

*Sygn. akt II Ca 971/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SO Robert Bury
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **K. G.**

przeciwko **M. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez powódkę i pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie

z dnia 7 marca 2013 r., sygn. akt I C 396/10

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że powództwo oddala;**
2. **oddala apelację powódki w całości;**
3. **zasądza od powódki K. G. na rzecz pozwanej M. B. kwotę (...) (jeden tysiąc dwieście osiemdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
4. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryfinie na rzecz adwokata P. G. kwotę 1549,80 zł (jeden tysiąc pięćset czterdzieści dziewięć złotych osiemdziesiąt groszy), w tym podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce.**

Sygn. akt II Ca 971/13

## UZASADNIENIE

W toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej na działce nr (...) w C. prowadzonego pod sygnaturą I Ns 286/09 powódka K. G. wystąpiła wobec M. B. z żądaniem zasądzenia kwoty 36 tysięcy złotych z tytułu wyłącznego korzystania ze wskazanej nieruchomości. Powyższe żądanie zostało w dniu 14 grudnia 2010 roku

wyłaczone go odrębnego rozpoznania. Swoje roszczenie powódka podtrzymała i sprecyzowała w piśmie z dnia 14 lutego 2011 roku złożonym w toku sprawy o sygn. I C 396/10 oraz na rozprawie w dniu 26 maja 2011 roku.

Pozwana M. B. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 7 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie w punkcie I. zasądził od pozwanej M. B. na rzecz powódki K. G. kwotę 463 zł; w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie i w punkcie III. przyznał adwokatowi P. G. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryfinie kwotę 2.400zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu

### ***Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym i prawnym:***

Powódka jest spadkobierczynią B. D., który był dzieckiem M. D. zmarłej w roku 1975. W skład spadku po M. D. wchodziły m.in. nieruchomości gruntowa zabudowana na działce nr (...) w C. o powierzchni 0,82 ha, oraz nieruchomości gruntowa niezabudowana na położonej w sąsiedztwie działce nr (...) o powierzchni 6,23 ha obejmująca grunty orne. Po śmierci M. D. wskazane nieruchomości wchodzące w skład należącego do spadkodawczyni gospodarstwa rolnego znalazły się w wyłącznym władaniu syna J. i jego żony Z..

Pozostali spadkobiercy M. D. dziedziczący to gospodarstwo: B. D. – ojciec powódki, H. C. i K. S. nie byli zainteresowani uzyskaniem dostępu i korzystaniem z niego, w tym wchodzących w jego skład nieruchomości – w szczególności nie domagali się dopuszczenia ich do współposiadania lub wydania, ani też nie wszczynali postępowań mających na celu uregulowanie sytuacji spadkobierców M. D..

W 1978 roku zmarł B. D., którego spadkobiercami są żona J. - w udziale 1/4, oraz dzieci J. D. (1), T. D., J. D. (2), B. D., E. D., J. D. (3), oraz K. G. - każde w udziałach po 3/28. W tych samych udziałach spadkobiercy B. D. nabyli przypadający mu udział w gospodarstwie rolnym w C. wynoszący 1/4.

W 1979 po śmierci J. D. (4) doszło do podziału pomiędzy żyjących spadkobierców M. D. oraz spadkobierców jej zmarłych zstępnych prawa do używania działki nr (...). Natomiast Z. D. zachowała w swym wyłącznym władaniu nieruchomości na działce nr (...), składającą się z budynku mieszkalnego i gospodarczego, zamieszkując na jej terenie wraz ze swoją najbliższą rodziną, w tym z będącą jej córką pozwaną i jej mężem.

W październiku 1990 r. na wniosek Z. D. doszło do wydania postanowienia w sprawie o dział spadku po mężu J. D. (4) i zniesienia współwłasności. W jego wyniku wchodzący w skład spadku udział spadkodawcy w gospodarstwie rolnym w C. odziedziczony przez niego po matce został przyznany na wyłączną własność Z. D..

W 1993 r. na podstawie umowy darowizny Z. D. przeniosła na córkę M. B. całość należącego do niej udziału w prawie do nieruchomości tworzącej gospodarstwo rolne w C. (działki nr (...)).

Z. D., a następnie od 1994r. wyłącznie pozwana, ponosiły koszty utrzymania całej nieruchomości położonej na działce nr (...), w tym wydatki na bieżące remonty i konserwację usytuowanych na jej terenie zabudowań w postaci domu mieszkalnego i budynku gospodarczego, nie pobierając bezpośrednich pożytków z tej nieruchomości ani nie występując do pozostałych współuprawnionych o zwrot wydatków i nakładów poczynionych na przeprowadzane inwestycje modernizacyjne.

Posiadanie nieruchomości na działce nr (...) w C. wykonywane wspólnie przez pozwaną i jej męża D., mające charakter samoistny, nieprzerwany, oraz niezakłócony doprowadziło do nabycia z dniem 24 stycznia 2005r. przez wymienione osoby prawa własności całej tej nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Powódka do 1978 r. była osobą małoletnią. W 1984 r. zmarła jej matka J. D. (2). Zgodnie z treścią postanowienia w sprawie o stwierdzeniu nabycia spadku po wymienionej, w zakresie posiadanego przez spadkodawczynię udziału w gospodarstwie rolnym w C., m.in. w części obejmującej działkę nr (...) stali się K. G., E. K., J. S., B. J. i J. D. (1) w udziałach po 1/5.

Po śmierci J. D. (2) K. G. nie dochodziła w stosunku do pozwanej, ani jej poprzedniczki prawnej żadnych roszczeń dotyczących nieruchomości położonej na działce nr (...), w szczególności nie domagała się udostępnienia jej do korzystania, ani zapłaty należności za to korzystanie. Około 2005 r. wystąpiła do pozwanej z propozycją przeniesienia na jej rzecz przysługującego powódce udziału w nieruchomości na działce nr (...) w zamian za spłatę. Pozwana tej propozycji niezaakceptowała. Nie wyrażała też zgody na korzystanie z nieruchomości przez powódkę, a możliwości jej zajęcia przez powódkę w jakiegokolwiek formie sprzeciwiali się zwłaszcza współzamieszkujący na niej bracia pozwanej. Pomimo to powódka nie zdecydowała się na zainicjowanie żadnego postępowania sądowego zmierzającego do wyegzekwowania swych praw do spornej nieruchomości.

