

Sygnatura akt II Ca 1735/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogdan Popielarczyk
Sędziowie:	SO Anna Koźlińska SR (del.) Anna Sikora - Ciba (sprawozdawca)
Protokolant:	Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko (...)

w (...)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 6 czerwca 2013 r., sygnatura akt I C 706/12/S

1. oddala apelację;
2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

### ***Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie***

#### ***z dnia 14 stycznia 2014 roku***

Powódka M. P., ostatecznie precyzując żądanie pozwu pismem z dnia 4 czerwca 2013 roku (k.164), domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) kwoty 8.250,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 6.715 zł od dnia 6 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1.535, 84 zł od dnia wyroku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Kwota dochodzona pozwem, która ostatecznie objęła okres od dnia 6 czerwca 2001 roku do dnia 6 czerwca 2011 roku, stanowiła wynagrodzenie z tytułu wyłącznego korzystania przez stronę pozwaną z nieruchomości, składającej się z działek numer (...), położonych w K. przy ul. (...), stanowiącej współwłasność stron.

Pismem z dnia 4 czerwca 2013 roku powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania kwoty 9.749 zł, zaś cofnięcie żądania co do okresu od dnia 7 czerwca 2011 roku do dnia 30 maja 2013 roku nastąpiło bez zrzeczenia się roszczenia (k. 167), czemu sprzeciwiła się strona pozwana (k. 167).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana, (...), wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania od powódki na swoją rzecz. Zarzuciła, że dochodzone przez powódkę roszczenie nie zostało udowodnione. Wskazała, że zgodnie z art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać kilku osobom, a współwłasność taka jest prawem, którego charakterystycznym atrybutem jest niepodzielność. Oznacza to, iż przedmiot współwłasności (nieruchomość gruntowa) nie może być podzielony fizycznie (z wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w ustawie) i żadnemu ze współwłaścicieli nie przysługuje wyłączne prawo do części nieruchomości. Wręcz przeciwnie każdy ze współwłaścicieli ma prawo do całości nieruchomości, tzn. może całą nieruchomość posiadać i jednocześnie z całej nieruchomości korzystać, niezależnie od wielkości swojego udziału. Jednakże korzystanie z rzeczy wspólnej jest ograniczone w ten sposób, iż współwłaściciel może realizować to prawo, o ile nie przeszkadza w korzystaniu z niej pozostałym współwłaścicielom. Istotne znaczenie z punktu widzenia przedmiotu sporu ma natomiast kwestia ewentualnego obowiązku rozliczenia pożytków cywilnych, a więc dochodów, jakie nieruchomość przyniosła w okresie trwania współwłasności na podstawie stosunku prawnego. Podniosła, że ewentualne zyski z działalności gospodarczej prowadzonej przez współwłaściciela na terenie nieruchomości wspólnej nie stanowią pożytków cywilnych w rozumieniu art. 53 § 2 k.c., gdyż nie są dochodami generowanymi na podstawie stosunku prawnego. W ocenie strony pozwanej w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca korzystanie przekraczające granice „uprawnionego” korzystania z rzeczy.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2013 roku, sygn. akt I C 706/12/S, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w punkcie I zasądził od strony pozwanej (...) na rzecz powódki M. P. kwotę 7.163 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 6.715 zł od dnia 16 listopada 2011 roku do dnia zapłaty oraz 448 zł od dnia 6 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty, w punkcie II umorzył postępowanie o zapłatę kwoty 9.749,16 zł, w punkcie III oddalił powództwo w pozostałej części, w punkcie IV nakazał ściągnąć od powódki M. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie kwotę 341,80 zł tytułem kosztów wynagrodzenia biegłego, w punkcie V nakazał ściągnąć od strony pozwanej (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie kwotę 561,20 zł tytułem kosztów wynagrodzenia biegłego, w punkcie VI zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 123,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a na uzasadnienie powołał następujące ustalenia faktyczne i konkluzje prawne:

Bezsporne między stronami było, że nieruchomość stanowiąca działki numer (...), położona na ulicy (...) stanowi m. in. współwłasność (...) oraz powódki M. P.. Udział M. P. we współwłasności tej nieruchomości wynosi 2/432 części.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość stanowiąca działki numer (...) od lat 80 ubiegłego wieku jest w całości wykorzystywana przez (...) na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, stanowi ona utwardzony plac, przystosowany do parkowania autobusów, będący częścią zajezdni autobusowej, w całości ogrodzony, gdzie wjazd następuje przez zamkniętą bramę. Wstęp na teren zajezdni mają jedynie osoby posiadające przepustki. Utwardzając oraz ogradzając działki strona pozwana nie dysponowała zgodą pozostałych współwłaścicieli na wykorzystywanie nieruchomości.

