

Sygn. akt V ACa 478/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Koźma

Sędziowie: SA Maria Sokołowska (spr.)

SA Roman Kowalkowski

Protokolant: sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. N.

przeciwko M. B. i A. B.

o zapłatę i nakazanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 4 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 556/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. oddala wniosek o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu powód J. N. wniósł o zasądzenie od pozwanych M. B. i A. B. kwoty 71400 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w sposób wykluczający współposiadanie oraz uniemożliwiający powodowi korzystanie z jego praw za okres od 1 września 2001 roku do 1 sierpnia 2011 roku. Ponadto powód domagał się od pozwanych przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez odbudowę instalacji wodociągowej i sanitariatu oraz zlikwidowanie budynku postawionego bez wymaganych pozwoleń na fundamentach budynku zniszczonego.

W uzasadnieniu pozwu, powód twierdził, iż od 31 sierpnia 2001 roku jest współwłaścicielem nieruchomości położonej przy (...) w B.. Wskazał, iż nie mógł korzystać z posesji, albowiem pozwani zagospodarowali całą nieruchomość

dostosowując ją do swoich potrzeb, tym samym pozbawiając go prawa do współposiadania. Podniósł, że pozwani nie wpuszczali go na teren nieruchomości, wymienili zamki w furtce. Ponadto dokonali samowolnej zabudowy nieruchomości. Powód określił, iż za każdy miesiąc bezumownego korzystania z jego części nieruchomości należna mu kwota wynagrodzenia wynosi 600 zł. Stan ten trwał przez okres 119 miesięcy, co po przeliczeniu daje kwotę dochodzoną niniejszym pozwem.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu. Przyznali, że wraz z powodem są współwłaścicielami spornej nieruchomości. Podnieśli jednocześnie, że pomiędzy obecnymi współwłaścicielami nie została zawarta umowa obejmująca sposób korzystania z nieruchomości. Niemniej w drodze ustaleń ustnych i faktycznych poczynionych pomiędzy poprzednikami prawnymi stron ustalono, iż poprzednicy pozwanych użytkować będą prawą część budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości i lewą część ogrodu, patrząc od strony ulicy (...), zaś poprzednicy powoda – lewą część budynku i prawą część ogrodu. Opisane wyżej zasady z momentem zamieszkania pozwanych w przedmiotowej nieruchomości były już utrwalone i kontynuowane w latach następnych. Pozwani zaprzeczyli, aby w jakikolwiek sposób utrudniali powodowi korzystanie ze sporej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 4 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Bydgoszczy powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach procesu i kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Sąd ten ustalił, iż pozwani A. B. i M. B. zamieszkują wspólnie od 1982 roku w nieruchomości położonej przy ulicy (...) w B.. Zajęli oni prawą część budynku wybudowanego na tym gruncie, korzystając jednocześnie z lewej części ogrodu. Wówczas lokal(...) znajdujący się w lewej części budynku zamieszkiwała P. S., która użytkowała prawą część ogrodu. Powyższa zasada korzystania z przedmiotowej nieruchomości została utrwalona na podstawie czynności faktycznych pomiędzy poprzednikami prawnymi tychże mieszkańców. Pomiędzy pozwanymi a P. S., która zmarła w 1996 roku, nie dochodziło do konfliktów odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości. Na przedmiotowym gruncie w lewej części ogrodu znajdowała się szopa, która następnie została rozebrana. Na jej miejscu pozwani wybudowali garaż.

Powód w dniu 31 sierpnia 2001 roku nabył od spadkobierców P. S. 8/18 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, jednakże tam nie zamieszkał. Na terenie wskazanej posesji pojawiał się sporadycznie, mieszkając na stałe w Niemczech. Powód posiadał klucze do wskazanej nieruchomości. Wówczas pojawiły się nieporozumienia pomiędzy powodem a pozwanymi.

Pozwani na podstawie umowy darowizny z dnia 18 marca 2010 roku nabyli do wspólnego majątku 80/240 udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości Oprócz tego pozwana A. B. była posiadaczką 15/240 udziału w prawie własności tejże nieruchomości.