W 2007 r. w wyniku postępowania o dział spadku po małżonkach B. i J. D. (2) na podstawie zawartej w tej sprawie ugody całość udziałów spadkodawców gospodarstwie rolnym w C. zlokalizowanym na działkach nr (...) wynoszących odpowiednio: 1/4 w spadku po B. i 35/560 w spadku po J. - przypadła powódce. W 2009 r. powódka złożyła wniosek o dział spadku po M. D. precyzując ostatecznie swoje roszczenie jako wniosek o zniesienie współwłasności w zakresie działki nr (...). Sprawa toczyła się pod sygnaturą I Ns 286/09.

W toku tego postępowania powódka zgłosiła również dodatkowe roszczenie obejmujące wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez M. B., które zostało określone na kwotę łącznie 36 tys. zł.

W 2010 r. w związku z wydaniem orzeczenia we wszczętej przez M. B. sprawie o zasiedzenie prawa własności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania zainicjowanego przez powódkę - jej wniosek dotyczący zniesienia współwłasności został oddalony, a roszczenie o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości za okres do dnia nabycia własności przez pozwaną wyłączone do odrębnego rozpoznania. W tej postaci żądanie to zostało poddane pod rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie.

M. B. w okresie poprzedzającym nabycie przez zasiedzenie prawa własności do nieruchomości na działce nr (...) nie udostępniała jej do korzystania osobom trzecim, używając ją wyłącznie dla celów osobistych związanych z zaspokajaniem własnych potrzeb mieszkaniowych. Wraz z pozwaną w nieruchomości tej zamieszkuje także matka i troje rodzeństwa. Powódka nie domagała się przed 2005r. od pozwanej zapłaty należności za wyłączne posiadanie nieruchomości, ani też należności takie nie zostały dobrowolnie uiszczone przez pozwaną. Powyższe Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań M. B..

W obrębie C. (gm. C.) i sąsiednich Gmin P. (...) brak jest ofert najmu lub dzierżawy nieruchomości podobnych do zajmowanej przez pozwaną udostępnianych do korzystania w ramach obrotu prywatnego. Przeciętne stawki należności za korzystanie z tego rodzaju nieruchomości - w zakresie obejmującym zabudowania - odniesione do wartości rynkowej nieruchomości wynosiły za poszczególne lata w wymiarze rocznym: 3430 zł. w 2000r.; 3640 zł. w 2001r.; 4340 zł. w 2002r.; 5040 zł. w 2003r.; 5600 zł. w 2004r.; 6160 zł. w 2005r., oraz 7980 zł aktualnie. Natomiast przeciętne stawki należności z tytułu czynszu dzierżawnego za korzystanie z nieruchomości w zakresie obejmującym grunty rolne kształtowały się odpowiednio: 148 zł. rocznie w okresie 2000r.; 157 zł. rocznie w okresie 2001 r.; 188 zł. rocznie w okresie 2002 r.; 218 zł. rocznie w okresie 2003 r.; 242 zł. rocznie w okresie 2004 r.; 266 zł. rocznie w okresie 2005 r. i 345 zł rocznie - aktualnie.

Poddając ocenie prawnej występujący w niniejszej sprawie spór Sąd Rejonowy wskazał, że zagadnienie jakiego on dotyka, a mianowicie kwestia wzajemnych roszczeń finansowych współwłaścicieli na tle korzystania z rzeczy wspólnej stała się przedmiotem licznych wypowiedzi orzecznictwa i praktyki i jest jak się wydaje nadal źródłem określonych kontrowersji oraz dość zróżnicowanych interpretacji. W rozpoznawanej sprawie sytuacja była o tyle bardziej złożona, że powódka utraciła pierwotne uprawnienia właścicielskie do nieruchomości z posiadaniem, której związane są jej roszczenia na skutek zasiedzenia prawa własności przez pozwaną choć w okresie jakiego bezpośrednio dotyczy zgłoszone żądanie status właściciela jeszcze powódce przysługiwał.

Sąd Rejonowy wskazał, iż we wcześniejszym orzecznictwie Sąd Najwyższy akcentował, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi w zasadzie tylko wobec posiadacza, który w danym okresie

bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą, a więc był w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Wskazywano też, że jeżeli jeden ze współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego właściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje - w zależności od rodzaju naruszenia - roszczenie o dopuszczenie do współposiadania (w takim zakresie w jakim nie wyłącza to posiadania rzeczy przez innych współwłaścicieli) lub o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń, względnie przyjmowano, że właściciel którego uprawnienia zostały naruszone może domagać się - jeżeli ze względu na rodzaj rzeczy jest to w danym wypadku możliwe - wydzielenia części rzeczy, np. pomieszczenia, do wyłącznego użytku (art. 201 k.c.). Przywołano, że jednak już w starszym orzecznictwie były wyrażane poglądy o dopuszczalności zgłaszania w takiej sytuacji dalej idących roszczeń.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że wyraźnie na możliwość taką wskazano w uchwale SN o sygn. III UP 9/06. Wyrażone w niej zapatrywanie zasadza się na słusznym i nie podlegającym zakwestionowaniu według Sądu Rejonowego założeniu, że z regulacji zawartej w art. 206 k.c. wynika jednoznacznie, że posiadanie w granicach uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej jest uzależnione od możliwości pogodzenia posiadania współwłaściciela ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wszystkie inne przypadki posiadania rzeczy wspólnej wykraczają tym samym - jak wskazał Sąd I instancji za SN - poza określony w art. 206 k.c. zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Posiadanie zaś, które wykracza poza „uprawniony” zakres, narusza ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei rodzi dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia służące ochronie ich sytuacji prawnej. Podstawę tych roszczeń stanowi art. 206 k.c., który - określając wewnętrzne relacje między współwłaścicielami - stwarza tym samym możliwość doprowadzenia do stanu równowagi, naruszonej przez jednego ze współwłaścicieli korzystaniem niemieszczącym się w sferze korzystania „uprawnionego”. W takiej sytuacji mogą powstać dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia o zapłatę określonej kwoty tytułem części uzyskanych w ten sposób korzyści, nie jest bowiem obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania).

Sąd Rejonowy uznał, że w efekcie współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej, wykraczając poza granice korzystania „uprawnionego”, powinien rozliczyć się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych z tego tytułu, jak podkreślono harmonizuje z obowiązkami wynikającymi ze stosunku współwłasności, w tym z obowiązkiem zredukowania przez wszystkich współwłaścicieli swoich wzajemnych uprawnień i przestrzegania przysługującego im wszystkim uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W świetle obowiązujących regulacji zasadą jest prawo do korzystania przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej. Wobec zaś takiego unormowania uprawnień współwłaścicieli, w wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie może być w ogóle mowy o uprawnieniu do posiadania rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach, a więc o posiadaniu „w granicach udziału” lub „ponad udział” we współwłasności. W ocenie Sądu I instancji jednak, wykonywanie własności rzeczy wspólnej poddane jest wspomnianym wyżej ograniczeniom wynikającym z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli. Należy bowiem honorować fakt, że współwłasność jest prawem zespolonym z udziałów poszczególnych właścicieli, co nakazuje uwzględnić konieczny udział każdego ze współwłaścicieli w uprawnieniach do posiadania, korzystania z rzeczy i rozporządzania nią.