Dojście do działek numer (...) prowadzi od strony ul. (...) przez bramę wjazdową do zajezdni, a następnie przez nieruchomość - działkę nr (...), stanowiącą własność (...), będącą w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, która w połączeniu z w/w działkami stanowi zajezdnię autobusową. Część placu stanowiąca działkę (...) położona jest przy ogrodzeniu od strony południowej. Wzdłuż długości ogrodzenia w odległości około 1 m znajduje się żywopłot. Od ogrodzenia do krawężnika odległość wynosi ok. 2,6 m. Sporna nieruchomość jest w całości wyasfaltowana, za

wyjątkiem części działki nr (...), na której znajduje się żywopłot. Asfalt jest wymalowany pasami. Parking został urządzony w ten sposób, że wzdłuż żywopłotu biegnie droga przeciwpożarowa. W pasie pomiędzy żywopłotem, a ogrodzeniem rosną stare topole i stoją trzy słupy oświetleniowe. Na spornym placu zlokalizowana jest część stacji obsługi autobusów (...).

Pomiędzy powódką a stroną pozwaną toczyły się rozmowy w przedmiocie sprzedaży przysługującego powódce udziału, jednakże strony nie doszły do porozumienia. Strona pozwana wskazywała powódce, że możliwym sposobem wykorzystywania przez nią nieruchomości jest parkowanie na niej samochodu, który nie może jednak kolidować z parkowaniem autobusów komunikacji miejskiej.

Nadto Sąd I instancji ustalił, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego za nieruchomość składającą się z działek numer (...) przy uwzględnieniu przysługującego powódce udziału w okresie od 6 czerwca 2001 roku do 6 czerwca 2011 roku wynosi 6.751 zł. Miesięczny czynsz w 2011 roku przy uwzględnieniu udziału powódki wynosi 64 zł.

Powyższe ustalenia dokonane zostały w oparciu o dokumenty, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana, zeznania świadka P. M., zeznania powódki, opinię biegłego sądowego mgr inż. P. P., której wywody i wnioski Sąd w całości podzielił.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo kierując się przepisem 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. Podniósł, iż w orzecznictwie nie budzi już wątpliwości (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 roku, III CZP 88/12), że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego korzystanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Poza sporem pozostawał fakt, że strona pozwana korzysta z nieruchomości z naruszeniem art. 206 k.c., skoro nie przysługuje jej wyłączne prawo własności. Zgodnie z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest 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. Jak wykazał zebrany w sprawie materiał dowodowy, strona pozwana zajęła, na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, całą nieruchomość, składającą się z działek numer (...), urządzając na niej parking dla autobusów, będący częścią, zajezdni autobusowej. Nieruchomość ta została zagospodarowana przez stronę pozwaną w całości i ogrodzona jeszcze w latach 80 ubiegłego wieku w taki sposób, że jedyne dojście do działek numer (...) wiedzie przez bramę wjazdową na teren zajezdni a następnie przez działkę, która znajduje się w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej. Taki sposób zagospodarowania nieruchomości i wyłączne nią dysponowanie, przy jednoczesnym braku zgody współwłaścicieli, w ocenie Sądu I instancji świadczy o istnieniu po stronie pozwanej złej wiary. Dobra wiara polega bowiem na usprawiedliwionych w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. W złej wierze jest natomiast ten, który wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Niewątpliwie znając treść księgi wieczystej strona pozwana miała świadomość tego, że nie przysługuje jej prawo wyłącznego władania nieruchomością, którą w całości uczyniła niedostępną dla innych współwłaścicieli, przeznaczając ją wyłącznie na własne potrzeby.

Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, iż powódka może korzystać ze swojej nieruchomości poprzez parkowanie samochodu w miejscu i na warunkach wyznaczonych przez stronę pozwaną. W pierwszej kolejności zauważył, że powódka nie ma obowiązku korzystania z nieruchomości w sposób, który narzuci jej inny współwłaściciel. Podobnie jak strona pozwana, także powódka posiada uprawnienie do korzystania ze swojej nieruchomości. Wskazał, że strona pozwana, wykonując swoje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej (art. 206 k.c.), narusza uprawnienie powódki, nie tylko dlatego, że to pozwana wyłącznie korzysta z nieruchomości, ale także decydując o tym, czy, w jaki sposób oraz na jakich zasadach korzystać z niej powinna powódka. Narzuca przy tym powódce wygodny wyłącznie dla siebie sposób korzystania i jego warunki. Trudno zresztą uznać, że powódka ma realną możliwość korzystania z nieruchomości, skoro stanowi ona zamknięty i strzeżony teren zajezdni autobusowej,

gdzie wejście dla osób postronnych jest niemożliwe. Teren ten funkcjonuje w taki sposób od wielu lat i został przystosowany wyłącznie do potrzeb jednego współwłaściciela z pominięciem pozostałych.

Jednocześnie na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego ustalono, że możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za najem nieruchomości, wykorzystywanej wyłącznie przez stronę pozwaną, w przeliczeniu na przysługujący powódce udział we współwłasności, wynosi w okresie od 6 czerwca 2001 roku do 6 czerwca 2011 roku 6.715 zł. W oparciu o opinię biegłego możliwym było także ustalenie wysokości tego czynszu za cały rok 2011, co wiązało się z rozszerzeniem przez powódkę żądania pozwu. Biegły bowiem wyliczył czynsz za cały 2011 rok. Cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia, z jednoczesnym sprzeciwem strony pozwanej, co do jego cofnięcia, obligowało Sąd do merytorycznego rozpoznania rozszerzonego żądania. Zaoferowany przez powódkę materiał dowodowy, przy wyraźnym sprzeciwie strony pozwanej co do wysokości czynszu dzierżawnego za okres wykraczający poza opinię biegłego, uniemożliwiał uwzględnienie powództwa za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 maja 2013 roku. O ile bowiem miesięczny czynsz w całym roku 2011 został określony w opinii biegłego, o tyle brak było podstaw do czynienia ustaleń o wysokości takiego czynszu za lata następne. Sąd Rejonowy podkreślił, że nie można wykluczyć, że w roku 2012 i 2013 czynsz był niższy niż w 2011 roku, co zarzucała strona pozwana. Powódka w tym względzie nie przejawiała inicjatywy dowodowej, co skutkowało oddaleniem powództwa w tej części.

Sąd I instancji wskazał również, że wysokość możliwego do uzyskania czynszu dzierżawnego, a co za tym idzie wysokość należnego powódce wynagrodzenia uwzględniała istniejący w okresie objętym żądaniem pozwu stan nieruchomości, w tym znajdującą się tam infrastrukturę. Okoliczność, że infrastruktura ta, w tym posadowienie asfaltu i ogrodzenia, została wykonana przez stronę pozwaną, nie mogła – w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę – obniżyć wysokości należnych powódce pożytków, których miarą jest możliwy do uzyskania czynsz dzierżawny za nieruchomość w stanie, w jakim znajduje się ona w okresie dochodzonego roszczenia. Nakład bowiem został poczyniony na rzecz wspólną. Fakt poczynienia nakładów może natomiast uzasadniać roszczenia współwłaściciela dokonującego nakładu na rzecz wspólną na podstawie art. 207 k.c.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c., przyjmując, wobec braku dowodu wezwania strony pozwanej do zapłaty dochodzonej pozewem kwoty, że wezwanie takie nastąpiło z chwilą doręczenia pozwu, przy czym od kwoty 448 zł (rozszerzone żądanie pozwu) odsetki zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu od dnia wyrokowania.

