

Sygn. akt I ACa 1197/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SA Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko D. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 17 września 2015 r., sygn. akt I C 547/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Solecka	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
-----------------	------------------	----------------------

IACa 1197/15

UZASADNIENIE

Powód S. M. wniósł o zasądzenie od pozwanej D. M. kwoty 81.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego udziału we współwłasności nieruchomości w okresie od 31 stycznia 2010 r. do 31 lipca 2014 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach

1. powództwo oddalił;
2. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach:

S. M. i D. M. są rodzeństwem. Rodzicami stron byli E. M. i A. M. (1), którzy nabyli do majątku wspólnego nieruchomości położoną w D. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej prowadzi obecnie księgę wieczystą (...).

E. M. zmarł w dniu (...) r. Spadek po nim nabyła w całości powódka D. M.. A. M. (1) zmarła w dniu (...) r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli pozwana D. M. w 1/2 części i powód S. M. w 1/2 części.

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) są obecnie pozwana D. M. w 3/4 części i powód S. M. w 1/4 części. Na nieruchomość tę składają się działki gruntu o pow. 8869 m². Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym o pow. użytkowej 160,04 m², budynkiem garażu oraz budynkiem gospodarczym murowanym o pow. użytkowej 78,97 m². Obiekty te powstały w 1974 r. Wartość całej nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) wynosi szacunkowo na dzień 29 kwietnia 2015 r. 294.100 zł. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z udziału 1/4 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w okresie od 31 stycznia 2010 r. do 31 lipca 2014 r., przy uwzględnieniu udokumentowanych nakładów poczynionych w tym okresie na nieruchomość przez pozwaną, powinna wynosić 29 500 zł.

W budynku na nieruchomości przy ul. (...) na piętrze zamieszkuje syn i córka pozwanej wraz z ich rodzinami, a na parterze pozwana wraz z mężem i córką. Powód w przedmiotowej nieruchomości nie zamieszkuje od wielu lat. Jest on właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), która sąsiaduje z nieruchomością przy ul. (...). Nieruchomość powoda przy ul. (...) nie nadaje się obecnie do zamieszkania z powodu złego stanu technicznego i powód tam nie mieszka. Powód zamieszkiwał w swojej nieruchomości przy ul. (...) do kwietnia 2011 r., kiedy to rozpoczął odbywanie kary pozbawienia wolności.

W okresie od stycznia 2010 r. do lipca 2014 r. to pozwana ponosiła koszty związane z utrzymaniem nieruchomości przy ul. (...). Płaciła podatek od nieruchomości i podatek rolny. W tym okresie pozwana uiszczała opłaty związane z wywozem odpadów komunalnych, kanalizacją, dostawami energii elektrycznej, zakupem węgla na opał, przy czym do opłat częściowo dokładają się dzieci pozwanej, które razem z nią zamieszkują na nieruchomości. Powód w ponoszeniu ciężarów związanych z przedmiotową nieruchomością nie partycypował. W okresie od stycznia 2010 r. do lipca 2014 r. pozwana przeprowadzała remonty nieruchomości przy ul. (...) na swój koszt. Dokonała naprawy dachu domu, wymieniła w nim okna, piec i bojler. Na podwórku położona została kostka brukowa. Przeprowadzono również bieżące remonty pomieszczeń mieszkalnych (tynki, malowanie ścian, wymiana podłóg i drzwi). Obecnie pozwana rozpoczęła przygotowania do termoizolacji domu. Powód nie partycypował w kosztach związanych z tymi remontami.

W okresie objętym żądaniem pozwu pozwana nie osiągała pożytków i dochodów z nieruchomości przy ul. (...), w tym z tytułu czynszu najmu. W latach 2010 do 2013 A. C. nieodpłatnie, w ramach pomocy sąsiedzkiej, za zgodą męża pozwanej, parkował okazjonalnie zazwyczaj w weekendy na nieruchomości jeden ze swoich samochodów ciężarowych. Ponadto w latach 2009 do 2013 wieloletnia znajoma pozwanej A. Z. razem z córką i konkubentem zamieszkiwała nieodpłatnie w domu na przedmiotowej nieruchomości za zgodą pozwanej w zamian za pomoc w opiece nad A. M. (1), pomoc w gospodarstwie, czy też dokładanie się do opłat za media.

