

Sygn. akt I A Ca 1098/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Borowska
Sędziowie	:	SO del. Grażyna Wołosowicz SA Małgorzata Dołęgowska (spr.)
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Z.**

przeciwko **K. K. (1)**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 16 października 2015 r. sygn. akt I C 113/15

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

(...)

## UZASADNIENIE

**M. Z.** wniósł o zasądzenie od **K. K. (1)** kwoty 163.418 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2014 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 1 lutego 2008 r. do 24 września 2014 r. z części nieruchomości (podwórka) położonej w Ł. przy ul. (...).

**K. K. (1)** wniosła o oddalenie powództwa. Twierdziła, że korzystała z części przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy użyczenia zawartej z kolejnymi współwłaścicielami, którzy wyłącznie władali sporną częścią nieruchomości na podstawie umowy o podział do korzystania z rzeczy.

**Wyrokiem z dnia 16 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Łomży** oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Z mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 31 lipca 1991 r. spadek po A. K., zmarłej w dniu(...), na podstawie ustawy nabyli: córka Z. Z. w 1/3 części, syn Z. K. w 1/3 części i syn L. K. (1) w 1/3 części (sygn. akt I Ns 463/91).

Z kolei spadek po Z. K., zmarłym w dniu (...), na podstawie testamentu nabyło jego rodzeństwo: L. K. (1) i Z. Z. po 1/2 części każde z nich (postanowienie Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 22 maja 2002 r. sygn. akt I Ns 587/01).

Wyrokiem z dnia 5 września 2002 r. Sąd Rejonowy w Łomży zobowiązał Z. Z. do złożenia oświadczenia woli dotyczącego nieodpłatnego przeniesienia na rzecz L. K. (1), syna L. i A., udziału w 1/6 we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), o powierzchni 0,0389 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łomży prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw (...) (sygn. akt I C 213/02).

Umową darowizny z dnia 11 sierpnia 2000 r., Rep. (...), L. K. (1) oświadczył, że swój udział wynoszący 1/3 części zabudowanej działki gruntu o powierzchni 389 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) daruje pasierbowi i jego żonie, czyli L. A. i M. małżonkom K..

Umową o dożywocie z dnia 10 lipca 2006 r., Rep.(...), L. K. (1) swój udział wynoszący 1/3 części zabudowanej działki gruntu o powierzchni 389 m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ul. (...) przeniósł na rzecz pasierba i jego żony, czyli L. A. i M. małżonków K. w zamian za wyszczególnione w § 4 tej umowy dożywocie.

Pozwana od dnia 1 lutego 2008 r. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą A. K. K. (1) w Ł. przy ul. (...). Od kwietnia 2010 r. zajmuje również lokal użytkowy o pow. około 60-70 m<sup>2</sup> oraz korzysta z części podwórka o pow. 89 m<sup>2</sup> w nieruchomości położonej przy ul. (...), gdzie wcześniej sklep ogrodniczy prowadził jej mąż L. K. (1). Pozwana z tego lokalu oraz części podwórka korzystała na podstawie umowy użyczenia zawartej z kolejnymi jej współwłaścicielami (najpierw z mężem, a później z synem - L. K. (2)).

Mąż pozwanej L. K. (1), w czasie gdy był współwłaścicielem nieruchomości, zawarł z Z. Z. umowę ustną, na podstawie której zgodził się, aby Z. Z. zajmowała większą niż 1/3 część lokalu użytkowego, który obecnie zajmuje powód, natomiast Z. Z. zgodziła się, żeby całość podwórka zajmował L. K. (1).

Z. Z. umową darowizny z dnia 6 lutego 2007 r., Rep. (...), darowała udział w 1/3 części we współwłasności tej zabudowanej nieruchomości, synowi M. Z.. Powód w budynku położonym w Ł. przy ul. (...) od 1997 r. prowadził sklep (...).

W dniu 1 lutego 2008 r. współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy pl. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) byli: powód M. Z. - w 1/3 części, a także L. K. (2) oraz M. K. - na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej - w 2/3 częściach.

