

Sygn. akt I ACa 1301/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz (spr.)
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SA Lucyna Świdierska-Pilis
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko P. R. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 18 października 2017 r., sygn. akt I C 437/16,

- 1) oddała apelację;
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanego 4 000 (cztery tysiące) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Lucyna Świdierska-Pilis	SSA Ewa Tkocz	SSA Piotr Wójtowicz
-----------------------------	---------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 1301/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej oddalił pozew T. S. przeciwko P. R. (2) o zapłatę kwoty

206.765,57 złotych z odsetkami ustawowymi od 7 października 2016r. z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powódki oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że powódka na podstawie umów sprzedaży z 9 listopada 1996 r. i 21 sierpnia 1998 r. nabyła własność nieruchomości położonej w Ż., składającej się z działek o numerach ewidencyjnych (...) (KW (...)).

Pozwany, jako cudzoziemiec, pismem z 9 listopada 1996 r. zwrócił się do Ministra Spraw Wewnętrznych o wyrażenie zgody na „przyjęcie darowizny części działki o nr (...)” od „konkubiny T. S.” zaznaczając, że strony mają w planach zawarcie związku małżeńskiego i wybudowanie budynku mieszkalnego na tej działce, a następnie osiedlenie się w Polsce. W odpowiedzi uzyskał informację, że będzie to możliwe dopiero po zawarciu związku małżeńskiego. Mimo tego, na wskazanej wyżej nieruchomości rozpoczęto budowę budynku mieszkalnego, położonego przy ul. (...).

W grudniu 1998r. strony zawarły związek małżeński.

W marcu 2000r. budynek został oddany do użytku, zaś 2 listopada 2000r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę na podstawie której powódka ustanowiła na rzecz męża nieodpłatne, dożywotnie użytkowanie całej nieruchomości.

Po pewnym czasie wzajemne relacje stron uległy pogorszeniu, pozwany oznajmił, że zamierza wystąpić o rozwód, który został następnie orzeczony przez sąd niemiecki.

W 2006r. powódka, z uwagi na ostry konflikt stron, opuściła nieruchomość. Pozwany odmawiał jej korzystania z opisanej nieruchomości. Wyrokiem z 9 sierpnia 2012r. Sąd Rejonowy w Ż. skazał pozwanego na karę grzywny za popełnienie występku z art. 217 § 1 k.k., polegającego na oblaniu byłej żony wodą przy pomocy węża ogrodowego na terenie nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...). Sąd ten, w sprawie o sygn. akt III RC 18/07, ustanowił rozdzielność majątkową między stronami.

Przed Sądem Rejonowym w Ż. toczyła się również sprawa w przedmiocie podziału majątku wspólnego stron i zniesienia współwłasności z wniosku pozwanego (sygn. I Ns 1216/08). Postanowienia z 15 grudnia 2014 r. Sąd ten oddalił wnioski o przeniesienie na wnioskodawcę współwłasności rzeczowej nieruchomości, ustalając że do majątku wspólnego stron należały m.in. nakłady na majątek osobisty uczestniczki w postaci teje nieruchomości o wartości 497.400 złotych i dokonał ich rozliczenia.

Postanowieniem z 8 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Ż. udzielił zabezpieczenia roszczenia uczestniczki w ten sposób, że zobowiązał pozwanego do wydania jej kluczy do budynku (w tym bramy wjazdowej i drzwi wejściowych) oraz zakazał użyczania pomieszczeń i pozostałych części nieruchomości osobom trzecim.

