

Sygn. akt III Ca 760/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek (spr.)

Sędzia SO Andrzej Dyrda

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej(...)w R.

przeciwko M. S. i R. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 15 lutego 2013 r., sygn. akt II C 774/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Andrzej Dyrda SSO Danuta Pacześniowska SSO Arkadia Wyraz – Wieczorek

**Sygn. III Ca 760/13**

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. domagała się od pozwanych M. S. i R. S. solidarnie zapłaty kwoty 946,85 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i wydania w tym przedmiocie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W uzasadnieniu powyższego wskazano, że dochodzona pozwem kwota stanowi wynagrodzenie za korzystanie z garażu i gruntu zajętego na ten cel przez pozwanych od daty, gdy zostali wezwani do wydania dzierżawionego uprzednio terenu. Od tego czasu bowiem pozostają w złej wierze, w związku z czym obowiązani są do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Podniesiono także, że przy obliczeniach dochodzonej pozwem należności uwzględniono wysokość udziału pozwanych w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności nieruchomości wspólnej, a kierowane do nich wezwania do zapłaty pozostały bezskuteczne.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 11 maja 2012 r. uwzględniono żądanie pozwu w całości oraz orzeczono o kosztach postępowania.

W złożonym na powyższe sprzeciwie pozwani wnosząc o oddalenie powództwa podnosili zarzut braku legitymacji procesowej czynnej, jak również, że korzystają jedynie z niewielkiego fragmentu nieruchomości wspólnej, co w żaden sposób nie wpływa na możliwość używania pozostałej części nieruchomości przez współwłaścicieli, przez co można uznać, że doszło podziału quod usum, zwłaszcza, że powódka na nieruchomości posiada inny garaż, który wynajmuje osobom trzecim. Tym samym w ocenie pozwanych nie naruszyli oni normy art. 206 k.p.c. Podniesiono także zarzut potrącenia, jak również zwrócono uwagę, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest świadczeniem okresowym. Ostatecznie wskazali, że kwestionują żądanie pozwu co do jego zasady, nie kwestionując jego wysokości i sposobu wyliczenia.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2013 r. Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił między innymi, że nieruchomość gruntowa położona w R. przy ulicy (...) stanowi własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta R., zaś jej użytkownikiem wieczystym w całości do 10 października 2008 r. była powódka, która była także właścicielem całego budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości, stanowiącego odrębną nieruchomość. W dniu 10 października 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa(...)w R. zawarła z pozwanymi umowę ustanowienia na ich rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz umowę przeniesienia własności lokalu położonego w R. przy ulicy (...). Z własnością lokalu związany jest udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek oraz w częściach wspólnych budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Pozostały udział w wysokości (...) części przysługuje powódce. Ustalono także, że przed ustanowieniem odrębnej własności lokali, w dniu 1 czerwca 2001 r. pozwani zawarli z powódką umowę użytkowania terenu przy ulicy (...) w R. z przeznaczeniem pod garaż blaszany o powierzchni użytkowej 15 m<sup>(2)</sup>. Z tego tytułu uiszczali też stosowne opłaty. W związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali pismem z 31 sierpnia 2009 r. zwrócili się do powódki o odstąpienie od pobierania opłat, wskazując, że jako współwłaściele ponoszą koszty utrzymania tej nieruchomości. Pismem z dnia 30 września 2009 r. powiadomili powódkę, że w związku z zawarciem umowy przeniesienia prawa własności teren pod garażem użytkują nie na podstawie umowy użytkowania ale zgodnie z przysługującym im prawem własności. W odpowiedzi na wskazane pisma powódka w pismach z dnia 28 września 2009 r. oraz z dnia 27 października 2009 r. nie wyraziła na powyższe zgody. Pozwany wypowiedział umowę pismem z dnia 29 października 2009 r. W odpowiedzi na powyższe powódka pismem z dnia 26 listopada 2009 r. powiadomiła pozwanych o przyjęciu wypowiedzenia, jednakże powołując się na §6 umowy domagała się wydania przedmiotu dzierżawy oraz uregulowania zaległych opłat z tytułu użytkowania terenu. Pozwani w związku z nie wydaniem garażu otrzymali od powódki notę księgową obejmującą należności za bezumowne korzystanie z terenu. Ustalono także, że na współużytkowanym wieczyście gruncie zarówno pozwani, jak i powódka mają posadowione blaszane garaże, z których korzystają z wyłączeniem pozostałych współuprawnionych. Pozwani wykorzystują garaż na własne potrzeby, natomiast powódka wynajmuje innym osobom, a uzyskiwany z tego tytułu dochód rozlicza w ramach zarządu nieruchomością.