W dniu 13 maja 2008 r. L. K. (2) wystąpił do Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Ł. z wnioskiem o rozwiązanie zawartej w 2004 r. umowy na dostawę wody. W tym samym czasie zawarł też ze swoją matką - K. K. (1) umowę użyczenia lokalu użytkowego znajdującego się w budynku będącym przedmiotem współwłasności. Na tej podstawie K. K. (1) wystąpiła o zawarcie umowy na dostawę wody na swoją rzecz, którą to umowę ostatecznie rozwiązała w czerwcu 2010 r. Na początku 2009 r. pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości doszło do nieporozumień w kwestii współkorzystania z przyłącza wodno-kanalizacyjnego. Na skutek awarii instalacji wodociągowej z powodu pęknięcia rury, K. K. (1) administrująca budynkiem w imieniu syna L. K. (2), zakreśliła główny

zawór przyłącza wodnego, który znajduje się na części użytkowanej przez tegoż współwłaściciela. W związku z tym M. Z. stracił całkowicie dostęp do wody.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łomży z 5 października 2012 r., zmienionego prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 24 września 2014 r. sygn. akt I Ca 142/14, na położonej w Ł. zabudowanej nieruchomości nr (...) o powierzchni 0,0389 ha, ustanowiono odrębne własności lokali, z przypisaniem stosownego udziału w gruncie jako części wspólnej przynależnej do ustanowionego lokalu, natomiast zabudowana nieruchomość mieszkaniowa jest własnością: K. M. (rodzice E., J.) w 3978/41532 części, K. M. (rodzice E., J.) w 3586/41532 części, K. M. (rodzice E., J.) w 35775/415320 części (razem: (...) części); K. L. A. (rodzice M., K.) w 3978/41532 części, K. L. A. (rodzice M., K.) w 3586/41532 części, K. L. A. (rodzice M., K.) w 35775/415320 części (razem: (...) części); Z. M. (rodzice T., Z.) w 7130/41532 części, Z. M. (rodzice T., Z.) w 7002/41532 części, Z. M. (rodzice T., Z.) w 5117/41532 części (sygn. akt I Ns 875/07).

***W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.***

Wskazał, że z treści upoważnień udzielonych pozwanej w lutym 1988 r. przez Z. Z. i Z. K. oraz L. K. (1), wynikało że pozwana K. K. (1) została upoważniona do podejmowania wszelkich czynności związanych z zarządaniem placem wraz z domem dwupiętrowym położonym w Ł. przy ul. (...) oraz do prowadzenia administracji. Także z zeznań matki powoda Z. Z. w sprawie Sądu Rejonowego w Łomży oznaczonej sygn. akt I Ns 875/07 powoływała się na istnienie ustnej umowy między rodziną K. (braćmi i siostrą), zgodnie z którą L. K. (1) administrował przedmiotową nieruchomością położoną przy Pl. (...), pobierał z niej korzyści w postaci czynszu i z tych wpływów finansował wszelkie świadczenia związane z utrzymaniem tej nieruchomości.

Zdaniem Sądu świadczy to o tym, że pozwana korzystała z części spornej nieruchomości za zgodą swego syna L. K. (2), a wcześniej za zgodą swojego męża L. K. (1), przy czym obaj byli współwłaścicielami tej nieruchomości. Sąd stwierdził też, że dopuszczalne było zawarcie w sposób dorozumiany umowy, mocą której dokonano częściowego podziału rzeczy wspólnej do korzystania. Umowa taka rodzi jedynie skutki obligacyjne, nie zmieniając stosunków własnościowych, a jej zawarcie nie wymagało zachowania określonej formy. Wskazał przy tym, że każdy ze współwłaścicieli mógł podejmować samodzielnie pewne czynności w stosunku do tych części rzeczy wspólnej, z których samodzielnie korzystał. W przypadku lokalu oznacza to, że dopuszczalne było zawarcie przez korzystającego z niego współwłaściciela umowy użyczenia z osobą trzecią (pозwaną). Analogiczne zasady można było stosować również do innych wydzielonych części nieruchomości wspólnej, w tym do gruntu położonego w sąsiedztwie budynku (podwórka).

Skoro zaś zanim powód stał się współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, doszło do jej podziału do użytkowania, w takiej sytuacji powód, jako jeden z jej obecnych współwłaścicieli, nie jest uprawniony do żądania od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, z której ta korzystała na podstawie umowy użyczenia, ewentualnie umowy nienazwanej o charakterze zbliżonym do umowy użyczenia, zawartej z innym współwłaścicielem, tj. L. K. (2).