Orzeczeniem z 27 października 2015 r. (sygn. II Ca 256/15) Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zmienił częściowo postanowienie z 15 grudnia 2014r. zasądzając m.in. w wyniku rozliczenia nakładów i użytkowania na rzecz powódki kwotę 142.185 złotych płatną do 27 kwietnia 2016r. Nadto uchylił pkt VI tegoż postanowienia, którym zasądzono na rzecz powódki 24.081 złotych „tytułem pozbawienia uczestniczki współposiadania nieruchomości”. Uzupełniając Sąd ten wskazał, iż po wyprowadzeniu się powódki w 2006r. pozwany odmawiał jej dopuszczenia do współposiadania nieruchomości. Tym samym pozwany chociaż poprzednio był posiadaczem zależnym, to od 2006r. stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze, mając jednocześnie świadomość że przysługuje mu prawo do użytkowania nieruchomości. Przeniesienie udziału we współwłasności na rzecz pozwanego byłoby sprzeczne z art. 200 k.c. i prowadziłoby do powstania dalszych konfliktów. Nieruchomość nie wchodziła w skład majątku wspólnego stron, a rozpoznaniu w tym postępowaniu nie podlegało roszczenie o zasądzenie odszkodowania za pozbawienie uczestniczki współposiadania zabudowanej nieruchomości. Podstawą roszczenia nie mogły być art. 224 i 225 k.c., skoro pozwany dysponował tytułem do korzystania z całej nieruchomości. Sąd uwzględnił również fakt zachowania prawa użytkowania pomimo dokonania podziału i zniesienia współwłasności. Zasądzeniu na rzecz powódki podlegała więc jego wartość pomniejszona o wartość nakładów przypadających pozwanemu, a poniesionych z jego majątku osobistego na majątek osobisty powódki

(306.950 zł- 164.765 zł).

W oparciu o sporządzoną w niniejszej sprawie opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości mgr. inż. J. Ł. Sąd pierwszej instancji ustalił, że wartość odszkodowania z tytułu pozbawienia powódki korzystania z nieruchomości za okres od września 2006r. do sierpnia 2016r. wyniosła 172.696,09 złotych, zaś za okres od września 2016r. do marca 2017r.- 7.471,44 złotych.

Sąd Okręgowy poczynił powyższe ustalenia w oparciu o dowody z dokumentów, zeznania świadków, przesłuchania stron oraz opinię biegłego sądowego. Nie dał wiary twierdzeniom pozwanego jakoby powódka po wyprowadzeniu się nie chciała wrócić do nieruchomości, a on nie odmawiał jej dostępu, skoro sam wskazywał na podejmowane wielokrotnie przez byłą żonę próby w tym względzie. Okoliczność, iż powódka nie miała dostępu do nieruchomości oraz konflikt stron o znacznym stopniu nasilenia, skutkujący wszczynaniem licznych spraw sądowych koresponduje z zeznaniami powódki oraz zeznaniami świadków, złożonymi w sprawie o podział majątku, a to: M. S., H. B. i M. B.. Nadto znajduje odzwierciedlenie w stanowisku Sądu Okręgowego w Bielsku- Białej zajęтым w sprawie II Cz 460/13 oraz II Ca 256/15.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu stanowisko powódki, jakoby intencją stron było ustanowienie prawa „zblizonego treścią do służebności osobistej mieszkania”

w świetle treści umowy z dnia 2 listopada 2000r. oraz brzmienia art.

245 § 1 i 2 k.p.c., jest nieuzasadnione. O przysługującym pozwanemu prawie użytkownika świadczy również treść prawomocnego postanowienia Sądu Okręgowego w Bielsku- Białej na mocy którego przyznano powódce kwotę 142.185 złotych z tytułu rozliczenia nakładów oraz „prawa dożywotniego użytkownika nieruchomości objętej KW (...). Nie sposób przy tym uznać by zawarcie umowy ustanowienia użytkownika było wynikiem omyłki, czy też niewiedzy stron, skoro w sprawie I Ns 1216/08 powódka oświadczyła, że

o możliwości ustanowienia użytkownika dowiedziała się od pozwanego, który miał podobne prawo do domu jego matki. Nadto strony po zawarciu związku małżeńskiego w grudniu 1998r. nie wystąpiły ponownie do Ministra Spraw Wewnętrznych o wyrażenie zgody na nabycie udziału we współwłasności nieruchomości przez pozwanego, jako cudzoziemca, lecz wybrały inne rozwiązanie dla zabezpieczenia jego interesów związanych z dokonanymi na nieruchomości nakładami, w ramach którego powódka pozostawała właścicielem nieruchomości, a pozwany był jej użytkownikiem.