To właśnie wielkość udziału jest elementem oceny, w jakim zakresie posiadanie współwłaściciela daje się pogodzić ze współposiadaniem rzeczy wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli.

Jak wyjaśnił Sąd Rejonowy, naruszenie równowagi uprawnień współwłaścicieli związane z korzystaniem z rzeczy wspólnej niemieszczącym się w sferze korzystania „uprawnionego” powoduje powstanie roszczeń pozostałych współwłaścicieli o zapłatę części uzyskanych w ten sposób korzyści. Chodzi tu o korzyść w postaci zaoszczędzenia wydatków, które normalnie należałoby ponieść dla uzyskania możności dysponowania obiektem o określonych właściwościach np. lokalem mieszkalnym, nieruchomością czy budynkami, względnie oceniając sprawę z pozycji właściciela, którego uprawnienia zostały naruszone - korzyść ta wyraża się w możliwych do osiągnięcia należnościach za rynkowe udostępnienie danego lokalu, obiektu, pomieszczenia, nieruchomości itp.

Konkludując przedstawioną część rozważań Sąd I instancji stwierdził, że posiadanie rzeczy wspólnej i korzystanie z niej jest uzależnione od możliwości pogodzenia go z posiadaniem i korzystaniem z tej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, a elementem oceny tej możliwości jest wielkość udziału współwłaściciela. Posiadanie i korzystanie współwłaściciela poza zakres oznaczony wielkością udziału jest nieuprawnionym posiadaniem i korzystaniem. Z istoty stosunku współwłasności wynika również to by współwłaściciel, który korzysta z rzeczy wspólnej, wykraczając poza granice korzystania „uprawnionego”, rozliczył się z pozostałymi współwłaścicielami z uzyskanych z tego tytułu korzyści.

Roszczenie o wzajemne rozliczenie współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej może przybierać postać żądania o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej i nie jest uzależnione od uprzedniego zgłoszenia i dochodzenia żądania dopuszczenia do współposiadania rzeczy. Nie jest bowiem obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że rozliczenie korzyści następuje według wysokości udziałów, wyznaczających zakres dopuszczalnego posiadania przez współwłaściciela.

Przenosząc analizę spornego zagadnienia na grunt niniejszej sprawy Sąd I instancji wskazał, że okolicznością bezsporną w sprawie było, że pozwana wykonywała długotrwałe i niezakłócone, oraz w pełni samodzielne, niezależne od władztwa pozostałych współwłaścicieli posiadanie prowadzące do zasiedzenia własności spornej nieruchomości ponad przysługujący jej nominalnie udział. Skutek ten w jednoznaczny sposób stwierdza orzeczenie wydane w sprawie I Ns 537/09.

W tym kontekście uznano, że ze strony powódki nie doszło we wcześniejszym okresie do efektywnej realizacji starań o uzyskanie, czy też odzyskanie możliwości władania nieruchomością na tle korzystania, z której powstał spór; w szczególności nie dochodziła ona zawczasu przewidzianych w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem roszczeń właścicielskich. Tym samym też jako mało wiarygodne Sąd Rejonowy ocenił twierdzenia jakoby jeszcze przed 2005 r. powódka podejmowała określone próby uzyskania dostępu do nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że w opozycji do tych twierdzeń pozostają m.in. wypowiedzi powódki (np. relacja w sprawie I Ns 537/09), z których jednoznacznie wynikało, że ów kwestionowany obecnie i stanowiący źródło określonych pretensji stan rzeczy w istocie aprobowała ona, nie przejawiając przez znaczący okres od chwili nabycia własnych uprawnień do nieruchomości żadnego zainteresowania faktem jej zajmowania i korzystania na zasadzie wyłączności przez pozwaną, ani też nie wykazując ogólnie troski o los nieruchomości na działce (...), zwłaszcza w zakresie jej bieżącego utrzymania i zagospodarowania. Podniesiona w przedmiotowym procesie teza o pokrywaniu przez powódkę w istotnym zakresie podatku od nieruchomości przez cały okres od chwili nabycia do niej uprawnień w wyniku spadkobrania nie została w ocenie Sądu Rejonowego należycie wykazana.

Sąd I instancji wskazał również, że powódka nie domagała się przy tym od pozwanej oddania nieruchomości do określonego odpłatnego korzystania na zasadach komercyjnych tj. w celu uzyskiwania przychodów (pożytków) z przedmiotu współwłasności, a jej późniejsze zainteresowanie wspólną rzeczą ograniczało się w zasadzie wyłącznie do kwestii uzyskania stosownej spłaty z tytułu przysługującego udziału we własności. Również jednak tego uprawnienia zawczasu powódka nie zrealizowała nie wdrażając odpowiedniego postępowania zanim doszło do wygaśnięcia posiadanego przez nią prawa do nieruchomości Całościowo więc stanowisko powódki przedstawione w przedmiotowym procesie w kwestiach dotyczących jej zamierzeń wobec nieruchomości prezentowało się w ocenie Sądu Rejonowego jako niezbyt konsekwentne.

Analiza przesłuchania powódki utwierdziła Sąd I instancji w przeświadczeniu, że powódka starała się za wszelką cenę wykazywać, iż swoje zainteresowanie sporną nieruchomością przybierające formę konkretnych roszczeń związanych z jej posiadaniem ujawniła ona jeszcze w okresie, gdy przysługiwał jej tytuł do nieruchomości, a więc zasadniczo przed 2005 r. podczas, gdy w ocenie Sądu Rejonowego przeprowadzone w sprawie dowody wskazywały, jako bardziej wiarygodną w tym względzie wersję przedstawioną przez pozwaną, a mianowicie, że żądania dotyczące nieruchomości