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał art. 230 k.c., art. 225 k.c. oraz art. 405 k.c. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

***Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji naruszenie:***

1. art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i w konsekwencji błędne przyjęcie, że:

a) Z. Z. i L. K. (1), a następnie M. Z., L. K. (2) i M. K., łączyła zawarta w sposób dorozumiany umowa ustalająca podział do korzystania z przedmiotowej nieruchomości obejmująca budynek i podwórko oraz, że L. K. (2) łączyła z pozwaną umowa użyczenia,

b) dysponowanie przez pozwaną upoważnieniem udzielonym w lutym 1988 r. przez Z. Z. i Z. K. oraz przez L. K. (1), w którym została upoważniona do podejmowania wszelkich czynności związanych z zarządem placem wraz z domem oraz do prowadzenia administracji, stanowiło również tytuł prawny do zajmowania podwórka nieruchomości,

c) pisemne oświadczenie Z. Z., w którym sprzeciwiła się uprawnieniom pozwanej, nie może być uznane za miarodajne wyrażenie przez nią woli, albowiem nie zostało przez nią napisane tylko podpisane,

d) osiłą sporu było bezumowne korzystanie z całej nieruchomości, choć domagał się on wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jedynie z podwórka,

e) pozwana nie prowadziła od dnia 1 lutego 2008 r. działalności gospodarczej przy ul. (...), co było sprzeczne z dowodem z dokumentu z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej,

f) z zeznań świadków S. W. i K. L. A. G., R. G., A. L., U. G. i U. W. nie wynika jednoznacznie od kiedy pozwana prowadząc na własny rachunek działalność gospodarczą korzystała z podwórka usytuowanego za budynkiem przy ulicy (...) w Ł., choć w oparciu o inne dowody oraz zasady logiki i doświadczenia życiowego należało przyjąć, że z podwórka tego zaczęła korzystać z dniem przejścia prowadzenia działalności gospodarczej (art. 231 k.p.c.);

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c., art. 212 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez oparcie rozstrzygnięcia jedynie na wyjaśnieniach stron, w tym jedynie w części na wyjaśnieniach powoda, tj. bez nadania im waloru dowodu w wyniku nieprzeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, w sytuacji gdy wszystkie okoliczności sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione;

3. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, choć było ono kwestionowane przez pozwaną;

4. art. 618 § 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. przez przyjęcie, że skoro powód po dniu 6 lutego 2007 r. sprzeciwiał się prowadzeniu przez pozwaną działalności gospodarczej i korzystaniu przez nią z części nieruchomości, to ewentualne roszczenie z tym związane przysługiwało mu wyłącznie wobec L. K. (2), jako współwłaściciela tej nieruchomości i to do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie Sądu Rejonowego w Łomży o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, (sygn. akt I Ns 875/07);

5. art. 230 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 405 k.c. przez oparcie rozstrzygnięcia na wzajemnie wykluczających się podstawach materialnoprawnych (z jednej strony wzajemnych roszczeń właściciela i samoistnego posiadacza, zaś z drugiej o bezpodstawnym wzbogaceniu);

6. art. 225 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez błędne przyjęcie, że nie wykazał, iż pozwana od 1 lutego 2008 r. zajmowała bez tytułu prawnego część nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (podwórko na zapleczu budynku) w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą i jednocześnie uznanie, iż to pozwana udowodniła, że Z. Z. oraz L. K. (1), a następnie M. Z., L. K. (2) i M. K. łączyła, zawarta w sposób dorozumiany, umowa ustalająca podział do korzystania z nieruchomości obejmująca nie tylko budynek, ale też podwórko.

Wnosił o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Wstępnie porządkując ustalenia faktyczne poczynione w sprawie, zaznaczyć należy, że na obecnym etapie postępowania bezspornym jest, iż spadek po A. K., zmarłej w dniu (...), w skład którego wchodziło m.in. prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 10.665, o pow. 389 m<sup>2</sup> zabudowanej trzykondygnacyjnym budynkiem (kamienica), położonej w Ł. przy ul. (...) na podstawie ustawy nabyli: Z. Z. w 1/3

części, Z. K. w 1/3 części i L. K. (1) w 1/3 części (sygn. akt I Ns 463/91). Z kolei spadek po Z. K. nabyli: L. K. (1) i Z. Z. po 1/2 części każde z nich. Następnie w wyniku kolejnych umów przenoszących udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, jej współwłaścicielami w objętym sporem okresie czasu (od dnia 1 lutego 2008 r. do dnia 24 września 2014 r.), byli L. A. i M. małżonkowie K. (w 2/3 części) oraz powód M. Z. (w 1/3 części). Do sądowego zniesienia współwłasności doszło na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Łomży z dnia 5 października 2012 r. (sygn. akt I Ns 875/07), zmienionego prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Łomży z dnia 24 września 2014 r. (sygn. akt I Ca 142/14). W sprawie nie było również kwestionowane, że w okresie, co najmniej od kwietnia 2010 r. pozwana K. K. (1) zajmowała lokal użytkowy oraz korzystała z części podwórka w nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., prowadząc tam działalność gospodarczą pod nazwą A. K. K. (1) (sklep ogrodniczy).