Przytaczając brzmienie przepisów art. 252 k.c., 253 § 1 k.c. i 262 k.c. oraz stanowisko zawarte w piśmiennictwie Sąd pierwszej instancji dokonał analizy prawa użytkownika jako prawa podmiotowego wskazując, że użytkowanie daje możliwość pełniejszego korzystania z rzeczy niż prawa obligacyjne. Jego ustanowienie bardzo daleko ogranicza uprawnienia właścicielskie uregulowane w art. 140 k.c. Właścicielowi pozostaje w zasadzie możliwość wykonywania uprawnienia do rozporządzania rzeczą. Z kolei uprawnień do używania i pobierania pożytków, które stanowią elementy treści własności, nie może realizować przez czas trwania ograniczenia w postaci użytkownika. Co więcej, użytkownik może wykonywać swe uprawnienia do rzeczy bezpośrednio (tj. bez pośrednictwa właściciela), a nadto dysponuje roszczeniem windykacyjnym i negatoryjnym także wobec właściciela. Dopiero w przypadku braku dobrowolnego wydania rzeczy przez użytkownika po wygaśnięciu użytkownika właściciel nabywa roszczenia o zwrot rzeczy na podstawie art. 262 k.c. oraz roszczenie windykacyjne określone w art. 222 k.c. Uwzględniając tak szeroki zakres ograniczenia własności użytkowaniem własność taka bywa określana jako „naga”. Funkcja użytkownika przejawia się też w konsumpcyjnym jej charakterze, co upodabnia użytkownika do niektórych stosunków najmu i użyczenia. Dopuszczalne jest wprawdzie ograniczenie użytkownika nieruchomości do oznaczonej części jednak ograniczenie takie musi określać umowa.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy przyjął, iż nie budzie wątpliwości że pozwany jako użytkownik całej nieruchomości mógł korzystać z niej w sposób wyłączny. Miał prawo do zamieszkiwania w dowolnie wybranych przez

siebie pomieszczeniach. Z kolei prawo uprawnionego do zamieszkiwania w określonej nieruchomości (lub jej części) nie daje się pogodzić z możliwością zamieszkania właściciela w obciążonej nieruchomości lub jej części bez zgody uprawnionego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zgłoszone przez powódkę żądanie zapłaty z tytułu pozbawienia możliwości korzystania z nieruchomości nie znajduje oparcia w treści art. 224 i 225 k.c. odnoszących się do bezprawnego korzystania z nieruchomości. Pozwany był bowiem uprawniony do używania całej nieruchomości i zamieszkiwania w dowolnych pomieszczeniach budynku. Nie sposób więc traktować go jako posiadacza w złej wierze czy odpowiadającego kryteriom z art. 224 § 2 k.c. Dochodzone roszczenie nie zasługuje także na uwzględnienie na podstawie art. 415 k.c. Działania polegające na możliwości wyłącznego korzystania z nieruchomości przez użytkownika nie były bowiem bezprawne. Nadto, powołując stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 3 października 1979r., II CR 304/79, LexisNexis nr 301386, Sąd Okręgowy przyjął, iż powódka nie wykazała by wskutek uniemożliwienia jej dostępu do nieruchomości rzeczywiście utraciła korzyści. Powódka nie wskazała również, by zamierzała wynająć, czy wydzierżawić nieruchomość, czego zresztą zobowiązywała się nie robić bez zgody byłego męża. Nadto użytkowanie pozwanego miało charakter nieodpłatny. Wobec treści art. 365 § 1 k.p.c. za bezzasadny uznał Sąd także zarzut powódki dotyczący prejudycjalnego charakteru postanowienia Sądu Rejonowego w sprawie o podział majątku z uwagi na uchylenie punktu VI tego orzeczenia.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r., poz. 1800, wersja pierwotna z uwagi na datę wszczęcia postępowania).

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka T. S. zarzucając naruszenie art. 65 § 2 k.c. przez błędne dokonanie wykładni aktu notarialnego z dnia 2 listopada 2000r. polegające na przyjęciu, że wolą stron było zawarcie umowy użytkowania, art. 252 k.c. przez uznanie, iż umowa z dnia 2 listopada 2000r. jest umową użytkowania, art. 322 k.p.c. przez pominięcie, iż w sprawie o naprawienie szkody sąd może sam ustalić wysokość szkody jeżeli jest to utrudnione dla strony. Zarzuciła również sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału przez uznanie, że „wnioskodawca” jest posiadaczem w dobrej wierze, jego posiadanie całej nieruchomości nie jest bezprawne, zaś w umowie z dnia 2 listopada 2000r. przyznano mu prawo do całości nieruchomości, to jest posiadania z wyłączeniem „wnioskodawczyń”.