Strony nie zawarły umowy co do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Nie nastąpił też fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy dokonał kwalifikacji prawnej dochodzonych przez powoda roszczeń wskazując, że powód jako współwłaściciel nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., w oparciu o teść art. 225 kc w zw. z art. 206 kc, domagał się zasądzenia od pozwanych, również współwłaścicieli tejże nieruchomości, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób pozbawiający go współposiadania i korzystania z niej. Ponadto na podstawie art. 222 § 2 kc domagał się przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez odbudowę instalacji wodociągowej i sanitariatu oraz rozebranie budynku wzniesionego na fundamentach budynku zniszczonego.

Sąd ten zważył, iż według art. 206 kc regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Stosownie do tego przepisu, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje pogodzić się ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą jednak ustalić inny sposób korzystania z rzeczy, polegający na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznego wydzieloną część rzeczy wspólnej. Ustalenie takie

może nastąpić na podstawie umowy zawartej w dowolnej formie (podział quoad usum) albo na podstawie czynności faktycznych ugruntowanych, wykonywanych i akceptowanych przez ogół współwłaścicieli.

Określenie sposobu korzystania poprzez wyodrębnienie części nieruchomości wspólnej do wyłącznego użytku jednego współwłaściciela nie musi odpowiadać wielkości przysługującego mu udziału w prawie własności.

Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 kc w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych w art. 224 § 2 lub art. 225 kc. Powyższe ma również zastosowanie wówczas, gdy współwłaściciel narusza ustalenia poczynione pomiędzy ogółem współwłaścicieli co do sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej i swoim zachowaniem czyni niemożliwym współposiadanie i korzystanie przez innego współwłaściciela.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie będzie miał zastosowania art. 206 kc, albowiem poprzednicy prawni stron w drodze czynności faktycznych i ustnych uzgodnień dokonali podziału przedmiotowej nieruchomości, co do sposobu korzystania z niej. Według tych ustaleń, poprzednicy prawni pozwanych użytkowali prawa część budynku mieszkalnego i lewą część ogrodu, natomiast poprzednicy prawni powoda, lewą część budynku i prawą część ogrodu.

W momencie wspólnego zamieszkania pozwanych w przedmiotowej nieruchomości w 1982 roku powyższa zasada korzystania z niej „na krzyż” była już utrwalona i bez żadnych zmian w dalszym okresie realizowana. Wówczas lokal nr (...) w lewej części budynku zajmowała P. S. będąca współwłaścicielką nieruchomości. Pozwani żyli z ówczesną sąsiadką w zgodzie i ustalony podział nie rodził konfliktów. Bezsporne jest, że od chwili, gdy powód nabył udział w prawie własności tejże nieruchomości, nie doszło do zawarcia umowy pomiędzy stronami odnośnie sposobu jej użytkowania. Zatem zdaniem Sądu I-instancji utrwalone zasady, wobec braku nowych uzgodnień, nadal znajdują zastosowanie.

Odnosząc się do twierdzeń powoda, jakoby pozwani swoim zachowaniem uniemożliwiali mu współposiadanie i korzystanie z nieruchomości, naruszając tym samym jego prawa, Sąd Okręgowy stwierdził, iż powód nie udowodnił przesłanek pozwalających na zastosowanie art. 225 kc.

Powód nie wykazał bowiem, aby pozwani bez podstawy faktycznej przejęli władztwo nad częścią nieruchomości, która przypadła mu według ustalonej zasady sposobu użytkowania „na krzyż”. W ocenie Sądu, działania powoda w zakresie udowodnienia swoich twierdzeń były nieskuteczne. Nie można wyciągać wniosków o uniemożliwieniu powodowi przez pozwanych dostępu do przedmiotowej posesji na podstawie incydentalnych trudności związanych z otwarciem furtki prowadzącej na sporną posesję, o czym zeznał świadek J. J..