Do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, tj. do sierpnia 2014 r. powód nie zgłaszał pozwanej żądania dopuszczenia go do współposiadania nieruchomości przy ul. (...), w tym do umożliwienia mu zamieszkania na tej nieruchomości, czy też korzystania z niej w inny sposób. Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie powód nie wzywał również pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego udziału w przedmiotowej nieruchomości za okres objęty żądaniem pozwu.

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w części, w jakiej podawał, że przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie wzywał pozwaną do dopuszczenia go do współposiadania nieruchomości przy ul. (...). Zdaniem Sądu, w tej części relacja powoda jest nie tylko wewnętrznie niespójna, lecz także sprzeczna z zeznaniami pozwanej i wszystkich świadków, a ponadto niepotwierdzona jakimkolwiek dokumentem. Powód z jednej strony twierdził, że pozwaną wzywał ustnie do dopuszczenia go do współposiadania nieruchomości, a z drugiej strony podał, że nie wzywał jej do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Roszczenia te zaś są ze sobą powiązane. Powód nie zrelacjonował żadnego konkretnego, umiejscowionego w czasie i przestrzeni zdarzenia, którego istotą byłoby zakomunikowanie pozwanej o jego woli współposiadania nieruchomości. Ograniczył się jedynie do ogólnikowego sformułowania o ustnym wzywaniu pozwanej o dopuszczenie do współposiadania. Gdyby takie wezwanie faktycznie miało miejsce, to powód z pewnością zdarzenie takie zachowałby w pamięci i w miarę szczegółowo zrelacjonował by je w toku swoich zeznań przed Sądem. Nadto powód w innej części swych zeznań podawał wprost, że nie było żadnych rozmów z pozwaną w przedmiocie podziału w jakiś sposób nieruchomości, której są współwłaścicielami, a w związku z wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie oczekiwał na ugodowe propozycje pozwanej, których jednak nie usłyszał. Skoro, więc nie było żadnych rozmów z pozwaną, a powód oczekiwał na propozycje pozwanej, które ta miała złożyć mu dopiero po wytoczeniu powództwa, to trudno w świetle zasad logiki przyjąć, że miało miejsce wcześniejsze zgłaszanie pozwanej w jakiegokolwiek formie pretensji o dopuszczenie do współposiadania nieruchomości, chociażby poprzez umożliwienie zamieszkiwania w niej. Z całokształtu materiału dowodowego, w tym zeznań samego powoda, wynikało przy tym, że powód w żaden sposób w kosztach utrzymania przez pozwaną nieruchomości przez całe lata nie uczestniczył, ani też nie zgłaszał gotowości takiego uczestnictwa.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie jest zasadne.

Wskazując na treść art. 206 kc Sąd stwierdził, że określona tam forma współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może być zmodyfikowana w drodze umowy będącej wynikiem porozumienia pomiędzy współwłaścicielami, którzy mogą określić, inaczej, niż to wynika z przywołanego przepisu, sposób posiadania i korzystania przez nich z rzeczy wspólnej. W szczególności współwłaściciele mogą dokonać umownie podziału wspólnej nieruchomości do korzystania (tzw. podział quoad usum), którego istotą będzie porozumienie współwłaścicieli, co do tego w jaki sposób i w jakim zakresie współwłaściciele mają posiadać i korzystać z rzeczy wspólnej bez znoszenia jej współwłasności.