Jednocześnie - wobec skutecznego cofnięcia pozwu w zakresie kwoty 9 749,16 zł ze zrzeczeniem się roszczenia - postępowanie w tym zakresie umorzono na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., uznając, że cofnięcie to nie jest sprzeczne z prawem, nie zmierza do jego obejścia i nie narusza zasad współżycia społecznego. W istocie było ono skutkiem oszacowanej przez biegłego wysokości czynszu, która okazała się znacznie niższa, od tej wskazanej w pozwie.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 zd. pierwsze k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Biorąc pod rozwagę stosunek w jakim powódka ostatecznie utrzymała się ze swoim żądaniem, uwzględniając to, że także w zakresie skutecznie cofniętego roszczenia jest ona stroną przegrywającą, należało przyjąć, że jest ona wygrywającą w około 40 %. Winna zatem ponieść 60 % wszystkich kosztów, zaś strona pozwana 40 %. W pierwszej kolejności rozliczono koszty wynagrodzenia biegłego przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Koszt wynagrodzenia biegłego w sprawie wyniósł 1.403 zł. Powódka tytułem wynagrodzenia biegłego winna uiścić 841, 80 zł (60 %), a skoro uiściła zaliczkę w kwocie 500 zł do ściągnięcia pozostała kwota 341, 80 zł (punkt IV wyroku). Strona pozwana winna ponieść 40 % kosztów biegłego tj. kwotę 561, 20 zł, którą nakazano od niej ściągnąć (punkt V wyroku). Skoro stronę pozwaną obciąża 40 % wszystkich kosztów, tj. 2.854, 80 zł (40 % z (...)), a poniosła kwoty 2.417 zł i 561, 20 zł, to powódka winna jej zwrócić jeszcze kwotę 123, 40 zł.

Od wyroku Sądu Rejonowego apelację wywiodła strona pozwana. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że strona pozwana korzysta z nieruchomości wspólnej w sposób wykluczający jej współposiadanie;
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 207 w zw. z art. 224 § 1 oraz art. 225 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że na wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma wpływu koszt nakładów poczynionych na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli;
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do sposobu oceny opinii biegłego przez przyjęcie, że ustalona przez biegłego wysokość wynagrodzenia jest wiarygodna mimo, że sporządzając opinię biegły nie uwzględnił wysokości nakładów poczynionych na rzecz nieruchomości wspólnej przez stronę pozwaną.

Wskazując na te zarzuty, strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych,

Ewentualnie o:

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Na uzasadnienie strona pozwana wskazała, że pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednie i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej, a także pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., sygn. III CZP 9/06). Strona pozwana wskazała, że roszczenie powódki byłoby uzasadnione gdyby strona pozwana naruszyła art. 206 k.c., do czego w niniejszej sprawie nie doszło.

Udział we współwłasności nieruchomości składającej się z działek (...) powódka nabyła w drodze dziedziczenia w czerwcu 1992 roku. W tamtym czasie istniała już zajezdnia autobusowa, a powierzchnia działek była utwardzona powierzchnią bitumiczną. Strona pozwana zarzuciła, że przez cały okres aż do wytoczenia powództwa, powódka nie zgłaszała chęci współkorzystania z nieruchomości. Nie wyraziła także zgody na odsprzedaż pozwanemu udziału we współwłasności za cenę rynkową domagając się kwoty znacznie przewyższającej wartość nieruchomości. Również po wytoczeniu powództwa strona powodowa nie była zainteresowana korzystaniem ze spornych działek odrzucając wysuwane przez (...)proponycje udostępnienia dojazdu do nieruchomości oraz korzystania z niej. Ze względu na charakter rzeczy wspólnej nie jest możliwe uprawianie tam ogródka, czego domagała się powódka, gdyż byłoby to nie do pogodzenia ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez innych współwłaścicieli. Podniosła, że osoba nie będąca samodzielnym właścicielem nie może korzystać z rzeczy w sposób dowolny, lecz wyłącznie uwzględniający prawa innych współwłaścicieli oraz charakter rzeczy wspólnej. Strona pozwana podkreślała, że swoimi dotychczasowymi działaniami starała się zachęcić drugą stronę do czynienia użytku z jej prawa, m.in. proponując wręczenie karty umożliwiającej swobodne poruszanie się po terenie zajezdni oraz dojazd do nieruchomości. Powódka odrzuciła wszystkie propozycje, wyraźnie nie będąc zainteresowaną korzystaniem ze wspólnej nieruchomości.