Ustalenia te, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

W tym miejscu zaznaczyć należy, że z uwagi na charakter roszczenia zgłoszonego przez powoda, istota niniejszego postępowania sprowadzała się do rozstrzygnięcia charakteru władania sporną częścią przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną K. K. (1). W związku z tym podkreślić trzeba, że warunkiem rozpoznania sporu na gruncie tak zwanych przepisów o roszczeniach uzupełniających (art. 224 i nast. k.c.) jest stwierdzenie braku stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami albo stwierdzenie, że treść tego stosunku nie reguluje przedmiotu roszczeń strony powodowej. Kwestii tej nie można było pomijać w okolicznościach niniejszej sprawy, zwłaszcza że z twierdzeń podnoszonych przez pozwaną wynikało, iż korzystanie przez nią z przedmiotowej nieruchomości miało oparcie w porozumieniach zawartych z jej współwłaścicielami. Na tę okoliczność przedłożyła, m.in. odpisy oświadczeń sporządzonych w lutym 1988 r. przez ówczesnych właścicieli nieruchomości (Z. Z., Z. K. i L. K. (1)) upoważniające ją do „podejmowania wszelkich czynności związanych z zarządzeniem placem oraz domem (...) oraz do prowadzenia administracji.” (k. 106, 107). Niewątpliwie przedstawione upoważnienia nie kreuja po stronie pozwanej innych uprawnień niż z nich wynikających, w szczególności zaś nie stanowią podstawy, co słusznie podnosi w apelacji powód, do przyjęcia, że pozwana na ich mocy posiadała tytuł prawny do zajmowania tej nieruchomości, wskazując jednak, że współwłaściele dokonali między sobą podziału nieruchomości. Fakt istnienia porozumienia, co do sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości potwierdziła także Z. Z. (matka powoda) składając zeznania w sprawie sygn. akt I Ns 875/07, w której powoływała się na istnienie ustnej umowy, z mocy której mąż pozwanej L. K. (1) administrował przedmiotową nieruchomością, pobierał z niej pożytki w postaci czynszu i z tych wpływów finansował wszelkie świadczenia związane z utrzymaniem nieruchomości. Zbieżne w treści oświadczenie znajduje się również w piśmie z dnia 10 listopada 2006 r., w którym Z. Z. potwierdziła, iż łączyła ją z bratem, a mężem powódki L. K. (1) ustna umowa, na podstawie której ten korzystał m.in. z podwórka przy kamienicy, a ona w zamian użytkowała większą część lokalu użytkowego (k. 78 - 81). Okoliczności te były o tyle istotne w niniejszej sprawie, albowiem przepisy art. 224 i nast. k.c. mają zastosowanie jedynie do stosunków bezumownych, czyli takich, gdy bez porozumienia zainteresowanych doszło do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znalazła się w posiadaniu innej osoby.

Tymczasem w oparciu o zaoferowany przez obie strony postępowania materiał dowodowy, należało przyjąć, że już co najmniej od 1988 r. stan rzeczy polegający na korzystaniu przez L. K. (1), męża powódki, pomimo nie zawarcia pisemnej umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania, był aprobowany przez aktualnych współwłaścicieli nieruchomości. W takiej zaś sytuacji uznać należało, że została zawarta w sposób dorozumiany umowa, mocą której dokonano częściowego podziału rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum).

Dopuszczalność zawarcia takiej umowy przez współwłaścicieli nie powinna budzić wątpliwości, z uwagi na to, że rodziła ona jedynie skutki obligacyjne, nie zmieniając stosunków własnościowych. Jej zawarcie nie wymagało więc zachowania określonej formy. Brak także przyczyn, dla których umowa taka nie mogłaby zostać zawarta w sposób dorozumiany, gdyż zgodnie z treścią art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może - co do zasady - zostać wyrażona przez każde zachowanie się, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03). Korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonej części wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi

zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy wspólnej do korzystania.