W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie doszło pomiędzy stronami do przyjętego przez nie w sposób dorozumiany podziału do korzystania ze wspólnej nieruchomości przy ul. (...), który utrzymywał się do czasu wytoczenia przez powoda powództwa w rozpoznawanej sprawie, tj. do sierpnia 2014 r. W okresie do wytoczenia powództwa w rozpoznawanej sprawie nie obowiązywały zatem pomiędzy stronami ustawowe zasady wynikające z art. 206 k.c., lecz zasady umowne. W okresie objętym żądaniem pozwu (31 stycznia 2010 r. do 31 lipca 2014 r.) powód faktycznie nie mieszkał w przedmiotowej nieruchomości, ani w żaden inny sposób z niej nie korzystał, zaś nieruchomość ta w całości posiadana była w tym okresie przez pozwaną. Jednocześnie to pozwana ponosiła wszelkie ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości, jak i nakłady konieczne i zmierzające do polepszenia jej stanu, a powód w wydatkach tych nie partycypował. Taki stan rzeczy wykształcił się jeszcze w okresie, gdy powód zamieszkiwał w swojej nieruchomości przy ul. (...) i utrzymywał się przez wiele lat, w tym w okresie objętym żądaniem pozwu. Skoro powód jeszcze w czasie, gdy zamieszkiwał na swojej nieruchomości nie zgłaszał pozwanej pretensji o dopuszczenie go do współposiadania nieruchomości przy ul. (...) i odpowiadającej temu gotowości uczestnictwa w ciężarach i wydatkach związanych z nieruchomością, to oczywistym jest, że pozwana całą tę nieruchomość objęła w posiadanie, przy jednoczesnym przyjęciu na siebie wszelkich ciężarów i wydatków z tym związanych. Powód żadnych ciężarów i wydatków związanych ze wspólną nieruchomością nie ponosił skoro nie wykazywał woli jej współposiadania i

korzystania z niej aż do sierpnia 2014 r. Powód taki sposób korzystania z wspólnej nieruchomości biernie akceptował i do chwili wytoczenia powództwa nie komunikował pozwanej woli jego zmiany poprzez żądanie dopuszczenia go do współposiadania wspólnej nieruchomości.

Między stronami w sposób dorozumiany, polegający na obopólnej akceptacji wytworzonego stanu faktycznego doszło więc do zawarcia umowy o podział przedmiotowej nieruchomości do korzystania, której treść sprowadzała się do tego, że pozwana korzysta z całej wspólnej nieruchomości z wyłączeniem powoda i ponosi całość ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, zwalniając powoda z tego obowiązku. Posiadanie przez pozwaną całości nieruchomości z wyłączeniem powoda w okresie objętym żądaniem pozwu nie nosi zatem znamion naruszenia art. 206 kc, a w konsekwencji nie można oceniać go w kategoriach bezprawności. Strony zrezygnowały bowiem z wynikających z art. 206 kc ustawowych zasad współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej na rzecz zasad umownych. Dopiero z chwilą wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, tj. w sierpniu 2014 r. doszło do zerwania umownego sposobu współposiadania i powrotu do zasad ustawowych wynikających z art. 206 k.c.

Podstawę prawną roszczenia o wynagrodzenie za tzw. bezumowne korzystanie z rzeczy stanowią przepisy art. 224 kc i 225 kc. Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 kc lub 225 kc, jednakże tylko wtedy, gdy roszczenie takie kieruje przeciwko współwłaścicielowi, który naruszając art. 206 kc pozbawił go bezprawnie współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Wyłączne posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną w okresie za który powód domaga się wynagrodzenia nie było bezprawne, albowiem jego podstawą była zawarta konkludentnie umowa wyłączająca ustawowe zasady współposiadania i korzystania z rzeczy wynikające z art. 206 k.c. W konsekwencji w okresie objętym żądaniem pozwu do naruszenia przez pozwaną art. 206 k.c. nie doszło. W takim stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu jako pozbawione podstaw prawnych.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kc.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył w całości powód w złożonej przez siebie osobiście apelacji, którą następnie uzupełnił jego pełnomocnik zarzucając:

1. obrazę przepisu postępowania tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wobec przekroczenia przez Sąd I instancji granicy swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji dokonania nieprawidłowych ustaleń stanu faktycznego poprzez uznanie, iż pomiędzy stronami „była zawarta konkludentnie umowa wyłączająca ustawowe zasady współposiadania i korzystania z rzeczy wynikające z art. 206 k.c.", podczas gdy z zebranego w sprawie całego materiału dowodowego nie wynika, że do jakiegokolwiek umowy między stronami kiedykolwiek doszło;
2. obrazę przepisów postępowania, tj. przepisu art. 227 k.p.c. poprzez niedopuszczenie zgłoszonego prawidłowo (w pozwie z dnia 4 sierpnia 2014r.) dowodu, a to dowodu z wizji lokalnej nieruchomości przy ul. (...), podczas gdy dowód ten dotyczy okoliczności mających dla sprawy istotne znaczenie;
3. obrazę przepisów postępowania, tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c., polegającą na sprzecznej z zasadami logiki ocenie zeznań stron Sądu I instancji, wyrażającej się w konkluzji, iż powód nie wzywał pozwanej do dopuszczenia go do korzystania z nieruchomości do dnia wniesienia pozwu, podczas gdy prawidłowa ocena tych dowodów prowadzi do zgoła odmiennych wniosków.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, wniósł o:

zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 81.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu w I i II Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

względnie:

o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie była zasadna, wobec czego podlegała oddaleniu.

Z trzech zarzutów wskazanych w apelacji pełnomocnika powoda, określonych jako obrazujące naruszenie przepisów postępowania dwa, a mianowicie pierwszy i trzeci, dotyczyły de facto zastosowania prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 227 kpc poprzez niedopuszczenie dowodu z wizji lokalnej przedmiotowej nieruchomości nie był słuszny. Rzeczą Sądu jest ocena, czy postulowany przez stronę dowód będzie przydatny dla poczynienia ustaleń faktycznych istotnych dla osądzenia sprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dowód z wizji lokalnej taką przydatnością się nie charakteryzował, słusznie zatem został pominięty. Nie miało to wpływu na zaskarżone rozstrzygnięcie. Sąd Okręgowy dokonał bowiem prawidłowych, mających oparcie w materiale dowodowym, dokładnych ustaleń faktycznych (opinia biegłego, zdjęcia, zeznania świadków, faktury, rachunki). Wizja lokalna nie przyniosłaby miarodajnych danych w zakresie tego, jakie były ustalenia stron co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Wskazywane w apelacji okoliczności, jakie wizja taka miałaby uwidocznić, a mianowicie dokonanie przez pozwaną na nieruchomości czynności przekraczających zwykły zarząd i zamieszkiwanie tam innych osób poza pozwaną, niezależnie od tego, że zostały skutecznie zbadane przez Sąd w oparciu o inne środki dowodowe, były irrelewantne dla zasadności roszczenia opartego na art. 224 kc i art. 225 kc. Podkreślić należy, że powód w osobistej apelacji zaznaczył, iż jego zdaniem postępowanie dowodowe Sądu pierwszej instancji było prawidłowe, a tylko wnioski z niego wyprowadzone - błędne.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów skarżącego, stwierdzić należy, że nie miały one uzasadnionych podstaw. Niezasadne było ogólnie sformułowane twierdzenie powoda o naruszeniu Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności. Można domniemywać, że powód upatruje w skarżonym orzeczeniu naruszenia jego prawa własności. Nie jest to słuszne. Uprawnienia powoda jako współwłaściciela przedmiotowej nieruchomości wynikają z przepisów Konstytucji, Kodeksu cywilnego oraz innych ustaw Rzeczypospolitej Polskiej i są niepodważalne. Podstawą oddalenia żądania pozwu nie było generalne zakwestionowanie przez Sąd Okręgowy prawa powoda do współposiadania i domagania się od współwłaściciela wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnego mienia z naruszeniem art. 206 kc lecz przyjęcie, że w okresie objętym roszczeniem pomiędzy stronami istniało wyrażone przez fakty konkludentne porozumienie co do podziału pomiędzy nimi tak obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak i uprawnień do bieżącego korzystania z całej nieruchomości. W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że art. 206 kc ma charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłącza odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli (lub w drodze orzeczenia sądu) zakresu i sposobu posiadania rzeczy wspólnej lub korzystania z niej. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą, wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 kc i nie rodzi po stronie żadnego z nich roszczeń, o których mowa w art. 224§2 lub art. 225 kc. Tego rodzaju podział quoad usum jest podziałem trwałym, choć nie definitywnym. Dopuszczalne jest przekazanie w drodze umownej nieruchomości wspólnej do korzystania tylko niektórym współwłaścicielom, z wyłączeniem pozostałych, za ich zgodą. Współwłaściciele mogą bowiem umownie zmienić ustawowe zasady współposiadania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków. Nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 kc posiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli rezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego współwłaściciela (vide- wyrok Sądu Najwyższego z 16 września 2015 r., IIICSK 446/14, LEX nr 1816593, uchwała Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 r., IIICZP 80/79 – OSNC 1980/9/15, uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 19 marca 2013 r., IIICZP 88/12, LEX nr1365841).