Strona pozwana zarzuciła także, iż określając wysokość wynagrodzenia należnego powódce w oparciu o prawdopodobną cenę rynkową, Sąd pominął fakt, iż na wysokość tej ceny wpływ miały przede wszystkim nakłady poczynione na nieruchomość przez pozwanego. Wszystkie koszty związane z utwardzeniem placu oraz jego ogrodzeniem pozwany poniósł samodzielnie, a to przede wszystkim te okoliczności decydują o wartości rynkowej przedmiotowych działek i w efekcie o wysokości należnego wynagrodzenia. W konsekwencji w ocenie strony pozwanej rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego doprowadziło do podwójnego obciążenia strony pozwanej kosztami nakładów inwestycyjnych, pozwana nie tylko poniosła je w związku z ogrodzeniem placu i utwardzeniem nawierzchni

nieruchomości, ale ma również ponieść ją po raz drugi, uiszczając na rzecz powódki wynagrodzenie zawyżone z powodu poniesienia tych nakładów. W ten sposób, zdaniem pozwanej, doszło do niczym nieuzasadnionego wzbogacenia powódki i rażącego naruszenia przepisu art. 207 kodeksu cywilnego.

Ponadto pozwana zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłego za wiarygodną bez podania argumentów uzasadniających powyższą ocenę, co doprowadziło do automatycznego przeniesienia sumy wyliczonej przez biegłego w treść wyroku.

W odpowiedzi na apelację, powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego.

Na uzasadnienie wskazała, że nieuzasadniony jest zarzut pozwanej o sprzeczności ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Przeprowadzone w sprawie dowody, w szczególności zeznania świadka, P. M. oraz oględziny nieruchomości stanowiącej współwłasność stron jednoznacznie wykazały, iż sposób korzystania z nieruchomości przez pozwaną wyklucza jej współposiadanie przez powódkę. Podniosła, iż aktualny stan zagospodarowania nieruchomości oraz sugerowany przez pozwaną możliwy sposób korzystania przez powódkę z terenu, czyli parkowanie samochodu o długości nie większej niż 6 m, narzuca powódce określony sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej współwłasność stron. Tymczasem przepis art. 206 k.c. wskazuje, że powódka ma równorzędne ze stroną pozwaną prawo do korzystania z nieruchomości jako współwłaścicielka i nie ma obowiązku korzystania z nieruchomości w sposób, który narzuci jej strona pozwana.

Powódka wskazała również, że zarzuty strony pozwanej zgłoszone w apelacji w odniesieniu do opinii biegłego stanowią zarzuty spóźnione. Jak wskazała, w piśmie strony pozwanej stanowiącym zarzuty do opinii biegłego nie została w ogóle poruszona kwestia ewentualnych nakładów poczynionych przez stronę pozwaną na nieruchomość, a strona pozwana nie kwestionowała sposobu i zasadności doboru nieruchomości porównawczych pod tym kątem.

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

Apelacja strony pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwana zarzuciła Sądowi Rejonowemu sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że (...)korzysta z nieruchomości wspólnej w sposób wykluczający współposiadanie przez powódkę. Na jego uzasadnienie strona pozwana podniosła, że przez cały okres korzystania z nieruchomości przez pozwaną, powódka nie zgłaszała chęci współkorzystania z nieruchomości. Jednocześnie pozwana podjęła wiele działań, które umożliwiłyby powódce korzystanie z nieruchomości, proponowała jej wręczenie karty pozwalającej na swobodne poruszanie się po terenie zajezdni, a także zapewnienie dojazdu do nieruchomości.