powódka formułowała nie wcześniej niż w 2005-2007 roku i miało określony związek z niekorzystnym wynikiem postępowania prowadzonego w sprawie świadczeń z ubezpieczenia społecznego na rzecz męża powódki. Postępowanie w tym przedmiocie zainicjowane zostało w 2006 r. Wtedy też tj. poczynając od 2007 r. powódka przystąpiła do porządkowania i regulowania spraw dotyczących nieruchomości, czego wyrazem było wszczęcie właśnie w tym roku postępowań o stwierdzenie nabycia spadku po matce (I Ns 37/07) i o dział spadku po rodzicach (I Ns 373/07). Jeszcze później bo dopiero w 2009 r. powódka zgłosiła żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości na działce nr (...). Wskazaną wersję w ocenie Sądu Rejonowego potwierdzają także relacje świadków, którzy na ogół nie potrafili wskazać, czy powódka w ogóle podejmowała jakiegokolwiek starania o odzyskanie możliwości władania sporną nieruchomością lub zgłaszała w tym zakresie innego rodzaju roszczenia względnie nie byli w stanie usytuować w czasie momentu wystąpienia z tego rodzaju roszczeniami po raz pierwszy, nie wykluczając jednocześnie, że mogło to nastąpić już po 2005 r. a najwcześniej w ciągu 2005 r. Przywołano w tym miejscu zeznania U. G., B. G., B. W. oraz T. D.. Za jednostkowe i mało wiarygodne Sąd Rejonowy uznał natomiast relacje wskazujące na próby uzyskania możliwości władania sporną nieruchomością lub ekwiwalentu korzystania z niej przed upływem 2005 r. świadków E. K. i K. Ł..

Sąd I instancji stwierdził także, iż z drugiej strony nie można uznać, aby owa milcząca aprobatą i bierność powódki w kwestii dochodzenia swoich uprawnień, czy też jej swego rodzaju faktyczne przyzwolenie na zajmowanie całej nieruchomości przez pozwaną „ponad przysługujący jej udział” oznaczało efektywne zrzeczenie się służących w przedstawionych warunkach roszczeń zmierzających do przywrócenia równowagi w zakresie realizacji podstawowych uprawnień właścicielskich. Zrzeczenie to powinno być bowiem wyraźnie i jednoznaczne a nie domniemane. Ostatecznie zaś powódka zgłosiła wobec pozwanej określone żądania z tego tytułu natury finansowej implikowane właśnie istniejącym sposobem korzystania z nieruchomości.

Według Sądu I instancji należało stwierdzić, że owa występująca faktycznie dysproporcja w zakresie sposobu władania nieruchomością wspólną stanowiąca efekt naruszenia dyspozycji art. 206 k.c. przez pozwaną nie została w żaden sposób skompensowana bowiem powódka nie otrzymała od pozwanej jakiegokolwiek odpowiedniego ekwiwalentu naruszenia przysługującego prawa do współposiadania, a jednocześnie wobec wygaśnięcia uprawnień do rzeczy w konsekwencji zasiedzenia utraciła już definitywnie możliwość uzyskania adekwatnego przysporzenia w formie spłat lub dopłat w ramach sprawy o zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu I instancji nie ma przy tym wystarczających podstaw do kwalifikowania korzystania ze spornej nieruchomości w okresie poprzedzającym nabycie jej pełnej własności w drodze zasiedzenia przez pozwaną jako formy umownego i dorozumianego podziału quoad usum. O podziale takim nie można bowiem zasadnie mówić w sytuacji, gdy w istocie nie doszło do wyodrębnienia określonych części rzeczy do wyłącznego użytku dla powódki lub innych współwłaścicieli.

Jednocześnie wskazano, że taka a nie inna przyjmowana w praktyce konstrukcja normatywna roszczenia będącego tu przedmiotem rozpoznania i oceny odwołująca się w zakresie swych podstaw do przepisów o współwłasności oraz przepisów o ochronie własności (art. 206 k.c. w związku art. 224 § 2 i art. 225 k.c.) sprawia, że z chwilą utraty tytułu prawnego do rzeczy (kwalifikacji właściciela) wygasa uprawnienie (legitymacja czynna) do skutecznego dochodzenia roszczeń uzupełniających, a tym samym również innego rodzaju roszczeń konstruowanych w oparciu o te podstawę. Nie może bowiem tu uchodzić uwadze, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) jest uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne.

Tym bardziej zdaniem Sądu Rejonowego opisywany skutek w postaci wygaśnięcia uprawnień opartych na relacji właścicielskiej do rzeczy należy odnieść do byłego właściciela, który jak powódka utracił przysługujące mu prawo na skutek zasiedzenia własności całej wspólnej uprzednio nieruchomości przez innego jej współwłaściciela, wobec którego zawczasu (tj. w okresie kiedy przysługiwał mu jeszcze tytuł do rzeczy) nie dochodził stosownych przewidzianych prawem roszczeń związanych z korzystaniem z nieruchomości „ponad posiadany udział”. Według Sądu Rejonowego jedyną alternatywnie wchodzącą w rachubę w realiach sprawy kwalifikację zgłoszonego przez powódkę roszczenia mogą stanowić przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Dla uzasadnienia powyższej oceny Sąd I instancji wskazał, że kwestią nie budzącą wątpliwości jest, że roszczenia uzupełniające, o których mowa w art. 224 -

225 k.c., jakkolwiek związane z powództwem windykacyjnym, mogą być dochodzone w pełni samodzielnie. Mogą też być przeniesione przez właściciela na inną osobę, wskutek czego legitymacja bierna i czynna związana z dochodzeniem tych roszczeń nie zawsze będzie pokrywała się z legitymacją bierną i czynną, dotyczącą roszczenia windykacyjnego. Trzeba również uwzględnić, że roszczenia te, uregulowane wprawdzie w prawie rzeczowym, w rzeczywistości mają charakter obligacyjny, wskutek czego możliwe jest ich dochodzenie na innej podstawie, niż określona w art. 224 - 225 k.c., zwłaszcza na zasadzie bezpodstawnego wzbogacenia.

Stanowisko to w ocenie Sądu Rejonowego było uzasadnione na gruncie rozpoznawanej sprawy także z tego względu, że powódka, jak wskazano na wstępie, wobec definitywnej utraty prawa do rzeczy i odpadnięcia przesłanek do występowania przez nią z roszczeniami stricte właścicielskimi, osadzonymi w przepisach realizujących szeroko pojętą ochronę prawa własności, nie ma tym samym innej możliwości prawnej odzyskania, czy ściślej rzecz ujmując wyrównania utraconych korzyści wynikających z prawa do współposiadania rzeczy wspólnej w okresie trwania wężła współwłasności. Oceniając zaś przesłanki zgłoszonego w sprawie roszczenia w kontekście przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu a zwłaszcza ich założeń definicyjnych wynikających z treści art. 405 k.c. Sąd meriti wskazał, że wyłączną i zasadniczą podstawę do ich zastosowania stanowi uzyskanie korzyści majątkowej bez podstawy prawnej, oraz kosztem innej osoby. Nie ma innych, dodatkowych warunków do uznania, że nastąpiło bezpodstawne wzbogacenie. W szczególności nie należy do nich ani wiedza, ani też wola osoby wzbogaconej, wręcz odwrotnie, do bezpodstawnego wzbogacenia dojść może nawet wbrew woli osoby, na rzecz której przysporzenie nastąpiło.