W opisanej sytuacji każdy ze współwłaścicieli mógł zatem podejmować samodzielnie pewne czynności w stosunku do tych części rzeczy wspólnej, z których samodzielnie korzystał. Wprawdzie zawarcie umowy użyczenia (art. 710 - 719 k.c.), co do zasady jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, na której znajduje się przedmiot użyczenia, jednakże Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 czerwca 1994 r. (II CRN 53/94 Lex nr 82294), że w przypadku gdy współwłaściciele nieruchomości dokonali podziału nieruchomości quoad usum to zawarcie przez współwłaściciela nieruchomości, na którego części znajdują się te lokale, umowy użyczenia, nie stanowi czynności zarządu wspólną nieruchomością. Do czynności tej nie jest więc potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.), ani nawet większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Dlatego też w niniejszej sprawie przyjąć należało, że w przypadku lokalu i części z podwórka, z których na podstawie porozumienia zawartego ze współwłaścicielami, korzystał R. K. (a następnie jego pasierb, a syn powódki L. K. (2)), dopuszczalne było także zawarcie przez każdego ze współwłaścicieli władającego podwórkiem umowy jego użyczenia z pozwaną. Umowa taka pozostaje poza granicami czynności dotyczących rzeczy wspólnej, a więc nie może podlegać kwalifikacji jako czynność zwykłego zarządu lub czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Nie znajdują zatem zastosowania art. 199 k.c. i art. 201 k.c.

Dodać także należy, że dalsze przeniesienie udziałów we współwłasności przez L. K. (1) (na rzecz L. A. i M. K.) oraz Z. Z. (na rzecz powoda) nie pociągało za sobą wygaśnięcia zawartych już umów o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Z treści art. 221 k.c. wynika bowiem, że czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Oznacza to zaś, że łącząca Z. Z., Z. K. i L. K. (1) umowa dotycząca korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), wiązała również dalszych współwłaścicieli, pomimo że osoby te nie były stronami tych umów. Skuteczne względem nowych współwłaścicieli były więc także czynności prawne dokonywane między ich poprzednikami, które określały sposób sprawowania zarządu, sposób korzystania z rzeczy wspólnej ewentualnie, które wyłączałyby uprawnienie do zniesienia współwłasności. Podkreślić też trzeba, że podstawową przesłanką zastosowania art. 221 k.c. jest to, aby nabywca udziału wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć o czynnościach prawnych współwłaścicieli wskazanych w tym przepisie. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że wiedzę o umówionym sposobie korzystania ze wspólnej nieruchomości mieli zarówno L. A. i M. małżonkowie K., którzy zawarli z powódką we własnym imieniu kolejną umowę użyczenia spornej części nieruchomości, jak i M. Z., który nie tylko miał świadomość o zakresie korzystania przez każdego ze współwłaścicieli z przedmiotowej nieruchomości, ale mógł także bez większej trudności dowiedzieć się od własnej matki o istotnych warunkach zawartego m.in. przez nią porozumienia. Dodać należy, że istniejący przez wiele lat, podział nieruchomości był akceptowany przez każdą ze stron niniejszego procesu, o czym świadczy fakt, iż spór na tym tle rozliczeń w związku z dotychczasowym wykorzystywaniem udziałów pojawił się dopiero po zakończeniu postępowania o zniesienie współwłasności.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, iż K. K. (1) korzystała z części podwórka przedmiotowej nieruchomości w oparciu o umowy użyczenia skutecznie zawarte z współwłaścicielami, którzy swoje uprawnienie do władania sporną częścią nieruchomości wywodzili z dokonanego wcześniej częściowego podziału rzeczy wspólnej do korzystania. W świetle powyższego nie można więc było podzielić stanowiska skarżącego, że pozwana była posiadaczem bez tytułu prawnego, do których to mają zastosowanie przepisy art. 224 i nast. k.c.

Niezależnie od powyższego Sąd Apelacyjny zaznacza, że w orzecznictwie ukształtował się pogląd, że w ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”. Współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdy ze współwłaścicieli może więc w całości posiadać rzecz wspólną, o ile nie pozostaje to w kolizji z prawem do posiadania tej rzeczy przez innych współwłaścicieli. W uchwale 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r., sygn. akt III CZP 88/12,

Sąd Najwyższy przyjął, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Warunkiem jednak skuteczności tego roszczenia jest to, aby współwłaściciel pozbawił innych współwłaścicieli współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 k.c. Dopiero wówczas bowiem, kiedy współwłaściciel narusza uprawnienie innego współwłaściciela wynikające ze współwłasności, to sam w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wyłączający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy, działa bezprawnie. W takiej sytuacji współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy może dochodzić roszczeń uzupełniających, w tym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy „ponad udział”.

