

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Radomska-Stęplewska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2023 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko I. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Obornikach

z dnia 15 czerwca 2022 r.

sygn. akt I C 641/20

oddala apelację.

Małgorzata Radomska - Stęplewska

## UZASADNIENIE

A. K. wniosła pozew przeciwko I. M., domagając się zasądzenia kwoty 4.500 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2020 roku do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała w szczególności, że jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w miejscowości Ś. (...) w udziale wynoszącym 1/2, który to udział nabyła w postępowaniu egzekucyjnym. 5 czerwca 2020 roku pełnomocnik powódki skierował do pozwanej pismo informujące o przysądzeniu na rzecz powódki udziału we własności i wskazał konieczność uregulowania kwestii dalszych losów przedmiotowej nieruchomości. Mimo chęci polubownego rozwiązania sporu przez powódkę, pozwana nie podjęła jakiejkolwiek próby kontaktu. Na dochodzoną pozew kwotę składają się trzy raty po 1.500 złotych za okres od listopada 2019 do stycznia 2020 roku tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana argumentowała m.in., że powódka nie wykazała szkody (utraconych korzyści) oraz jej wartości, ani nawet związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanej a szkodą uzasadniającą roszczenie. Pozwana wskazała także, że nie korzystała bezprawnie z nieruchomości, gdyż jest jej współwłaścicielem.

Powódka cofnęła pozew co do kwoty 1.560 złotych i zrzekła się roszczenia. W konsekwencji w tym zakresie Sąd Rejonowy postanowieniem z dnia 28 grudnia 2021 roku umorzył postępowanie.

**Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2022 r.** Sąd Rejonowy w Obornikach powództwo oddalił i kosztami procesu obciążył powódkę, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

**Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka**, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 195 k.c., poprzez jego niezastosowanie skutkujące pominięciem przez Sąd I instancji, że nieruchomości położona w miejscowości Ś.(...)(objęta niniejszym sporem) jest przedmiotem współwłasności stron i tym samym żadnej ze współwłaścielek (zarówno powódce, jak i pozwanej) nie przysługuje na wyłączność którykolwiek z atrybutów prawa własności w stosunku do jej całości, np. kompetencja do rozporządzania rzeczą wspólną, czy uprawnienie do jej posiadania w całości, podczas gdy pozwana powyższą regułą naruszyła poprzez objęcie w posiadanie całej spornej nieruchomości oraz korzystanie z udziału w nieruchomości w stosunku do którego własnością legitymuje się powódka;

b) art. 195 k.c. w zw. z art. 206 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że w stosunkach między współwłaścicielami nie mogą powstać roszczenia o zapłatę z tytułu korzystania przez współwłaściciela z całej rzeczy będącej przedmiotem współwłasności, podczas gdy posiadanie i korzystanie przez współwłaściciela z rzeczy poza zakres oznaczony wielkością udziału jest nieuprawnionym posiadaniem i korzystaniem, a korzyść, jaką taki nieuprawniony współwłaściciel osiąga, podlega rozliczeniu jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości;

c) art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., poprzez jego niezastosowanie skutkujące pominięciem przez Sąd I Instancji, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana była bezumowną posiadaczką udziału 1/2 w nieruchomości położonej w Ś.(...) należącego do powódki, bez tytułu prawnego względem tegoż udziału oraz w złej wierze i jednocześnie skutkujące uznaniem przez Sąd I Instancji, że przesłanką warunkującą możliwość dochodzenia przez współwłaściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest zwerbaliżowanie przez niego swojego oczekiwania (żądania) w zakresie realizowania w stosunku do udziału będącego przedmiotem własności któregośkolwiek z uprawnień właścicielskich, wskutek czego Sąd I instancji uznał, iż powódce nie przysługuje względem pozwanej roszczenie o wynagrodzenie z tego tytułu, podczas gdy powódce nieprzerwanie (w okresie od dnia listopada 2019 roku do stycznia 2020 roku włącznie) przysługiwało prawo własności względem połowy spornej nieruchomości, natomiast pozwana przez cały sporny okres:

- zajmowała przysługujący powódce udział w spornej nieruchomości bezumownie nie posiadając skutecznego wobec powódki prawa do należącego do powódki udziału;