To, w ocenie Sądu Rejonowego, pozwalało to na przyjęcie, że pozwana posiadając co zostało bezspornie ustalone w złej wierze i na zasadzie wyłączności całą rzecz wspólną z naruszeniem przysługującego pozwanej uprawnienia do współposiadania i korzystania z niej uzyskała wskutek tego bezpodstawnie korzyść polegającą na - jak uprzednio wyjaśniono - zaoszczędzeniu sobie wydatków, które musiałaby normalnie poczynić dla uzyskania (nabycia) możliwości korzystania w pełnym zakresie z danej rzeczy (w tym przypadku obiektu mieszkalnego i gospodarczego z przyległym gruntem). Jej korelatem jest należność za rynkowe udostępnienie tej rzeczy do korzystania, a więc w praktyce" równowartość możliwego do pobrania z powyższego tytułu czynszu najmu lub dzierżawy przy uwzględnieniu wielkości przypadającego powódce udziału we współwłasności, w okresie którego dotyczyło jej żądanie.

Nadmieniono, że uwzględnieniu roszczenia powódki na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu nie stoi na przeszkodzie unormowanie art. 409 k.c. eliminujące możliwość żądania równowartości wzbogacenia, gdy stan wzbogacenia uzasadniająco roszczenie aktualnie nie występuje.

W tym względzie wymaga według Sądu Rejonowego podkreślenia, że podlegająca obecnie skompensowaniu korzyść wyraża się, jak to wskazano, w zaoszczędzonych wydatkach albo nie pobranych choć możliwych do osiągnięcia dochodach z rzeczy (przy założeniu jej rynkowego udostępnienia do korzystania). Tym samym nie jest to korzyść będąca przedmiotem efektywnego dysponowania, jak ma to miejsce w przypadku pobranych z rzeczy pożytków czy przychodów. Wskutek tego nie można też zasadnie mówić o jej zużyciu, wyzbyciu się czy utracie co zakłada się w hipotezie art. 409 k.c. Jednocześnie jak zostało to potwierdzone w ustaleniach przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w sprawie o zasiedzenie wyłączone korzystanie ze spornej nieruchomości podjęte przez pozwaną i jej poprzedniczkę prawną realizowane było w złej wierze. Należy zaś przyjąć, że osoba, która w taki sposób korzysta z wspólnej rzeczy, wykraczając ponad przysługujące jej bezpośrednio uprawnienie powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu korzyści będących wynikiem owego nieuprawnionego korzystania i związanego z nim wzbogacenia. Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał także, że omawiana tu korzyść nie została dotychczas w żaden sposób wyrównana w naturze, ani na zasadzie przysporzenia pieniężnego. Między stronami nie wykrystalizowało się bowiem w tej materii żadne porozumienie, choć pewne próby osiągnięcia takiego kompromisu (wynegocjowania spłaty), jak wynika z ustaleń sądu, były w przeszłości czynione. Nie negując również tego, że w okresie objętym żądaniem pozwana korzystając z nieruchomości na zasadzie wyłączności ponosiła ciężary związane z jej posiadaniem, w tym także okresowe wydatki na bieżące utrzymanie, remonty i modernizację należało, zdaniem Sądu I instancji, zwrócić należy uwagę, że zgodnie z przepisami, jakie wchodziłyby w rachubę przy dokonywaniu wzajemnego rozliczenia między stronami z powyższego

tytułu - samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Sąd Rejonowy wywołał dalej, że analogiczna kwalifikacja nakładów na rzecz i przesłanek ich zwrotu zawarta została także w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. art. 408 § 1 k.c.), przy czym w przypadku omawianych tu nakładów koniecznych prawo żądania ich zwrotu podobnie nie ma charakteru bezwzględnie lecz uwarunkowane jest brakiem odpowiedniego pokrycia w użytku, osiągniętym z poczynionych nakładów. Zwrotu zaś innych nakładów bezpodstawnie wzbogacony może domagać się o tyle, o ile zwiększają one wartość korzyści uzyskiwanych z rzeczy. Należności z tego tytułu nie były jednak przez pozwaną wykazywane, ani przeciwstawiane do potrącenia w ramach obecnie toczącego się procesu.

Przechodząc do części zasadniczej rozważań związanej z określeniem wysokości przysługujących powódce należności Sąd Rejonowy wskazał, że ustalając wysokość rynkowych stawek należności za korzystanie z przedmiotu współwłasności odpowiadających wartości możliwego do uzyskania czynszu sąd bazował na wydanej w przedmiotowej sprawie opinii biegłego. Podniósł przy tym, że przy ocenie tego dowodu należy dostrzec, że z uwagi na brak odpowiednich danych o treści faktycznie zawieranych w wolnym obrocie umów mających za przedmiot udostępnienie nieruchomości do odpłatnego korzystania i stosowanych w nich stawek czynszu najmu lub dzierżawy biegły formułując swoje wnioski nie mógł odwoływać się do konkretnych, występujących w praktyce, transakcji lokalnego rynku a w konsekwencji - co stanowiło istotę zarzutów podniesionych wobec opinii przez stronę pozwaną - wyliczenie wysokości możliwego do pobrania czynszu oparte zostało jedynie na określonych założeniach teoretycznych. Tym niemniej, w ocenie Sadu Rejonowego, taki sposób określania przeciętnych przychodów z czynszu uwzględniający ich określoną korelację z wartością rynkową nieruchomości jest - jak wskazano to w opinii - wynikiem odpowiednich badań rynku i stanowi przedmiot uznanych opracowań naukowych (cytowanych w opinii) opartych na obserwacji praktyki obrotu nieruchomościami, a więc jak można przyjąć określenie to odznacza się niezbędnym poziomem wiarygodności i doniosłości praktycznej. Jednocześnie w realiach sprawy, w ocenie Sądu I instancji, brak jest innej bardziej miarodajnej podstawy do poczynienia koniecznych ustaleń w podlegającej ocenie kwestii spornej. Uwzględniając w tej materii częściowo podniesione przez stronę pozwaną zarzuty wskazujące na niebezpieczeństwo związane z realną ewentualnością przeszacowania wysokości wchodzącego w rachubę czynszu określanego według metody zastosowanej w opinii sąd poddał wyliczenia biegłego dodatkowej korekcie polegającej na zmniejszeniu wyliczonych przychodów o 1/2. Sąd Rejonowy podzielił bowiem zastrzeżenie, że w warunkach lokalnych, w sytuacji stwierdzonego przez biegłego braku ofert rynkowego udostępnienia nieruchomości o właściwościach takich, jak zajmowana przez pozwaną i braku faktycznie zawieranych w tym zakresie transakcji, przy obiektywnie istniejącej niewielkiej atrakcyjności najmu lub dzierżawy obiektu tego rodzaju, jak będący przedmiotem opinii, o czym decyduje m.in. usytuowanie (lokalizacja) nieruchomości i przeciętny stan znajdujących się na niej zabudowań, oraz ich ograniczona funkcjonalność związana z wchodzącym w rachubę sposobem korzystania (zdeterminowanym celami stricte mieszkalnymi) - uzyskanie stawek czynszowych wyliczonych przez biegłego (odpowiadających równowartości 7 % wartości rynkowej całej nieruchomości w skali roku) jest stosunkowo mało realne i powinno być uznane za wyznaczające maksymalną granicę potencjalnych dochodów. Ponieważ zaś, w ocenie Sądu Rejonowego, nie ma żadnych merytorycznie uzasadnionych przesłanek, aby zobowiązanie pozwanej ustalać według owych maksymalnych stawek dokonanie określenia przeciętnej wysokości przychodu z czynszu, jako równowartości połowy podanych w opinii sum (stawek) w ocenie sądu z większym prawdopodobieństwem opisuje wysokość wchodzących w rachubę w realiach sprawy możliwych do pobrania należności za korzystanie z nieruchomości i usytuowanych na niej obiektów mieszkalnego i gospodarczego (gospodarczych).