Odnosząc się natomiast do faktu wyburzenia budynków gospodarczych lub zaadoptowania ich przez pozwanych stosownie do własnych potrzeb, Sąd I-instancji zważył, iż budynek posadowiony na spornym gruncie w postaci garażu został wybudowany zanim strony nabyły prawo własności do przedmiotowej nieruchomości.

Reasumując, Sąd I-instancji nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż pozwani uniemożliwili powodowi współposiadanie i korzystanie ze spornego gruntu.

Podobnie pozwany zlikwidował rurę kanalizacyjną oraz elementy sanitariatu wówczas, gdy powód nie był jeszcze współwłaścicielem. Czynności te dokonał za zgodą ówczesnego współwłaściciela – spadkobiercy P. S.. Wobec tego – zdaniem Sądu – powodowi nie przysługiwało w tym zakresie roszczenie z art. 222 § 2 kc.

Dotyczy to również żądania zburzenia budynku wybudowanego na fundamentach budynku zniszczonego w wyniku wybuchu gazu, albowiem powód nie udowodnił, aby doszło do wskazanej odbudowy na jego części nieruchomości. Twierdzenie to nie zostało w jakikolwiek sposób udowodnione.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc a contrario powództwo oddalił.

We wniesionej apelacji powód J. N. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Wniósł nadto o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 224 § 2 kc i 225 kc w zw. z art. 206 kc poprzez niezastosowanie tych przepisów w wyniku błędnej oceny prawnej w tym zachowań pozwanych uniemożliwiających powodowi korzystanie z jego praw
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 222 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie w wyniku błędnej oceny prawnej zachowania pozwanych i błędnego ustalenia stanu faktycznego
3. błędną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wyrażającą się w uznaniu za wiarygodne dowodów z zeznań pozwanych, w sytuacji gdy zeznania te nie są zgodne z zeznaniami powoda, świadków i dowodów przedłożonych przez powoda, w tym płyty DVD, a co za tym udzie sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego
4. naruszenie art. 308 § 1 kpc poprzez pominięcie dowodu z płyty DVD.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest uzasadniona.

Rozpoczynając ocenę apelacji od zarzutów odnoszących się do podstawy faktycznej wyroku, w tym prawidłowości przeprowadzenia postępowania dowodowego i oceny dowodów stwierdzić przede wszystkim należy, iż bezpodstawny jest zarzut naruszenia przez Sąd I-instancji art. 308 § 1 kpc poprzez pominięcie dowodów „z płyty DVD”, podczas gdy dowód z nagrania na tej płycie został dopuszczony i przeprowadzony przez ten Sąd na rozprawie w dniu 9 czerwca 2011 r. (k: 96 i k: 117-118 akt sprawy). Wprawdzie z naruszeniem art. 328 § 2 kpc Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie dokonał jakiegokolwiek oceny tego dowodu, ale uchybienie to jest możliwe do usunięcia przez Sąd odwoławczy, który – stosownie do treści art. 382 kpc – orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, a zatem jest władny do oceny dowodu przeprowadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Pozwani nie kwestionowali autentyczności omawianego dowodu, a zatem nie podlega wątpliwości kwestia prawdziwości obrazów i zdarzeń zarejestrowanych na płycie. Natomiast znikomą wartością dowodową ma dźwięk na niej utrwalony z powodu niedostatecznej słyszalności, uniemożliwiającej zrozumienie wszystkich wypowiedzianych kwestii.

Z omawianego dowodu wynika, że część budynku zajmowanego przez powoda jest w bardzo złym stanie technicznym, że powód wykonuje pewne prace porządkowe na gruncie (grabienie) oraz że istnieje konflikt pomiędzy stronami wyrażający się kłótnią. Nagranie dowodzi także tego, że brama (furtka) do posesji nosi ślady zdemontowania dodatkowej blokady, oraz ze sztachety z której jest wykonana, zostały zaopatrzone w wystające gwoździe (dowód: płyta z nagraniem. k: 79). Wbrew zatem stanowisku powoda nagranie na płycie DVD nie dowodzi, że pozwani uniemożliwiali powodowi wejście na teren nieruchomości, przeciwnie – wynika z niego, że powód w dacie dokonywania nagrania wszedł na nieruchomość, brama nie posiadała kłódki ani zasuw, a powód wraz z osobami towarzyszącymi mógł wykonywać (i wykonywał) prace porządkowe na terenie ogrodu.

