. Mianowicie, skoro wnioskodawcy wystąpili z wnioskiem o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości w marcu 2003 r., to gdyby uczestnicy byli samoistnymi posiadaczami wydzielonych fizycznie części od marca 1973 r., mogliby je nabyć na własność przez zasiedzenie.

W ramach stosunku współwłasności nieruchomości, współwłaściciele wykonują czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Czynności zwykłego zarządu obejmują załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z nieruchomości, zgodnym z jej przeznaczeniem i utrzymywaniem w stanie niepogorszonym (np. dokonywanie bieżących napraw, uprawianie gruntów, pobieranie płodów rolnych, uiszczanie podatków oraz innych świadczeń, rozbiórka zniszczonych zabudowań, czy składowanie materiałów budowlanych). Z kolei do czynności przekraczających zwykły zarząd należy zwłaszcza rozporządzanie rzeczą wspólną, jak wyzbycie się własności, obciążenie rzeczy prawem rzeczowym ograniczonym albo wynajęcie, wydzierżawienie czy użyczenie, względnie czynności, które zmieniają dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy, jak. np. budowa nowych budynków, rozbudowa istniejących, czy zmiana profilu działalności prowadzonej w tych budynkach. Do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). W konsekwencji zaimanifestowanie w toku posiadania w stosunku do innego współwłaściciela zmiany charakteru posiadania wynikającego z umownego podziału nieruchomości do korzystania na posiadanie właścicielskie powinno przejawiać się poprzez

dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przy braku skutecznej reakcji prawnej współwłaściciela.

Umowny podział nieruchomości do korzystania, co do zasady ma charakter tymczasowy, wywołując skutki obligacyjne i oznacza, że w stosunku do tak wydzielonych części, poszczególni współwłaściciele są posiadaczami zależnymi, a to wyklucza możliwość nabycia wydzielonych części przez zasiedzenie. Jedynie wtedy, gdy współwłaściciele nadadzą takiemu podziałowi cechy trwałości, ich posiadanie może być kwalifikowane jako samoistne. Surowe wymagania wobec współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego są uzasadnione koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa stosunków prawnych i ochrony własności, zwłaszcza, że powołanie się przez współwłaściciela na zmianę woli, czyli elementu subiektywnego, mogłoby zbyt łatwo prowadzić do utraty prawa pozostałych współwłaścicieli (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1997 r., II CKN 408/97, OSNC 1998, nr 4, poz. 61, z dnia 17 stycznia 2007 r., II CSK 416/06, z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 405/08, nie publ., z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 249/11, nie publ.). Wynikające z art. 206 k.c. uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej 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. 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 nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmuje rzecz w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień.

Sądy obu instancji trafnie przyjęły, że termin zasiedzenia mógł w tej sprawie rozpocząć się 5 listopada 1971 r., bowiem objęta wnioskiem nieruchomość była przedmiotem postępowania z ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250, ze zm.), którego uczestnikami była wnioskodawczyni i uczestniczka J. P. oraz poprzednik prawny uczestniczki G. J.. Wydany w ramach postępowania uwłaszczeniowego akt własności ziemi, potwierdzający nabycie z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 r. własności w częściach ułamkowych, jest decyzją administracyjną, a w związku z

uzyskaniem przymiotu ostateczności, stanowi wyłączny dowód nabycia własności nieruchomości (por. art. 10 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz. U. Nr 11, poz. 81). Uczestnictwo stron postępowania w postępowaniu uwłaszczeniowym oznacza, że ewentualny bieg zasiedzenia mógłby się rozpocząć dopiero po 5 listopada 1971 r., bowiem wszczęcie postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. przerywa bieg terminów zasiedzenia w stosunku do posiadacza takiej nieruchomości, który był uczestnikiem postępowania uwłaszczeniowego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2003 r., III CKN 535/01, nie publ., z dnia 5 lutego 2010 r., III CSK 124/09 nie publ, z dnia 25 czerwca 2015 r., III CSK 362/14, nie publ.). Jednak przyjęcie przez Sądy obu instancji przerwy biegu zasiedzenia w tej sprawie z momentem wszczęcia postępowania uwłaszczeniowego (1976 r.) jest wątpliwe z tego względu, że uczestnikiem tamtego postępowania nie był wnioskodawca Z. B., a przecież, jak wynika z ustaleń faktycznych, po 4 listopada 1971 r. korzystał z przedmiotowej nieruchomości, a później stał się jej formalnym współwłaścicielem z wnioskodawczynią na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej.

Pominięcie przez Sądy obu instancji tej kwestii nie miało znaczenia prawnego dla prawidłowości rozstrzygnięcia w przedmiocie zasiedzenia. Należy bowiem zauważyć, że z wnioskiem o zasiedzenie wystąpili uczestnicy J. P., C. P. i G. J., domagając się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie, części nieruchomości składającej się z działki nr (...) w zakresie odpowiadającym powierzchni 1374 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 140,6 m² oraz zabudowaniami gospodarczymi, z dniem 31 grudnia 1990 r. (akta I Ns (...)). Tymczasem jak wynika z ustaleń faktycznych, które są wiążące w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), to wnioskodawcy P. B. i Z. B. budując dom i stawiając ogrodzenie (1972-1974) dokonali manifestacji charakteru swojego posiadania wobec pozostałych współwłaścicieli, czyli uczestników, którzy przed marcem 1973 r. nie dokonali takich czynności faktycznych, które mogłyby stanowić wyraźną manifestację zmiany charakteru posiadania wydzielonych fizycznie części. Zresztą jeśli chodzi o uczestników - małżonków P. i poprzedniczkę prawną G. J., to ustalenia faktyczne