Jednocześnie Sąd Rejonowy podkreślił, że prawo powódki do żądania wynagrodzenia za utratę możliwości efektywnego współposiadania i korzystania z nieruchomości ogranicza się do wysokości odpowiadającej jej udziałowi w prawie własności nieruchomości w okresie objętym żądaniem. Nie negując tego, że w późniejszym czasie wskutek podjętych w sprawie I Ns 373/07 czynności procesowych związanych z zawarciem ugody dotyczącej działu spadku po rodzicach B. i J. D. (2) powódka nabyła udziały pozostałych spadkobierców Sąd Rejonowy wskazał, że czynność ta jest po pierwsze z uwagi na zasiedzenie przez pozwaną już z dniem 24 stycznia 2005 r. pełni praw do



nieruchomości bezskuteczna, a po drugie pozbawiona znaczenia dla oceny wielkości przysługującego powódce udziału w nieruchomości w okresie obejmującym lata 2000 - 2005. Wspomniany udział wynosił wówczas nie 1/4 a wyłącznie 22/560.

Wskazano także, że spadek po ojcu B. D. w zakresie obejmującym sporną nieruchomość powódka nabyła w udziale 3/28 (co daje efektywnie 3/112 w odniesieniu do całej nieruchomości) a spadek po matce J. w udziale 1/5, przy czym powyższy udział odnosił się wyłącznie do części (udziału) przypadającego spadkodawczyni w następstwie spadkobrania po mężu wynoszącego 1/4 (z 1/4 stanowiącej udział jej męża w prawie własności nieruchomości czyli efektywnie 1/16 w odniesieniu do całej nieruchomości). Suma wskazanych udziałów tj. 15/560 (3/112) po ojcu i 7/560 (1/80) po matce wyznacza łączny udział powódki w prawie własności nieruchomości w następstwie spadkobrania po rodzicach. W efekcie ten właśnie wyżej wskazany udział (22/560) odniesiony do ustalonej sumy możliwego do pobrania czynszu z tytułu rynkowego udostępnienia nieruchomości do korzystania w podanym okresie powinien w ocenie Sądu Rejonowego wyznaczać należne powódce wynagrodzenie (równowartość bezpodstawnie uzyskanej przez pozwaną korzyści) związanej z wyłącznym używaniem wspólnej rzeczy. Ponieważ jak wskazano sumę czynszu za lata 2000 - 2005 należało określić w kwocie co najwyżej 11769 zł. (tj. 112 stawek z opinii za użytkowanie gruntu i zabudowań), uwzględniając dodatkowo, że za 2005 r. jest to wyłącznie (...) podanych stawek rocznych - przypadająca powódce należność stanowiąca ekwiwalent naruszenia uprawnień wynikających z art. 206 k.c. biorąc pod uwagę posiadany udział we własności nie przekracza kwoty wskazanej w sentencji. Odnotowano ponadto, że w niniejszym procesie nie został wykazany fakt pobierania przez pozwaną pożytków lub przychodów z nieruchomości, której dotyczyło żądanie pozwu (działka (...)). Treść wniosków pozwu i jego uzasadnienie wyklucza jednocześnie by roszczeniem powódki objęte było żądanie zwrotu udziału w określonych pożytkach. Tym bardziej więc zastrzeżenie to znajduje odniesienie do kwestii dopłaty unijnej, o której powódka zdawkowo wspomniała w trakcie przesłuchania. Fakt przyznania takiej dopłaty pozwanej i to w okresie gdy powódka miała status współwłaścicielki nieruchomości nie został w ogóle wykazany, podobnie jak okoliczność pokrywania przez powódkę w istotnym przenoszącym jej udział zakresie podatku od nieruchomości w całym okresie od chwili nabycia do niej uprawnień w wyniku spadkobrania.

Powódka nie udowodniła ponadto poniesienia przez siebie jakichkolwiek innych wydatków lub nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem sporu, które podlegałyby obecnie zwrotowi.

Uwzględnienie uregulowania przyjętego wart. 120 § 1 zdanie drugie k.c. uzasadniło w ocenie Sądu Rejonowego wnioszek, że powódka może skutecznie dochodzić równowartości uzyskanych korzyści za okres 10 lat poprzedzających wytoczenie powództwa o ich zapłatę co w pełni obejmuje okres jakiego dotyczyło zgłoszone w sprawie żądanie. Z przedstawionych względów Sąd Rejonowy w punkcie I wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 463 złotych, w dalszej części w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Od powyższego wyroku apelacje złożyli pełnomocnik powódki oraz pozwana.

Pełnomocnik powódki w swojej apelacji zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego przez przyjęcie, że należna powódce kwota wynosi 463 zł, podczas gdy wynosi ona 30.000 zł, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w tej części.