Powodowi jednak takie roszczenie aktualnie nie przysługuje. Podkreślenia bowiem wymaga, że podstawowym założeniem postępowań działowych jest rozpoznanie i rozstrzygnięcie w jednym postępowaniu całego kompleksu zagadnień obejmujących nie tylko zniesienie współwłasności, dział spadku czy podział majątku wspólnego, ale także roszczenia jakie na tle wspólności praw mogły powstać między uczestnikami takich postępowań. Uregulowanie sytuacji prawnej stron, które postanawiają wyjść z różnych rodzajów wspólności, ma być ostateczne i definitywnie kończyć etap wzajemnych pretensji. Osiągnięciu tego celu służy nałożenie na sąd obowiązku działania z urzędu w istotnych kwestiach, takich jak ustalenie składu i wartości majątku (art. 684 k.p.c.) oraz nadanie prawomocnemu postanowieniu działowemu charakteru zdarzenia wyznaczającego kres możliwości dochodzenia wszystkich roszczeń, które mogły być przedmiotem rozstrzygnięcia w tym postępowaniu. Takie ukształtowanie konsekwencji postanowienia działowego powinno mobilizować strony do zgłoszenia wszelkich żądań w jego toku.

Dlatego też, że artykuł 618 § 3 k.p.c. uznawany jest za przepis o charakterze materialnoprawnym, wprowadzający „swoistą prekluzję” (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1994 r. III CZP 6/94 OSNCP 1994/11 poz. 205). Istota tej prekluzji polega na wyłączeniu możliwości dochodzenia roszczeń podlegających rozpatrzeniu w postępowaniu działowym i to nawet wówczas, kiedy nie zostały one przez stronę w tym postępowaniu zgłoszone. Przepis ten ogranicza zatem swobodę wyboru przez stronę momentu zgłoszenia roszczenia, narzucając konieczność skumulowania wszystkich spornych kwestii dotyczących likwidowanego wielopodmiotowego stosunku prawnego w granicach jednego postępowania.

Skutkiem wprowadzonej w art. 618 § 3 k.p.c. prekluzji jest więc wyłączenie możliwości późniejszego dochodzenia na drodze sądowej roszczeń, które mogły być przedmiotem orzeczenia działowego.

Skoro więc roszczenie powoda, w istocie związane jest z korzystaniem przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej „ponad ich udział” (pозwana korzystała z udziału, który pozostawał w dyspozycji jej męża a następnie syna), nie zostało zgłoszone, ani rozliczone w postępowaniu o zniesienie współwłasności sygn. akt I Ns 875/07), nie ulega zatem wątpliwości, że ze względu na regulację zawartą w art. 618 § 3 k.p.c., powód po prawomocnym zakończeniu postępowania o dział spadku i zniesienie współwłasności, utracił prawo skutecznego dochodzenia roszczeń wobec współwłaścicieli związanych z posiadaniem rzeczy.

Powód opierał swoje żądanie na bezumownym jak twierdził korzystaniu przez powódkę z zajmowanej nieruchomości. Okoliczności tej jednak nie wykazał. Fakt, że powód nie zawierał z pozwaną umowy na mocy której pozwana korzystała w części bądź całości z objętej sporem nieruchomości, nie powoduje samo przez się, że pozwana była bezumownym jej użytkownikiem. Jej uprawnienia do obligacyjnego władania nieruchomością płynęły z umów (podobnych do użyczenia) zawartych konkludentnie ze współwłaścicielami tej nieruchomości (mężem powódki a następnie synem). Powód mógł jedynie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie odział spadku i zniesienie współwłasności (INs 875/07) domagać się rozliczenia ze współwłaścicielami z tytułu korzystania z nieruchomości.

W tych okolicznościach podnoszony w apelacji zarzut dotyczący nieuwzględnienia wniosku dowodowego, podtrzymanego również przed Sądem II instancji, w zakresie powołania biegłego w celu ustalenia wartości za bezumowne korzystanie nie mógł odnieść oczekiwanego skutku.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia zarzutów podniesionych przez powódkę, Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 k.p.c., oddalił apelację.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym, postanowił na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, obciążając nimi w całości skarżącego, jako stronę przegrywającą sprawę również w II instancji.

(...)