- była w złej wierze, wobec świadomości zajmowania udziału w nieruchomości względem którego nie posiadała żadnego skutecznego tytułu prawnego;

d) art. 140 k.c. w zw. z art. 206 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na wywiedzeniu przez Sąd i Instancji, że w stosunku do powódki nie doszło do naruszenia jej uprawnień właścicielskich, ponieważ nie zostało naruszone jej uprawnienie do posiadania (wobec niezwerbaliżowania przez powódkę oczekiwań co do współposiadania spornej nieruchomości, podczas gdy na uprawnienia właścicielskie składają się odrębnie zarówno uprawnienie do posiadania rzeczy i prawo do korzystania z niej, a uprawnienia te należy rozpatrywać oddzielnie), wskutek czego Sąd I instancji błędnie wywiódł, iż skoro nie naruszono prawa powódki do posiadania, to nie zostało również naruszone prawo powódki do korzystania ze spornej nieruchomości w granicach przysługującego jej udziału;

e) art. 140 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na nieprawidłowym wywiedzeniu przez Sąd I instancji, że powódce nie przysługuje względem pozwanej skuteczne roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z udziału w spornej nieruchomości wobec nienaruszenia uprawnień właścicielskich powódki (co Sąd I instancji utożsamiał z niezwerbaliżowaniem przez powódkę swoich oczekiwań co do

współposiadania rzeczy), podczas gdy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje za okres trwania tego stanu, a nie jego fragmentu ograniczonego subiektywnie przywołanymi okolicznościami (wezwaniami do zapłaty, wezwaniem do wydania rzeczy), o ile zaktualizują się ku temu przesłanki określone normą wynikającą z art. 225 k.c. (tj. zła wiara współposiadacza, brak skutecznego tytułu prawnego względem współwłaściciela rzeczy), albowiem treścią prawa własności jest nie tylko posiadanie pewnych uprawnień z niego wynikających, ale również sama możliwość ich wykonywania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie

od pozwanej na rzecz powódki kwoty 2.940,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 lipca 2022 roku do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem I

instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, z uwzględnieniem kwoty w wysokości 17,00 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tychże kosztów;

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tychże kosztów.

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy jako ponownie rozpoznający sprawę w granicach zaskarżenia, na podstawie art. 382 k.p.c. w pełni podzielił dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne, uznając je za własne, jak i wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ocenę prawną, przyjmując tym samym, że zarzucane apelacją uchybienia są nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów naruszenia prawa materialnego podniesionych w apelacji. Jak prawidłowo wskazał Sąd I instancji, określenie, że w wypadku współwłasności (art. 195 k.c.) prawo własności przysługuje kilku osobom niepodzielnie, oznacza, iż pomimo istnienia takiej współwłasności rzecz nie jest podzielona i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączone prawo do jej fizycznie określonej części; przeciwnie, każdy ze współwłaścicieli ma jednakowe prawo do całej rzeczy, ograniczone jedynie takim samym prawem innych współwłaścicieli.

Zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 206 k.c. współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli (por. orzeczenia SN: z 25 października 1973 roku, III CRN 247/73 za lex nr 1700, z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99 za lex 52366, z 2 lutego 2003 r., III CKN 1386/00 za lex 77082, z 5 lutego 2010 r., III CSK 195/09 za lex 585823, z 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10 za lex nr 864004). 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 lub 225 k.c. (por. uchwała SN w sprawie III CZP 88/12).

W ocenie Sądu Okręgowego, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, zaistniały podstawy do przyjęcia, że nie doszło po stronie pozwanej do naruszenia prawa własności powódki i do korzystania z nieruchomości przez pozwaną niezgodnie z przysługującym jej prawem własności. Brak było więc podstaw do zastosowania przepisów art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Podkreślić bowiem trzeba, że w okresie objętym pozwem ( XI 2019 r. - I 2020 r.) powódka nie domagała się od pozwanej dopuszczenia do współposiadania nieruchomości w ramach swego udziału w prawie własności nieruchomości nabytego w październiku 2019 r., w szczególności nie określiła w jaki sposób chciałaby z niej korzystać ( np. z jakich pomieszczeń). Pozwana natomiast w tym okresie korzystała z nieruchomości w sposób dotychczasowy, zgodnie z art. 140 k.c. w zw. z art. 206 k.c. Powódka nie wykazała w żaden sposób, by odmówiono jej dostępu i możliwości korzystania z nieruchomości w tym okresie, a więc by pozwana naruszyła uprawnienie współwłaściciela ( powódki ) do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Podkreślić trzeba, że każda ze współwłaścicielek była legitymowana do wykonywania uprawnień właścicielskich w stosunku do całej wspólnej nieruchomości. Limitem zakresu wykonywania uprawnień każdej z nich była możliwość pogodzenia ich realizacji ze współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez drugą ze współwłaścicielek. Każda ze współwłaścicielek mogła zatem korzystać z całej nieruchomości, o ile było to do pogodzenia z korzystaniem przez drugą współwłaścicielkę. W okresie objętym żądaniem pozwu nie było żadnych ustaleń między stronami co do sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości. Nadto, powódka nie zgłaszała żadnych roszczeń z tytułu przysługującego jej udziału we współwłasności. Powódka nie doznała zatem żadnego ograniczenia w posiadaniu, ani też korzystaniu z nieruchomości, co skutkuje brakiem podstaw do zastosowania przepisów art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Małgorzata Radomska-Stęplewska