W uzasadnieniu apelacji pełnomocnik powódki wskazał, że zgadza się z poglądem Sądu I instancji, który w swych rozważaniach jako podstawę prawną powództwa wskazał art. 405 i nast. k.c. Zaoszczędzenie wydatku mieści się co do zasady w pojęciu wzbogacenia. Musi to być jednak zaoszczędzenie wydatku, który wzbogacony obiektywnie musiałby ponieść. Apelujący wskazał, że celem roszczenia o wydanie bezpodstawnego wzbogacenia jest przywrócenie równowagi zachwianej nieuzasadnionym przejściem jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego. Według art. 405 k.c. wzbogacony obowiązany jest bowiem do zwrotu tego, co wyszło z majątku zubożonego. Wartość bezpodstawnego wzbogacenia w rozumieniu art. 405 jest ograniczona dwiema wielkościami - wartością tego co bez podstawy prawnej ubyło z majątku zubożonego i wartością tego, co bez podstawy prawnej powiększyło majątek wzbogaconego. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, aby ustalić wysokość przysługujących powódce należności od pozwanej za korzystanie z przedmiotu współwłasności Sąd korzystał z dowodu w postaci wydanej w sprawie opinii biegłego, celem

ustalenia wysokości rynkowych stawek czynszu za korzystanie z nieruchomości zabudowanej będącej przedmiotem współwłasności.

Według apelującego, specyfika oceny dowodu z opinii biegłych wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd - który nie posiada wiadomości specjalnych - tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Kryteria oceny tego dowodu stanowią również: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen powszechnych.

Apelujący wskazał nadto, że jak wynika z treści art. 233 k.c., Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. W okolicznościach niniejszej sprawy zasądzona przez Sąd w oparciu o opinię biegłego kwota należności przysługująca pozwanej od powódki jest w ocenie powódki rażąco niska. Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego w zakresie wyceny nieruchomości - zasądzając kwotę wynagrodzenia należnego powódce tytułem wynagrodzenia (należnego czynszu) związanego z wyłącznym korzystaniem przez pozwaną z nieruchomości położonej w C. nr 19, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą SZL (...) 1/3 stanowiącej działkę nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stodołą i chlewikiem.

Apelująca wskazała, że jak stwierdził Sąd Rejonowy wyliczenie wysokości możliwego do pobrania czynszu oparte zostało przez biegłego na założeniach teoretycznych z uwagi na brak danych o treści faktycznie zawieranych w wolnym obrocie umów mających za przedmiot udostępnienie nieruchomości do odpłatnego korzystania i stosowanych w nich stawek czynszu najmu lub dzierżawy. Apelująca uważa zatem, że wyliczona przez biegłego stawka czynszu za lata 2000 - 2005 nie jest miarodajna i realna. W ocenie apelującego zasądzona na rzecz powódki kwota należności w wysokości 463 zł stanowiąca równowartość bezpodstawnie uzyskanej przez pozwaną korzyści związanej z wyłącznym korzystaniem ze wspólnej rzeczy jest rażąco zaniżona.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wywiodła również pozwana zaskarżając wyrok w zakresie punktu I., podnosząc w niej, że nie ma przesłanek faktycznych, ani prawnych dla przyznawania przez Sąd I Instancji na rzecz powódki od pozwanej jakichkolwiek kwot z jakiegokolwiek tytułu. Pozwana wniosła o zmianę wyroku w części zaskarżonej poprzez oddalenie w całości bezzasadnego żądania pozwu i obciążenie powódki całością kosztów postępowania w tym także udziału pozwanej w sprawie za obie Instancje. Pozwana podniosła, że Sąd I Instancji w sposób bardzo staranny i całkowicie bezstronny poprowadził całe postępowanie, dążąc do pełnego wyjaśnienia sprawy, jednakże nie zgadza się ona z obciążeniem jej na rzecz powódki jakąkolwiek kwotą do zapłaty, nawet w postaci 463 zł. Pozwana stwierdziła bowiem że powódka nie zasługuje na nic, a po prostu za darmo procesuje się bez zdania racji, tylko celem dokuczenia pozwanej i jej rodzinie.

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

Apelacja powódki okazała się bezzasadna, natomiast apelacja pozwanej doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd Odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Podkreślić też należy, że Sąd ten nie może poprzestać jedynie na ustosunkowaniu się do zarzutów apelacyjnych. Merytoryczny bowiem charakter orzekania Sądu II instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże – powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji

i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98 i in.).

Granice zaś zaskarżenia w przedmiotowej sprawie wyznaczyły w apelacjach obie strony, zaskarżając orzeczenie w całości tj. w punktach I i II.

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wnikliwej ocenie, ustalając niemalże w całości prawidłowo stan faktyczny sprawy. Sąd Odwoławczy nie zgadza się tylko z ustaleniami poczynionymi w oparciu o opinię biegłego w zakresie, w jakim Sąd przyjął przeciętne stawki za korzystanie z nieruchomości przez pozwaną. W pozostałym zakresie ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd I instancji odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c., uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Ocena ta nie nosi cech dowolności, szczegółowo odnosi się przeprowadzonych w sprawie dowodów. Sąd Odwoławczy podziela przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, tym samym akceptuje poczynione w oparciu o te oceny ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez ich ponownego przytaczania.

W przedmiotowej sprawie niespornym było, iż w okresie pozwana i członkowie jej rodziny z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzystali z działki gruntu nr (...) położonej w C. o powierzchni 0,82 ha, - zabudowanej budynkiem mieszkalnym, i budynkami gospodarskimi oraz że pomiędzy współwłaścicielami nie doszło do zawarcia umowy w przedmiocie ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Poza sporem było również, że strony postępowania do 24 stycznia 2005r. były współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, zaś od tej daty powódka na skutek zasiedzenia jej udziału przez pozwaną i jej małżonka utraciła prawo współwłasności. Jest to zatem data graniczna do rozpoznawania roszczeń powódki, jako że po utracie prawa własności brak było innej podstawy, na której mogłaby na opierać swoje żądania.

Uniwersalną podstawą roszczeń ochronnych w stosunku między współwłaścicielami jest przepis art. 206 k.c., zgodnie, z którym 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.

Powyższe oznacza, że każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy niezależnie od wielkości przysługującego mu udziału. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. W ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można zatem racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”(wyrok SA w Warszawie z 19 grudnia 2013 r. w sprawie VI ACa 508/13, LEX nr 1439321). Samo zatem twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (postanowienie SN z dnia 5 lutego 2010 r. w sprawie III CSK 195/09, LEX nr 585823).