Natomiast na częściowe uwzględnienie zasługiwał zarzut błędnych ustaleń faktycznych dotyczących utrwalonego sposobu korzystania z nieruchomości przez strony i ich poprzedników prawnych. Z przeprowadzonego w toku postępowania apelacyjnego dowodu z uzupełniającego przesłuchania stron wynika, że w latach siedemdziesiątych przedmiotową nieruchomość zamieszkiwały poprzednicy prawni stron tj. P. S. i pani K. zajmując odrębne, położone obok siebie mieszkania. Z ogrodu korzystały wspólnie. Do części w którym położone było mieszkanie zajmowane przez p. K. dobudowane były dwie szopki użytkowane po jednej przez P. S. i p. K.. Za tymi szopkami zlokalizowany był wspólny wychodek. Po drugiej stronie działki znajdował się drewniany kurnik, w którym obie współwłaściciele wspólnie hodowały kury. W 1980 r. wraz z panią K. zamieszkała pozwana, która była jej wnuczka. Pozwany natomiast zamieszkał tam w 1983 r. W tym czasie w jednym z budynków gospodarczych przylegających do mieszkania pani K. pozwani urządzili łazienkę dla siebie. Drugi z tych budynków, nazywany „pralnią” użytkowała P. S. jako składzik. Ona też nadal korzystała w wychodka. Na początku lat osiemdziesiątych pozwani wybudowali za zgodą P. S., garaż usytuowany po drugiej stronie działki w stosunku do budynków gospodarczych. Za tym garażem nadal istniał drewniany kurnik, w którym zarówno pozwani jak i P. S. hodowali kury. Pozwany wybudował także na działce małą szklarnię, użytkowaną wspólnie z P. S.. Pozwani uprawiali warzywa po lewej stronie ogrodu, a P. S. po prawej. Na nieruchomości nie istniały żadne płoty, ani inne urządzenia rozgraniczające działkę. Taka sytuacja miała miejsce do śmierci P. S. w 1996 r. Po jej śmierci na spornej nieruchomości zamieszkiwali jedynie pozwani. Część mieszkalna budynku zajmowana przez zmarłą stała pusta, opiekował się jej syn C. S..

Około roku 1998 pozwany rozebrał wychodek oraz „pralnię” zajmowaną za życia przez P. S., z uwagi na ich zły stan techniczny. Po śmierci P. S. pozwany odciał też instalację wodną od jej mieszkania, gdyż w nieogrzewanych pomieszczeniach zamarzała woda i pękały rury.

Po nabyciu przez powoda w 2001 r. udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, pozwany rozebrał garaż. Stało się to na skutek pism powoda kierowanych do urzędów i instytucji, w którym zarzucał pozwanym samowolę budowlaną

W lutym 2004 r. miał miejsce wybuch gazu w części mieszkalnej budynku zajmowanego przez powoda (a wcześniej przez P. S.). W jego wyniku uległa zniszczeniu ta część budynku, a także częściowo mieszkanie zajmowane przez pozwanych. Pozwani odbudowali swoją część budynku, zaś część powoda pozostaje zniszczona. (d: zeznania stron k: 224-227, mapa k: 99).

Zasadnicza część wyżej wskazanych okoliczności była niesporna pomiędzy stronami. Dotyczy to w szczególności sposobu w jaki poprzednicy prawni stron korzystali ze wspólnej nieruchomości. Z ustaleń tych wynika, że podział do użytkowania rozumiany jako podział quoad usum dotyczył jedynie budynku mieszkalnego, a nie pozostałej części działki gruntu. Przypomnieć bowiem należy, iż podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wyodrębnioną część nieruchomości wspólnej. Tak rozumiany podział istniał jedynie w zakresie korzystania z budynku mieszkalnego, gdzie każda ze współwłaścicielek (P. S. i pani K.) użytkowały odrębne przylegające do siebie mieszkania. Natomiast pozostałą część nieruchomości użytkowały wspólnie, zgodnie współdziałając w tym zakresie.