Wbrew wywodom skarżącego, Sąd Okręgowy z prawidłowych ustaleń faktycznych wyprowadził słuszny wniosek, że strony w sposób dorozumiany przez kilka lat, w tym w okresie objętym żądaniem pozwu, przyjęły taką zasadę korzystania ze wspólnej nieruchomości i ponoszenia związanych z nią ciężarów, iż w obu tych obszarach tak prawa,

jak i obowiązki będą w całości po stronie pozwanej. Argumentacja Sądu pierwszej instancji dotycząca tej kwestii jest logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego; Sąd Apelacyjny wywody te podziela, zbędnym jest zatem ich powielanie.

Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych. Żadna tego rodzaju okoliczność nie została przekonująco wykazana przez skarżącego.

Bezspornym jest, że od 2010 roku, gdy w drodze spadkobrania został współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, powód w niej nie zamieszkiwał. Wbrew wywodom skarżącego, Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, iż do chwili wniesienia powództwa w niniejszej sprawie, powód nie wzywał pozwanej ani do umożliwienia mu współposiadania nieruchomości, ani do jakichkolwiek rozliczeń finansowych z tytułu ciężarów i wydatków związanych z rzeczą wspólną (art.207 kc). Powód nie był w stanie przedstawić żadnego dowodu na to, iż tego rodzaju żądanie kierował ustnie do pozwanej. Wbrew wywodom apelacji, samo niczym nie poparte zeznanie powoda, że to uczynił, nie miało przesądzającej mocy dowodowej i podlegało ocenie w kontekście całokształtu ustaleń faktycznych sprawy. Zgodzić się należy z Sądem pierwszej instancji, że gdyby istotnie powód wcześniej przedmiotowego wezwania dokonał ustnie, to po spotkaniu się z odmową pozwanej, ponowiłby takie żądanie na piśmie; wynika to z zasad doświadczenia życiowego. Bezspornym jest, że pisemnego wezwania nie było. Przeprowadzający w sposób bezpośredni dowód z zeznań stron Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności zeznaniom powoda w części dotyczącej omawianej kwestii, zauważając, że nie potrafił on podać żadnych konkretów charakteryzujących czas, miejsce i okoliczności rzekomego wezwania pozwanej do dopuszczenia do współposiadania lub zapłaty za korzystanie z nieruchomości, słusznie wskazując, że ogólnikowość tej części zeznań podważa ich prawdziwość, zwłaszcza w kontekście innych niespójności, jakie w zeznaniach tych miały miejsce. Zauważyć należy, że w wyroku rozwodowym z 14 grudnia 2006 r., powodowi nakazano opuszczenie jego domu przy ul. (...) w D., znajdującego się obok przedmiotowej nieruchomości (kopia wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach, sygn.akt XVII RC 2852/05 –k.343). Niespornym jest także, że stanowiąca wyłączną własność powoda nieruchomość przy ul. (...) jest w tak złym stanie technicznym, że nie nadaje się do zamieszkiwania, ma też odłączona media. Po opuszczeniu zakładu karnego w 2013 r. powód także, jak podał, nie miał gdzie mieszkać. W tych okolicznościach, gdyby powód rzeczywiście chciał korzystać z nieruchomości wspólnej, dalby temu wyraz w sposób nie budzący wątpliwości, udokumentowany, i o wiele wcześniej niż w sierpniu 2014 roku.