W tak ustalonym stanie faktycznym i sprecyzowaniu podstaw dochodzonego roszczenia jako roszczenia z tytułu współwłasności i współużytkowania wieczystego Sąd Rejonowy ocenił zasadność roszczenia opierając się na dyspozycji art. 206 k.c. oraz art. 224 k.c. i art. 225 k.c. W ocenie Sądu nie doszło do naruszenia art. 206 k.c. W sprawie bezsporne było bowiem, że zarówno pozwani, jak i powódka korzystają z fragmentów wspólnego gruntu pod swoje garaże w sposób wykluczający korzystanie z nich przez pozostałych. Nie wykazano jednak aby pozwani korzystali z wyłączeniem powódki z pozostałej części wspólnego gruntu, a w szczególności, by zajmowali go w całości. Uprawnienie wynikające z treści wskazanego wyżej art. 206 k.c. musi być wykonywane w zakresie, który daje się pogodzić z korzystaniem i posiadaniem przez pozostałych, a to ocenia się na tle okoliczności danej sprawy. W niniejszej sprawie zdaniem Sądu Rejonowego powódka nie wykazała aby korzystanie przez pozwanych z fragmentu gruntu zajętego pod garaż uniemożliwiało korzystanie przez nią z pozostałej części gruntu i nie dało się z tym pogodzić, a w szczególności, aby miała jakieś plany dotyczące sposobu wykorzystania całej nieruchomości w inny sposób, czemu przeszkadzałoby korzystanie przez pozwanych z części nieruchomości. Z okoliczności sprawy wynika, że od samego początku miejsce usytuowania garażu nie stanowiło problemu dla powódki, gdyż został on posadowiony w tym miejscu na podstawie zawartej z powódką umowy w 2001 r. Poza tym powódka wykorzystuje część nieruchomości wspólnej także z

wyłączeniem pozwanych. Zwrócono także uwagę, że powódka wystąpiła z żądaniem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej przez pozwanych ponad udział, jaki przysługiwałby im w prawie własności użytkownika wieczystego, co w ocenie Sądu nie znajduje uzasadnienia w treści wskazanego wyżej art. 206 k.c. Roszczenie o wynagrodzenie uzasadnia tylko ziszczenie się przesłanek z art. 224§2 k.c. lub z art. 225 k.c. Z treści tych przepisów wynika, że z roszczeniami uregulowanymi w tych przepisach można wystąpić jeżeli wszczęto postępowanie o wydanie rzeczy, w postępowaniu o zniesienie współwłasności czy podział quod usum, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. W związku z czym nie można stwierdzić, że pozwani są posiadaczami w złej wierze, a co za tym idzie, że mieli obowiązek uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W złożonej na powyższe apelacji powódka zaskarżając wyrok w całości wskazywała na naruszenie prawa materialnego, a to art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że naruszenie reguł współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej ma miejsce tylko wtedy, gdy pozostali współwłaściciele są pozbawieni posiadania lub korzystania z całej rzeczy, podczas, gdy naruszenie tych reguł następuje także wtedy, gdy jeden ze współwłaścicieli korzysta z części rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych, a oni sprzeciwiają się temu. Podniesiono także naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 224§2 k.c. i art. 225 k.c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na zawężającej interpretacji pojęcia złej wiary, podczas, gdy dobrą wiarę wyłącza sama świadomość lub możliwość dowiedzenia się na podstawie towarzyszących okoliczności, że podmiotowi nie przysługuje prawo do korzystania z rzeczy lub jej części z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Powyższe w ocenie skarżącej skutkować winno zmianą zaskarżonego orzeczenia i uwzględnieniem powództwa.

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

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które sąd odwoławczy akceptuje i przyjmuje za własne, nie w pełni dzieląc dokonaną ocenę prawną.