W oparciu o tę podstawę skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia dochodzonej kwoty wraz z kosztami procesu, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwany P. R. (2) wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Zaskarżone orzeczenie należy uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego, a w konsekwencji trafnej wykładni prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za swoje, za wyjątkiem ustaleń poczynionych w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości, mgr inż. J. Ł., z dnia 27 maja 2017r., która w realiach rozpoznawanej sprawy jawi się jako irrelevantna.

Istotne znaczenie dla oceny dochodzonego roszczenia ma wykładnia umowy ustanowienia użytkowania, która strony zawarły w formie aktu notarialnego

w dniu 2 listopada 2000r. Zgodnie z jej treścią powódka – nosząca wówczas nazwisko R. – ustanowiła na rzecz męża P. R. (2) nieodpłatne dożywotne użytkowanie nieruchomości, składającej się z działek nr : (...) o łącznej powierzchni 0.26.36 ha, a P. R. (2) użytkowanie to przyjął. Strony postanowiły także, że przez okres trwania powyższego użytkowania T. R. nie ustanowi użytkowania na rzecz kolejnej innej osoby, nie odda tej nieruchomości w najem lub dzierżawę, bez zgody użytkownika, a w ramach umowy użytkowania P. R. (2) może zamieszkiwać w powyższym budynku, w pomieszczeniach dowolnie przez siebie wybranych. Nadto P. R. (2) oświadczył, że bez zgody żony nie odda przedmiotu objętego użytkowaniem w najem lub dzierżawę (k. 9). Koszty tego aktu poniosła w całości powódka.

Wbrew odmiennym wywodom apelacji, wykładnia tej umowy nie nasuwa żadnych wątpliwości interpretacyjnych, gdyż jest jednoznaczna. Okoliczności

w jakich doszło do zawarcia umowy (przed notariuszem, w Kancelarii Notarialnej), dokładnie określone, przystępnym językiem wzajemne prawa

i obowiązki wskazują na zgodny zamiar zawarcia umowy na podstawie

art. 252 k.c., której rozumienie wyjaśnił szczegółowo Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Przemawiał za tym również cel umowy, a to zabezpieczenie interesu pozwanego, który poczynił znaczne nakłady na nieruchomość stanowiącą własność powódki.

Wskazać trzeba, że sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, czyli wyrażonych w dokumencie, ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Wykładnia oświadczeń woli, w myśl art. 65 k.c., polega na ustaleniu ich znaczenia, czyli sensu. Ma ona na celu ustalenie właściwej treści regulacji zawartej w oświadczeniu woli.

Łącząca strony umowa użytkowania nie oznacza wszak, że pozwany może użytkować rzeczoną nieruchomość w całości i nie dopuszczać do niej powódki. Zgodnie z treścią przywołanej wyżej umowy może on „zamieszkiwać w powyższym budynku w pomieszczeniach dowolnie przez siebie wybranych”, a zatem nie we wszystkich. Oczywistym jest, że powódka jako właścicielka tej nieruchomości nie utraciła uprawnień do zamieszkiwania w niej, za wyjątkiem pomieszczeń wybranych przez pozwanego.

Nie sposób podzielić twierdzeń zawartych w apelacji jakoby w istocie wolą stron było zagwarantowanie pozwanemu tego co by otrzymał w wyniku darowizny 1/2 części nieruchomości, zgodnie z wnioskiem z dnia 9 listopada 1996r., skierowanym do Ministra Spraw Wewnętrznych (k. 193). Gdyby taki był zamiar stron to po zawarciu związku małżeńskiego, co nastąpiło w dniu 18 grudnia 1998r., zwróciłyby się ponownie do Ministra Spraw Wewnętrznych o wydanie decyzji zezwalającej na dokonanie przez powódkę darowizny na rzecz ówczesnego współmałżonka. Strony z wnioskiem taki jednak nie wystąpiły, natomiast w dniu 2 listopada 2000r. zawarły umowę ustanowienia użytkowania, w której wyraźnie określiły swoje prawa i obowiązki. Zauważyć także należy, że istnieje zasadnicza różnica pomiędzy darowizną a użytkowaniem, z którym nie wiąże się prawo własności. Okoliczność, że strony zastrzegły w umowie, że pozwany bez zgody powódki nie może oddać przedmiotu objętego użytkowaniem w najem lub dzierżawę, to jest pobierać pożytków z nieruchomości, nie pozbawia umowy charakteru użytkowania.