Argumentów strony pozwanej nie sposób jednak podzielić i to z kilku powodów. Według art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania całej rzeczy wspólnej, przy czym uprawnienie to jest niezależne od wielkości przysługującego mu udziału we współwłasności, ale jest ograniczone identycznymi uprawnieniami pozostałych współwłaścicieli (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, III CZP 9/06, OSNC z 2007 roku, nr 3, poz. 37). W tym kontekście nie można zgodzić się ze stroną pozwaną, że powódka miała możliwość współposiadania i korzystania z nieruchomości w sposób odpowiadający założeniom art. 206 k.c. Wyraźnie świadczą o tym zeznania świadka P. M. (k. 110-111), oględziny nieruchomości (k.116-117), jak również stanowisko strony pozwanej. Pozwana nie tylko bowiem zastrzegła, że korzystanie przez powódkę z nieruchomości nie może kolidować z parkowaniem autobusów komunikacji miejskiej, ale także zaznaczyła, że przypadające powódce 25 m<sup>2</sup> może być wykorzystywane jako parking dla samochodu o długości nie większej niż 6 m. Jak wynika z zeznań świadka P. M., powódka mogłaby korzystać z nieruchomości po porozumieniu ze stroną pozwaną, po otrzymaniu przepustki i uzgodnieniu miejsca, w którym to korzystanie by nastąpiło, przy czym wykorzystywanie tej nieruchomości strona pozwana rozumiała jako korzystanie z niej „jak z parkingu” (k. 111). Pozwana wyraźnie zatem ograniczała powódce współposiadanie i korzystanie z całej nieruchomości, uznając, że sposób korzystania z nieruchomości

przez powódkę jako „mniejszościowego” współwłaściciela musi respektować charakter rzeczy wspólnej nadany jej przez stronę pozwaną bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Stanowiska tego niewątpliwie nie można podzielić jako, że pozostawało w sprzeczności z treścią art. 206 k.c. i przyjętymi interpretacjami cytowanej regulacji. Wbrew twierdzeniom pozwanej, powódka nie ma możliwości swobodnego dostępu do nieruchomości, stanowiącej zamknięty i strzeżony teren zajezdni autobusowej, przystosowany do korzystania wyłącznie przez jednego współwłaściciela. Nadto, podzielić należy ocenę Sądu I instancji, że powódka jako współwłaściciel nie ma obowiązku korzystania z nieruchomości w sposób narzucony przez stronę pozwaną.

Brak także w niniejszej sprawie takich dowodów, które wskazywałyby że powódka zrezygnowała z wykonywania atrybutów współwłasności określonych w art. 206 k.c. Tymczasem w literaturze podkreśla się, że takiej rezygnacji nie można domniemywać z samego faktu niewykonywania władztwa. Takiego wniosku nie można również wyprowadzać na tej podstawie, że powódka nie ponosiła ciężarów związanych ze swoim udziałem w nieruchomości. W uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 roku, (III CZP 88/12, OSNC z 2013 roku, nr 9, poz. 103), przesądzono bowiem, że określone w art. 206 k.c. uprawnienie do współposiadania i korzystania wspólnie z innymi współwłaścicielami z całej rzeczy ma charakter bezwzględny, przysługuje zatem również współwłaścicielowi, który nie ponosi ciężarów i nakładów na rzecz.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy w pełni zaakceptował ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd Rejonowy i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne. Jest ona bowiem wnikliwa, prawidłowa oraz logiczna, a nadto – wbrew stanowisku pozwanej - nie wykazuje żadnych sprzeczności. W przekonaniu Sądu Okręgowego, dzielającego w tym względzie również konkluzje prawne rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, powódka wykazała, że pozwana korzysta z nieruchomości wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jej współposiadanie, przysługiwało jej zatem wynagrodzenie za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 225 k.c. Strona pozwana jest bowiem niewątpliwie wzbogacona poprzez fakt użytkowania całości nieruchomości, a więc także w zakresie udziału należącego do powódki.

Sąd nie podzielił również zarzutów strony pozwanej co do naruszenia art. 207 k.c. w zw. z art. 224 § 1 k.c. oraz art. 225 k.c. z uwagi na przyjęcie przez Sąd I instancji, że na wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma wpływu koszt nakładów poczynionych na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli.