Nie ulega wątpliwości, że powódka dochodząc należności objętych pozwem sprecyzowała zarówno ich podstawę faktyczną, jak i prawną, a spór sprowadzał się do zasady odpowiedzialności pozwanych. Opierając swoje roszczenie na treści art. 206 k.c. w związku z art. 224§2 k.c. i art. 225 k.c. powódka podnosiła, że pozwani korzystając z wyłączeniem powódki z garażu i terenu zajętego na ten cel znajdującego się na gruncie pozostającym we współużytkowaniu wieczystym stron naruszyli dyspozycję art. 206 k.c. statuującą określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W świetle wskazanego wyżej przepisu współposiadanie oznacza łączne władanie niepodzielnej ręki (pro indiviso) i polega na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli ale w zakresie, w jakim nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującego współwłaścicielowi udziału. Inny, aniżeli przewidziany w ustawie sposób współposiadania rzeczy wspólnej współwłaściciele mogą wprowadzić umową ( podział quod usum) zawartą chociażby w sposób dorozumiany lub może zostać określony orzeczeniem sądu. W przeciwnym wypadku, współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania uprawnień wynikających ze wskazanego wyżej przepisu przez wyłączenie korzystania z całej rzeczy lub jego części czyni to bezprawnie, co uprawnia do dochodzenia roszczeń z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224§2 k.c. i art. 225 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, Lex nr 1347837). Dodać także należy, że do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. dochodzi także wtedy, gdy jeden ze współwłaścicieli rezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego współwłaściciela. Stanowisko to znajduje szerokie uzasadnienie w judykaturze, chociażby w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103 i powołanych tam orzeczeniach, które skład orzekający przyjmuje bez konieczności ich przytaczania. Podkreśla się, że w ramach unormowania zawartego w treści art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad swój udział”. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każde z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Stąd też wniosek, że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej w takim zakresie, w jakim daje

się to pogodzić z współposiadaniem i korzystaniem z niej przez innych współwłaścicieli. Wywody te w niniejszej sprawie mają o tyle znaczenie, że uzasadniają zasadność zarzutu skarżącej w odniesieniu do ustaleń i oceny Sądu I instancji, iż nie doszło w okolicznościach sprawy do naruszenia dyspozycji art. 206 k.c. Ocena Sądu I instancji, iż zakres wyłącznego korzystania z części wspólnej gruntu zajętego pod garaż nie stanowi ograniczenia uprawnień powódki wskazanych w treści art. 206 k.c. nie jest uzasadniona i nie znajduje oparcia w zebranych materiale dowodowym. W żaden sposób nie wynika z niego, iżby przedmiotem ustaleń Sądu były plany powódki dotyczące wykorzystania całej nieruchomości, a kwestie użytkowania garaży znajdujących się na nieruchomości stanowiły element zarządu nieruchomością i przedmiot umów zawieranych przez powódkę z osobami trzecimi, zanim jeszcze doszło do przeniesienia własności lokalu i udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu na rzecz pozwanych. Nie poczyniono żadnych ustaleń dotyczących usytuowania garażu pozwanych w kontekście braku ograniczenia powódki w możliwości korzystania i współposiadania rzeczy wspólnej. Twierdzenia pozwanych, że i powódka wykorzystuje część garaży z wyłączeniem pozwanych jako uzasadnienie wyłącznego korzystania przez pozwanych z zajmowanego przez nich garażu w kontekście treści art. 206 k.c. nie mogą sankcjonować powyższego. Kwestie możliwości dochodzenia roszczeń pomiędzy współwłaścicielami z tytułu wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej były sporne w doktrynie i orzecznictwie albowiem powyższe nie zostało wyraźnie uregulowane w ustawie. Pomijając szersze rozważania w tym zakresie stwierdzić należy, że zagadnieniem tym szeroko zajął się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53, wskazując, że współwłasność jest postacią własności i dlatego środki prawne służące do ochrony właściciela mogą być także stosowane przez współwłaścicieli do ochrony w stosunku wewnętrznym. 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 z art. 224§2 k.c. i art. 225 k.c. Pogląd ten w aktualnym nurcie judykatury ma charakter dominujący. Przepisy art. 224§2 k.c. i art. 225 k.c. różnicują uregulowane w nim skutki prawne w zależności od dobrej lub złej wiary samoistnego posiadacza. W literaturze i orzecznictwie przyjmuje się tradycyjne rozumienie dobrej i złej wiary posiadacza. Dobra wiara istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. Opisane pojęcie dobrej wiary i będące jej przeciwieństwem pojęcie złej wiary pełni tą samą funkcję we wszystkich stosunkach prawnorzeczowych, dlatego w zasadzie powinno jej się nadawać takie samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego. Pojęcia rozumienia dobrej wiary na gruncie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. nie można odnosić wprost do stosunków pomiędzy współwłaścicielami rzeczy, pamiętając, że wskazanych wyżej przepisów w rozliczeniach pomiędzy współwłaścicielami rzeczy, a nie między właścicielem, a posiadaczem rzeczy nie można stosować wprost. W tej sytuacji dobra wiara współwłaściciela odnosi się do zakresu uprawnionego współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W zależności od okoliczności, współwłaściciela należałoby traktować, tak, jak posiadacza w dobrej lub złej wierze. Zgłoszenie roszczenia o wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej przez drugiego współwłaściciela nie korzystającego z tej rzeczy, bądź jej części oznacza brak zgody na istniejący stan faktyczny, a zatem powinno prowadzić do przekształcenia korzystania uprawnionego, tj. w granicach określonych w art. 206 k.c. w korzystanie nieuprawnione w świetle tego przepisu, oczywiście w takim zakresie, w jakim jest ono nieuprawnione. Wątpliwe jest natomiast to czy roszczenie o wynagrodzenie przysługuje od chwili, gdy współwłaściciel wezwany przez drugiego współwłaściciela do dopuszczenia do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej nie uczynił tego czy też od chwili, w której współwłaściciel korzystający z rzeczy wspólnej w sposób nieuprawniony dowiedział się o wniesieniu przeciwko niemu powództwa (art. 224§2 k.c.), bądź od chwili bezprawnego wyzucia współwłaściciela ze współposiadania rzeczy wspólnej (art. 224§2 k.c. w związku z art. 225 k.c.). Sąd odwoławczy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie opowiada się za drugim ze wskazanych rozwiązań. Przemawiają za tym zarówno wskazane już okoliczności wynikające z braku konkretnych regulacji ustawowych i specyfiki regulacji art.224§2 k.c. i art. 225 k.c. w odniesieniu do stosunków wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami rzeczy. Nadto rozwiązanie takie zapewnia właściwą ochronę interesów obydwu stron, z jednej strony gwarantuje prawo do wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej, z drugiej chroni innego współwłaściciela przed nadmiernymi roszczeniami ze strony uprawnionego, mobilizując tego ostatniego do wniesienia powództwa w sytuacjach, w których znajduje zastosowanie art. 224§2 k.c. Jak długo więc brak jest żądania ze strony uprawnionego współwłaściciela zmierzającego do zmiany zaistniałego stanu faktycznego, tak długo korzystanie z

rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli nie może być uznane za nieuprawnione. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy przed wniesieniem roszczenia o wynagrodzenie współwłaściciel odzyskał możliwość korzystania z rzeczy albo przestał być jej współwłaścicielem, w takim wypadku przyjmuje się dopuszczalność samoistnego roszczenia o wynagrodzenie. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wbrew twierdzeniom skarżącej wezwanie pozwanych do wydania jej do współposiadania i współkorzystania części gruntu na którym posadowiono garaż wykorzystywany wyłącznie przez pozwanych, a pozostającego we współużytkowaniu wieczystym stron w piśmie z dnia 26 listopada 2009 r., choć niewątpliwie wyrażało sprzeciw powódki przeciwko istniejącemu stanowi faktycznemu nie mogło jednak stanowić wystarczającej przesłanki do dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za nieuprawnione korzystanie z rzeczy wspólnej w świetle powołanych wyżej regulacji prawnych. W tym właśnie kontekście należało ocenić wywody Sądu Rejonowego w końcowej części uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia. Powyższe nie pozostaje w sprzeczności z utrwalonym w doktrynie stanowiskiem, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstaje uzyskuje byt samodzielny, co wyraża się w tym, że może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego. Istotne jest to jednak kiedy takie roszczenie powstaje, a warunki jego powstania, co omówiono już w treści niniejszego uzasadnienia wymagają spełnienia określonych przesłanek, których w niniejszej sprawie powódka nie spełniła. Nie wszczęto postępowania windykacyjnego, o dopuszczenie do współposiadania, o podział guod usum czy też o zniesienie współwłasności. Zatem reasumując powyższe rozważania pomimo nie co odmiennej oceny prawnej rozstrzygnięcie Sądu I instancji odpowiada prawu.

***Z tych też względów apelację powódki na mocy art. 385 k.p.c. oddalono. Adekwatnie do wyniku postępowania odwoławczego na mocy art. 98 k.p.c. w związku z art. 108§1k.p.c. orzeczono o kosztach postępowania odwoławczego.***

SSO SSO SSO

Andrzej Dyrda Danuta Pacześniowska Arkadia Wyras – Wieczorek