wskazują, że w początkowym okresie po 1971 r., oddzieloną ogrodzeniem postawionym przez wnioskodawców część nieruchomości, posiadali w znacznej części wspólnie, a dopiero po 1978 r. zaczęli korzystać z wydzielonych części samodzielnie (zaprzestanie korzystania przez H. Ś. z pomieszczeń gospodarczych siedliska J. P. i zainstalowanie odrębnych bram wjazdowych do siedliska H. Ś. i małżonków P.). Wreszcie, przy ocenie charakteru posiadania uczestników nie można tracić z pola widzenia faktu, iż współwłaściciele nawet już po podziale faktycznym nieruchomości udzielali sobie sukcesywnie wzajemnie zgód w zakresie sposobu zabudowy, czy rozbudowy budynków, czy też innych urządzeń na zajmowanych częściach nieruchomości (oświadczenia z 1989 r. - k. (...) oraz oświadczenia z lat 90 - tych ub. wieku - k. (...)), co ewidentnie przeczy samoistności posiadania każdego ze współwłaścicieli tej nieruchomości, a potwierdza, że podział faktyczny do korzystania wywarł jedynie skutki obligacyjne.

Z tych względów, w zakresie, w jakim skarga kasacyjna dotyczyła rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku uczestników o zasiedzenie, Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. art. 13 § 2 k.p.c.

Fizyczny podział rzeczy w postępowaniu o zniesienie jej współwłasności jest podziałem priorytetowym. Utrwalony sposób podziału nieruchomości zabudowanej do korzystania, wynikający z zawartego pomiędzy współwłaścicielami porozumienia, stanowi istotne kryterium, według którego dokonywany jest jej podział w postępowaniu o zniesienie jej współwłasności, o ile nie jest sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego (art. 623 k.p.c. w zw. z art. 211 k.c.; zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CK 195/09, nie publ.).

Dokonując zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości Sądy obu instancji dokonały w stanie faktycznym sprawy błędnej wykładni art. 95 pkt 1 u.g.n., który stanowi, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym

wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków.

Sądy obu instancji uznały, iż przepis ten nie może mieć zastosowania, gdyż po pierwsze, w odniesieniu do budynku nr 13 zajmowanego przez uczestników nie została przedłożona decyzja o pozwoleniu na budowę, a po drugie w sprawie jest trzech współwłaścicieli, a w tej sytuacji powinny istnieć na tej nieruchomości trzy budynki.

Jeśli chodzi o pozwolenie na budowę, to brak dokumentu nie oznacza jeszcze, że budynek został postawiony w wyniku samowoli budowlanej. Budynek nr 13 został wybudowany w 1939 r. W tym czasie obowiązywało rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli (Dz. U. z 1939 r. Nr 34, poz. 216), które zostało zastąpione ustawą z dnia 31 stycznia 1961 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 7, poz. 46), ale nie została wydana decyzja o przymusowej rozbiórkę. Wymaga podkreślenia, że art. 52 ostatnio powołanej ustawy, regulujący podstawy wydania decyzji o przymusowej rozbiórkę, uzależniał jej wydanie od spełnienia określonych warunków. Decyzja rozbiórkowa nie została wydana także pod rządem kolejnych ustaw - Prawo budowlane (z 1974 r. i z 1994 r.). Sądy obu instancji nie uwzględniły faktu, że budynkowi temu został nadany administracyjnie numer porządkowy, a ten fakt musiało poprzedzać administracyjne dopuszczenie do jego użytkowania. Nadto decyzje organów podatkowych, obejmują wymiar podatku od powierzchni użytkowej tego budynku. Również numer porządkowy budynku został ujawniony w rejestrze ewidencji gruntów, oraz jest oznaczony tym numerem na mapie sytuacyjno-wysokościowej, a ponadto już w akcie własności ziemi wymieniono zabudowania.

W stanie faktycznym sprawy wykładnia przepisu art. 95 ust. 1 pkt 1 u.g.n. w odniesieniu do budynku nr 13 powinna uwzględniać także art. 93 ust. 3b u.g.n., który stanowi, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielienia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które są tworzone przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, a w budynkach,

w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielania działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego ds. budowlanych, który badając ściany dzielące ten budynek stwierdził, że granica pomiędzy projektowanymi działkami, dzieląca budynek mieszkalny nr 13 na dwie części będzie przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn tworzonych przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentów do pokrycia dachu, a ponadto, iż w części parterowej budynek dzieli ściana murowana z cegły, zaś na poddaszu ściana ma konstrukcję drewnianą - pilśniową. Sądy obu instancji dyskwalifikując opinię biegłego nie wyjaśniły przyczyn i podstaw swego stanowiska w tej materii, tym bardziej, że jest to kwestia wymagająca wiadomości specjalnych. Określone w § 235 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.) parametry techniczne dla ściany oddzielenia przeciwpożarowego nie mają zastosowania do budynku nr 13, gdyż nie ma w nim tego rodzaju ściany, co oznacza, że kwestię tę należy ocenić pod kątem wymogów określonych w art. 93 ust. 3b zd. 2 u.g.n. Sąd drugiej instancji nie określił jaka powinna być konstrukcja ściany dzielącej budynek na poddaszu (strychu).

Ubocznie należy zauważyć, że w uchwale z dnia 22 czerwca 2017 r., III CZP 23/17 (OSNC 2018, nr 3, poz. 29), Sąd Najwyższy dopuścił w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej możliwość zobowiązania współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów i nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność przez podział nieruchomości, w wyniku którego powstaną nieruchomości zabudowane, przy czym granica pomiędzy nowymi nieruchomościami będzie przebiegała pod ścianą dzielącą te budynki.

Z tych względów Sąd Najwyższy w przedmiocie zniesienia współwłasności orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach

postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. art. 398²¹ k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

jw