Sąd Okręgowy podziela jednak pogląd wyrażony w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r. w sprawie III CZP 88/12(OSNC 2013/9/103, M.Prawn. 2013/24/1315, LEX 1365841), że skoro współwłasność jest szczególną odmianą prawa własności, współwłaściciel nie powinien doznawać uszczerbku w dziedzinie ochrony swego prawa w porównaniu z „jednoosobowym” właścicielem. Sąd Najwyższy dał temu również wyraz wprost w uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, stwierdzając, że współwłasność jest postacią własności i dlatego środki służące ochronie prawa własności, w tym przede wszystkim roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) mogą być stosowane także przez współwłaścicieli do ochrony w stosunku wewnętrznym. W literaturze trafnie podnosi się, że umieszczenie art. 195-221 w tytule I (...), księgi drugiej kodeksu cywilnego wskazuje na to, że współwłasność jest własnością rzeczy, która przysługuje niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.), w związku z czym do współwłasności w częściach ułamkowych mają odpowiednie zastosowanie przepisy o własności, w tym o jej ochronie (art. 222-231 k.c.). Z tego

powodu w razie naruszenia uprawnienia współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.) przysługuje mu wobec współwłaściciela, który dopuścił się takiego bezprawnego działania, także roszczenie uzupełniające określone w art. 224 § 2 lub w art. 225 k.c. W myśl przepisu art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Natomiast zgodnie z informacją o jednostce

orzeczenia sądów

tezy z piśmiennictwa

listy urzędowe

komentarze

monografie

wzory i zestawienia

art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Należy jednak przyjąć, że 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 k.c. Oświadczenie woli wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej może być składane przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i nie wymaga żadnej formy szczególnej. Nie jest to umowa zobowiązująca do określonych świadczeń przez poszczególnych współwłaścicieli względem siebie, chociaż pośrednio wynikają z niej dla nich pewne obowiązki, np. obowiązek znoszenia, że z określonej części nieruchomości korzystać będzie wyłącznie inny współwłaściciel. Jej istotą nie jest wzajemne zaciąganie zobowiązań, lecz odmienne od ustawowego ukształtowanie wykonywania współuprawnienia w odniesieniu do korzystania ze wspólnej rzeczy.

W tym stanie rzeczy stwierdzić należy, że współwłaściciel pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może też dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli, gdyż takie roszczenie, jeżeli powstanie, ma charakter samodzielny, a nie akcesoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, "Biuletyn SN" 2000, nr 10, s. 10, z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, "Wokanda" 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl., z dnia 9 marca 2007 r., 11 CSK 457/06, niepubl., z dnia 3 lutego 2010 r., II CSK 444/09, niepubl., oraz z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 32/10, OSNC-ZD 2011, nr B, poz. 27). W orzecznictwie panuje również pogląd, że o wysokości należnego uprawnionemu współwłaścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 i z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że w przedmiotowej sprawie w czasie, gdy strony niniejszego postępowania były współwłaścicielami spornej nieruchomości, nie było żadnych sporów co do sposobu korzystania z nieruchomości mimo, że pozwana i członkowie jej najbliższej rodziny w sposób wyłączny

korzystali z całej nieruchomości. W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że powódka wbrew regule wynikającej z art. 6 k.c., nakładającej na nią ciężar udowodnienia faktów, z których chce wywodzić skutki prawne, nie wykazała, by w czasie gdy była ona współwłaścicielką spornej nieruchomości, starała się o dopuszczenie jej do współposiadania przedmiotowej nieruchomości, wyrażała sprzeciw co do znanego jej sposobu korzystania z nieruchomości, bądź też by domagała się zapłaty za korzystanie z jej nieruchomości w jej udziale. Powódka nie wykazywała też by w tym czasie była w jakimkolwiek stopniu zainteresowana stanem nieruchomości, by czyniła na nią nakłady, lub też partycypowała w wydatkach i nakładach czynionych na nieruchomość. Przeciwnie to właśnie brak zainteresowania nieruchomością przez okres 30 lat doprowadził do stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości na rzecz pozwanej. Wobec powyższego uznać należało, że nie zachodzą podstawy do uwzględnienia jej powództwa. Pozwana bowiem do roku 2005 korzystała nieruchomości za wiedzą i konkludentną zgodą pozostałych współwłaścicieli w sposób wyłączny, nikt nie sprzeciwiał się takiemu stanowi rzeczy. Trudno uznać zatem, że była ona posiadaczem rzeczy w jakimkolwiek zakresie w złej wierze. Sytuacja taka uległa zmianie dopiero po roku 2005 kiedy to powódka podjęła działania celem dokonania działu spadku i zniesienia współwłasności, były to jednak czynności spóźnione, gdyż z dniem 24 stycznia 2005 r. jak już wspomniano nastąpiło nabycie prawa własności nieruchomości przez pozwaną i jej męża w drodze zasiedzenia.

W ocenie Sadu Okręgowego, wobec odrębnego, wyczerpującego uregulowania kwestii wzajemnych rozliczeń współwłaścicieli, brak podstaw do zastosowania w tym zakresie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.) i stanowisko Sądu Rejonowego w tym przedmiocie jest chybione.

Dla wyczerpania krytyki orzeczenia Sądu I instancji, wskazać należy, że całkowicie nieprzydatna w przedmiotowej sprawie okazała się opinia biegłego. Jak już bowiem stwierdzono nie było podstawy prawnej do uwzględnienia powództwa nadto miała ona charakter czysto teoretyczny, na rynku miejscowym nie było bowiem żadnych transakcji dotyczących tego rodzaju nieruchomości. Opinia ta była również całkowicie oderwana od realiów niniejszej sprawy, gdyż dotyczyła opłat, jakie można byłoby uzyskać za korzystanie z całej nieruchomości, w sytuacji gdy udział jaki miała powódka w nieruchomości był niewielki 22/560 i sam w sobie, przy uwzględnieniu charakteru nieruchomości (jej przeznaczenia, powierzchni), nie mógł by przedmiotem odrębnego obrotu, wynajmu.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy stwierdził, że koniecznym było uwzględnienie apelacji pozwanej i dokonanie zmiany zaskarżonego wyroku w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. przez oddalenie powództwa w całości oraz oddalenie apelacji powódki w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. jako nieuzasadnionej.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Natomiast podstawą rozstrzygnięcia w punkcie IV. i przyznania adwokatowi P. G. wynagrodzenia od Skarbu Państwa za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu były przepisy § 19 pkt 1, § 13 ust 1 pkt 1 i § 6 pkt 5 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).

SSO Robert Bury SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Agnieszka Bednarek-Moraś