Podnoszony w apelacji zarzut odnoszący się do tego, że pozwana dokonała wobec wspólnej nieruchomości czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu także potwierdza konkluzję Sądu Okręgowego, że strony w sposób dorozumiany przyjęły zgodnie, iż powód akceptuje i nie ingeruje w bieżący sposób korzystania przez siostrę z całej nieruchomości, w zamian za co nie ponosi w żadnym stopniu przypadającej na niego części wydatków z tym związanych. Powód milcząco akceptował to, że wyłącznie jego siostra na swój koszt dokonuje remontów i ulepszeń wspólnej rzeczy. Fakt, że przez cały okres objęty żądaniem pozwu powód nie ponosił w najmniejszym stopniu żadnych wydatków związanych z nieruchomością wspólną był bezsporny. Bezspornym było także, że nigdy się istnieniem i wysokością takich obciążeń nie interesował, a z drugiej strony - że pozwana nie kierowała do niego wezwań, aby jako współwłaściciel w kosztach tych partycypował, zgodnie z wymogiem art. 207 kc. Jest to bardzo istotne, świadczy bowiem wyraźnie o tym, że powód czuł się zwolniony od obowiązku ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą wspólną, a logicznym tego uzasadnieniem jest świadomość powoda, że w zamian rezygnuje na rzecz pozwanej z prawa do współposiadania nieruchomości. Tak samo tłumaczyć należy postawę pozwanej, która nie domagała się od powoda-współwłaściciela jakichkolwiek świadczeń na poczet przedmiotowych wydatków, przyjmując, że nie ma do tego prawa, skoro samodzielnie korzysta z całej nieruchomości.

Skoro strony taki właśnie stan wzajemnych stosunków właścicielskich akceptowały i do niego się stosowały, Sąd Okręgowy miał podstawy, by uznać, że pomiędzy stronami istniała - wprawdzie nie wyartykułowana lecz potwierdzona przez trwające od lat okoliczności faktyczne - przez obie strony uznawana za wiążącą dorozumiana umowa dotycząca podziału uprawnień i obowiązków wynikających z prawa współwłasności rzeczy.

Argument apelacji odnoszący się do tego, że pozwana na początkowym etapie postępowania w ogóle zakwestionowała prawa właścicielskie powoda, nie mógł podważyć trafności zaskarżonego wyroku, który wydany został w oparciu o cały materiał dowodowy sprawy, a pierwotne wypowiedzi pozwanej były ewidentnie elementem taktyki procesowej.

Tak więc, zarówno ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak i wyprowadzone z nich wnioski prawne i przyjęcie, że samodzielne posiadanie przez pozwaną przedmiotowej nieruchomości w spornym okresie nie było bezprawne, gdyż jego podstawą była zawarta w sposób dorozumiany umowa stron, były prawidłowe. Naruszenie art.206 kc nie miało miejsca. Zaskarżony wyrok jest zatem trafny, a zarzuty skarżącego - pozbawione słusznych podstaw.

Apelacja jako bezpodstawna podlegała zatem oddaleniu. Sąd Apelacyjny orzekł więc jak w sentencji, na mocy powołanych wyżej przepisów prawa materialnego oraz art. 385 kpc . O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 391§1 kpc oraz § 6 pkt.6 w zw. z art. 13§1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j.Dz.U. z 2013 r., poz.461).

SSA Ewa Solecka SSA Roman Sugier SSA Anna Bohdziewicz