Jak już wskazano, uprawnienie do współposiadania i korzystania z całej rzeczy przez powódkę jako jej współwłaściciela nie jest uzależnione od tego, czy powódka ponosiła ciężary i nakłady na rzecz. Warto także zwrócić uwagę, że materia regulowana przez oba przepisy jest inna, art. 207 k.c. wskazuje na sposób rozliczania pomiędzy współwłaścicielami pobranych pożytków, innych przychodów oraz ciężarów i nakładów związanych z rzeczą wspólną, podczas gdy art. 206 k.c. poświęcony jest współposiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej. W literaturze wskazuje się zatem, że unormowanie zawarte w art. 207 k.c. nie może mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii, czy podlegają rozliczeniu pomiędzy współwłaścicielami korzyści z tytułu używania rzeczy w sposób naruszający uprawnienie współwłaściciela określone w art. 206 k.c. Dlatego słusznie Sąd I instancji uznał, że wysokość należnego powódce wynagrodzenia powinna uwzględniać istniejący w okresie objętym żądaniem pozwu stan nieruchomości, a co za tym idzie także znajdującą się tam infrastrukturę, a fakt poczynienia nakładów nie może prowadzić do obniżenia wysokości tego wynagrodzenia, może natomiast uzasadniać wystąpienie z odrębnym roszczeniem współwłaściciela dokonującego nakładu na rzecz wspólną na podstawie art. 207 k.c.

W konsekwencji, zasądzając wynagrodzenie na rzecz powódki Sąd Rejonowy trafnie kierował się stawkami rynkowymi za korzystanie z nieruchomości stanowiącej współwłasność stron przy uwzględnieniu stanu, w jakim znajduje się ona w okresie dochodzonego roszczenia (wraz z jej infrastrukturą – asfaltem i ogrodzeniem) oraz czasem bezprawnego współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela, a także wielkością udziału przysługującego powódce (analogicznie jak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53 oraz w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, niepubl.). Sąd Rejonowy miał bowiem na względzie fakt, że roszczenie powódki miało zmierzać do rekompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskała, gdyby pozwana nie korzystała z nieruchomości wspólnej w sposób wyłączny.

Ustalając wysokość wynagrodzenia Sąd działał w oparciu o opinię biegłego, który do określenia wysokości stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiącej współwłasność stron zastosował podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej w oparciu o próbkę porównawczą składającą się z kilkunastu nieruchomości przy uwzględnieniu tych atrybutów nieruchomości, które miały decydujące znaczenie dla dokonania ich wyceny (lokalizacja nieruchomości, jej przeznaczenie, a także stan nieruchomości, w tym jej uzbrojenie). Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego co do rzetelności tej opinii, podkreślić także należy, że biegły w sposób rzeczowy i jasny ustosunkował się do zarzutów zgłoszonych pod adresem sporządzonej przez niego opinii na rozprawie w dniu 4 czerwca 2013 roku (k. 166-167). Skoro Sąd Rejonowy podzielił wywody i wnioski opinii, to w sposób naturalny treść tej opinii stała się podstawą ustaleń Sądu co do wysokości czynszu dzierżawnego jaki mogłaby uzyskać powódka w odniesieniu do swojego udziału w nieruchomości objętej sporem. Nie można zatem uznać, że Sąd Rejonowy dokonując oceny opinii biegłego dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c. Zwrócić także należy uwagę, że pozwana nie zgłaszała zarzutów do opinii biegłego kwestionujących sposób i zasadność doboru nieruchomości porównawczych ze względu na ich stan uzbrojenia, a po przesłuchaniu biegłego na rozprawie w dniu 4 czerwca 2013 roku nie zgłosiła żadnych nowych wniosków dowodowych. Z tej perspektywy i mając na uwadze stanowisko procesowe pozwanej, należało przyjąć, że Sąd I instancji ustalił wysokość należnego powódce wynagrodzenia według miarodajnych w świetle art. 225 k.c. kryteriów, których prawidłowość nie została skutecznie podważona w apelacji.

Dlatego Sąd Okręgowy oddalił apelację na zasadzie art. 385 k.p.c., orzekając o kosztach postępowanie zgodnie z kierunkiem rozstrzygnięcia, na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w osobie adwokata w wysokości 600 zł, określone w § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 kz późn. zm.).