Wbrew stanowisku Sądu I-instancji nie nastąpił tu podział do korzystania pomiędzy współwłaścicielami. Poza sporem bowiem pozostaje, że działka nie była w żaden sposób faktycznie rozdzielona, że z części budynków gospodarczych (kurnik, wychodek, szklarnia) położonych w różnych częściach działki współwłaściciele korzystali wspólnie. Taki też sposób korzystania z nieruchomości istniał po zamieszkaniu w nieruchomości pozwanych. Tezie o podziale do użytkowania gruntu przeczą też twierdzenia samych pozwanych, że korzystali z budynku gospodarczego następnie zaadaptowanego na łazienkę i wychodka, zlokalizowanych po prawej stronie działki, a więc tej którą rzekomo użytkowała P. S.. W rzeczywistości korzystali zarówno z tych budynków jak i budynków usytuowanych po przeciwnej stronie działki tj. garażu i kurnika. Sam fakt, że uprawiali warzywa po jednej stronie ogrodu, a P. S. po drugiej, nie jest wystarczający do przyjęcia, że podział quoad usum nastąpił gdyż nie oznacza istnienia fizycznego wydzielenia oznaczonej części nieruchomości do wyłącznego korzystania przez jednego ze współwłaścicieli. Wynikający z poczynionych ustaleń sposób korzystania z nieruchomości wskazuje zatem, że było

to bezpośrednie współkorzystanie z całej działki gruntu wykonywane przy zgodnym współdziałaniu współwłaścicieli, a zatem odpowiadające normatywnej treści art. 206 kc, a nie wynikające z umowy, czy czynności konkludentnych korzystanie przez każdego ze współwłaścicieli z fizycznie wyodrębnionej części gruntu (quoad usum).

Według powołanego przepisu 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 przez pozostałych współwłaścicieli. Oznacza to, że każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, a granicą jego uprawnień są takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli, przy czym uprawnienie to nie jest w żaden sposób uzależnione od wielkości udziału we współwłasności.

Co do zasady nie może więc budzić wątpliwości, że powód jako współwłaściciel spornej nieruchomości był uprawniony do korzystania z niej w granicach, jakie określa art. 206 kc. Jednak uprawnienie tej samej treści przysługiwało również pozwanym, którzy – z uwagi na brak podziału quoad usum – również byli uprawnieni do korzystania z całej działki gruntu i posiadanych na niej budynków gospodarczych, z wyłączeniem mieszkalnego. Z tej przyczyny zarzuty powoda odnoszące się do „zagarnięcia” przez pozwanych całej nieruchomości, należy ocenić jako bezzasadne.

Mając przy tym na uwadze charakter nieruchomości wspólnej, której posiadanie przez poszczególnych współwłaścicieli zakłada zgodne ich współdziałanie (jak odbywało się to za życia P. S.), stwierdzić trzeba, że przy braku takiego współdziałania nie było możliwe, aby współposiadanie nieruchomości przez strony odbywało się w warunkach wynikających z art. 206 kc. Istniejący pomiędzy stronami konflikt wykluczał bowiem zgodne współdziałanie i wspólne korzystanie ze spornego gruntu jako całości. W takich warunkach powód był uprawniony do wystąpienia do Sądu z wnioskiem o podział nieruchomości do korzystania (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 28.09.1963 r., III Co 33/62, OSNC 1964, 2/22, uchwała SN z 29.11.2007 r. III CZP 94/07, OSNC – ZD 2008/4/96 i cytowane w jego uzasadnieniu dalsze orzeczenie), czego bezzasadnie nie uczynił.

Nie potwierdziły się też twierdzenia powoda o niedopuszczeniu go do korzystania ze spornej nieruchomości przez pozwanych. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I-instancji i uzupełniających w postępowaniu odwoławczym wynika, że powód dysponował kluczem do furtki prowadzącej na posesję, był tam sporadycznie na stałe zamieszkując w Niemczech (zeznania powoda k: 119), a podczas tych pobytów poruszał się po ogrodzie wykonując prace porządkowe, co wynika z zarejestrowanego nagrania na płycie DVD.