Nie znajduje także uzasadnienia w okolicznościach sprawy twierdzenie skarżącej, że łącząca strony umowa z 2 listopada 2000r. była w istocie umową ustanowienia służebności mieszkania, mającą na celu zagwarantowanie pozwanemu zamieszkiwanie w tej nieruchomości razem z powódką. Przeczą temu wynikające z umowy ograniczenia nałożone na powódkę, a to niemożność ustanowienia użytkowania na rzecz kolejnej innej osoby oraz brak możliwości oddania nieruchomości nieobjętej użytkowaniem w najem lub dzierżawę.

Nie ulega wątpliwości, że powódka jako właścicielka nieruchomości objętej umową użytkowania uprawniona jest do jej zajmowania w części niezamieszkałej przez pozwanego. Uprawnienie to stwierdzone zostało już w powołanej w apelacji sprawie o podział majątku wspólnego stron, prowadzonej w Sądzie Rejonowym

w Ż., sygn. akt I Ns 1216/08, w której między innym wydane zostało postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia nakazujące pozwanemu wydanie powódce kluczy do tejże nieruchomości (k. 242). Uprawnienie użytkownika do posiadania nieruchomości może zaś być realizowane przeciwko właścicielowi w granicach zawartej umowy, a w sprawie niniejszej co do pomieszczeń dowolnie wybranych przez pozwanego. Zwrócić należy także uwagę, że Sąd Okręgowy

w B. rozpoznający apelację obu stron od postanowienia Sądu Rejonowego w Ż. w sprawie o podział majątku wspólnego, postanowieniem

z dnia 27 października 2015r., sygn. akt II Ca 256/15 zmienił między innymi zaskarżone postanowienia w punkcie V. w ten sposób, że w wyniku rozliczenia nakładów wymienionych w punkcie IV. oraz rozliczenia ustanowionego na rzecz P. R. (2) prawa dożywotniego użytkowania nieruchomości zasądził od niego na rzecz T. S. kwotę 142.185 złotych (k. 25,90). Sąd ten wskazał także w pisemnym uzasadnieniu postanowienia, że roszczenia uczestniczki postępowania nie można potraktować jako roszczenia

o wynagrodzenie za bezumowne posiadanie przez wnioskodawcę spornej nieruchomości, opartego o przepisy art. 224-224 k.c., albowiem wnioskodawca posiada tytuł prawny do posiadania całej nieruchomości wynikający z ustanowionego na jego rzecz użytkowania nieruchomości (k. 38 v.)

Niesłusznie zatem upatruje apelacja naruszenia prawa procesowego pod postacią art. 365 § 1 k.p.c. polegającego – według zawartych tam twierdzeń – na dokonaniu przez Sąd pierwszej instancji ustaleń sprzecznych z prawomocnym orzeczeniem wydanym w sprawie o podział majątku wspólnego stron.

Reasumując stwierdzić przyjdzie, że dochodzone roszczenie oparte o przepisy art. 224 k.c. i 225 k.c. nie znajdują uzasadnienia, gdyż pozwany zajmuje przedmiotową nieruchomość w oparciu o zawartą przez strony umowę użytkowania, a powódka nie wezwała go do wskazania wybranych do zamieszkiwania pomieszczeń i nie wykazała by nie mogła zajmować pozostałych. Pozwanemu nie można w tej sytuacji zarzucić również bezprawności.

Z tych przyczyn wydana w sprawie przez biegłego mgr inż. J. Ł. opinia, w której dokonał on wyliczenia wynagrodzenia za uniemożliwienie powódce korzystania z nieruchomości (k. 168-181), jako nieistotna, nie mogła – podobnie jak uregulowanie wynikającego z art. 322 k.p.c. – znaleźć zastosowania w sprawie.

Wobec tego apelacja jako bezzasadna, z mocy art. 385 k.p.c., ulec musiała oddaleniu.

Mając na względzie trudną sytuację materialną powódki, która legła także u podstaw zwolnienia jej od kosztów sądowych w całości, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 102 k.p.c. ograniczył należne pozwanemu koszty, w oparciu o § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie, do kwoty 4.000 złotych.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

SSA Lucyna Świdarska-Pilis	SSA Ewa Tkocz	SSA Piotr Wójtowicz
----------------------------	---------------	---------------------