Z nagrania tego oraz przedłożonych przez powoda fotografii wynika wprawdzie, że na furtce istnieją ślady po demontażu zasuw, jednak jak zeznał pozwany (k: 226) sporną zasuwę można było odsunąć przez szpary pomiędzy deskami i została ona zdemontowana przez powoda wkrótce po nabyciu udziału we współwłasności. Powód nie udowodnił też, że furtka była dodatkowo zamykana przez pozwanych na kłódkę. Zeznania świadka W. S. nie są wystarczające dla stanowczego ustalenia tej okoliczności, gdyż dotyczą jednorazowego zdarzenia „z pierwszej połowy lat 2000”, a zatem okresu, kiedy powód stał się współwłaścicielem nieruchomości, co koreluje z zeznaniami pozwanego odnoszącymi się do czasookresu istnienia zasuw na furtce. Natomiast z zeznań świadka J. J. wynika, że miał problemy z wejściem na posesję w okresie, gdy żyła jeszcze P. S.. Wskazanie przez tego świadka lat 2002/2003 jest przy tym niewiarygodne, skoro P. S. zmarła w roku 1996 r. Nadto opisywane sytuacje związane z utrudnionym dostępem do posesji dotyczą świadka jego żony i brata teścia, a zatem nie odnoszą się w ogóle do powoda.

W świetle tych dowodów brak jest więc podstaw do przyjęcia, że pozwani uniemożliwiali powodowi dostęp do wspólnej nieruchomości, a tym samym że pozbawili powoda jej współposiadania. Nie sposób więc przyjąć, że zaistniały przesłanki, wynikające z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc, istnienia roszczenia powoda o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie przez pozwanych ze wspólnej nieruchomości. Pozwani bowiem są uprawnieni do korzystania z całej nieruchomości (poza budynkiem mieszkalnym) w granicach wynikających z treści art. 206 kc (przy braku podziału quoad usum) i w ten sposób z nieruchomości tej korzystają, gdyż powód na niej nie zamieszkuje i nie wykazał, aby pozwani wyzuli go, względnie nie dopuszczali do współposiadania spornej części posesji. Z tych przyczyn zarzut

naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 224 § 2 kc i art. 225 kc w zw. z art. 206 kc, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, okazał się bezpodstawny.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 222 § 2 kc. Prawdłowo bowiem Sąd I-instancji ustalił, iż instalacja wodna w lokalu zajmowanym przez powoda została odcięta przez pozwanego po śmierci P. S., a przed nabyciem udziału w prawie własności nieruchomości przez powoda. Pozwany wyjaśnił, że dokonał tego za zgodą syna P. S. w sytuacji gdy woda w nieogrzewanym lokalu zamarzła i popękały rury (k: 176 v.) Powód zaś nie udowodnił, aby odcięcie to miało miejsce w okresie, kiedy już on był współwłaścicielem.

Podobnie rzecz się miała z rozbiórką sanitariatu (tzw. wychodka). Pozwany rozebrał ten budynek po śmierci P. S. około roku 1998, z uwagi na jego stan techniczny grożący zawaleniem. Co zaś się tyczy budynku posadowionego bez wymaganych zezwoleń na fundamentach budynku zniszczonego wskutek wybuchu gazu w 2004 r. to powód w żaden sposób nie udowodnił, aby pozwani w wyniku odbudowy uszkodzonej części budynku, w której położone było ich mieszkanie zajęli jakąkolwiek część budynku, należąca do powoda. Nie wystąpiła zatem podstawowa przesłanka roszczenia negatoryjnego określonego w treści art. 222 § 2 kc, tj. naruszenia prawa powoda.

Mając powyższe względy na uwadze Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (Dz.U. Nr 163, pzo. 1349 ze zm.).

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek pełnomocnika powoda o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na brak oświadczenia, że koszty te nie zostały zapłacone w całości lub w części. (§ 16 w/w rozporządzenia).