

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. zniósł współwłasność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ulicy (...) dla którego nie jest prowadzona księga wieczysta i pozostającego w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Ł., którego współwłaścicielami są K. W. (1) w 1/3 części i K. W. (2) w 2/3 częściach w ten sposób, że opisane własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego przyznał w całości na rzecz K. W. (2);
2. zasądził od K. W. (2) na rzecz K. W. (1) tytułem spłaty kwotę 28.606 złotych płatną w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności;
3. oddalił wniosek w pozostałej części;
4. ustalili, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;
5. nie obciążył wnioskodawcy i uczestniczki obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelacje od powyższego orzeczenia wywiedli wnioskodawca i uczestniczka postępowania.

Wnioskodawca zaskarżył powyższe postanowienie w części oddalającej wniosek i podniósł następujące zarzuty:

- naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie roszczenia wnioskodawcy o zasądzenie na jego rzecz kwoty 9.240 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania K. W. (2) ponad swój udział;
- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegającą na nietrafnym ustaleniu, że wnioskodawca miał wpływ na korzystanie przez uczestniczkę z nieruchomości stron w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wniosku takiego wysnuć nie można.

W konkluzji wnioskodawca sformułował wniosek o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy dodatkowo (ponad kwotę 28.606 złotych) kwoty 9.240 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania ponad swój udział, ewentualnie wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Uczestniczka postępowania zaskarżyła postanowienie w części dotyczącej nałożonego na nią obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawcy oraz w zakresie oddalającym wniosek.

Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania ustalenia, polegające na:
  - a. uznaniu, że uczestniczka nie udowodniła faktu, iż niemożność wynajęcia mieszkania była spowodowana zachowaniem wnioskodawcy, w sytuacji, gdy dowody w postaci zeznań świadków oraz przesłuchania powódki są spójne, logiczne i nie wskazują na istnienie po stronie zeznających żadnego hipotetycznego interesu, co zarzucił Sąd I instancji tym świadkom;

b. uznaniu, że uczestniczka nie udowodniła ponoszenia kosztów opłat za mieszkanie przy jednoczesnym ustaleniu, że to uczestniczka opłacała wszystkie wydatki związane z mieszkaniem, a wnioskodawca tych kosztów nie ponosił, a także ich nie kwestionował;

- naruszenia art. 207 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie roszczenia uczestniczki o zasądzenie na jej rzecz kwoty 3.200 zł tytułem zwrotu kosztów utrzymania mieszkania oraz kwoty 13.000 zł tytułem utraconego czynszu zgodnie z przysługującym stronom udziałom w spornej nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestniczka postępowania wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 3.200 zł tytułem zwrotu kosztów utrzymania mieszkania stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania oraz 13.000 zł tytułem utraconego czynszu z przyczyn leżących po stronie wnioskodawcy, a także zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

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

Obie apelacje są niezasadne i jako takie podlegają oddaleniu.

Ustalenia faktyczne, jak również ocena prawna przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia przez Sąd Rejonowy, znajdują pełną akceptację Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności ustosunkować należało się do zarzutów podniesionych w apelacji wnioskodawcy, których zasadności upatruje on w nieuwzględnieniu jego żądania odszkodowania z tytułu posiadania przez uczestniczkę postępowania wspólnego lokalu w sposób wykraczający poza określony w art. 206 k.c., zakres „uprawnionego” posiadania rzeczy wspólnej.

Ze stanowiska prezentowanego w tym względzie przez wnioskodawcę w toku postępowania, a także jego rozwinięcia zawartego w apelacji wynika, że wywodzi on swoje żądanie już z samego faktu korzystania przez uczestniczkę postępowania z całej nieruchomości z wyłączeniem wnioskodawcy.

Pogląd ten nie zasługuje na uwzględnienie. Przyjmuje się bowiem, że w świetle art. 206 k.c., regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy. Stosownie do tego przepisu, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie sposób więc w ogóle mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach. Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej aktualizuje się jedynie w przypadku, gdy doszło do tego na skutek bezprawnego pozbawienia współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W niniejszej sprawie sytuacja taka jednakże nie ma miejsca, albowiem wnioskodawca nie żądał dopuszczenia go do współposiadania, co wskazuje na rezygnację przez niego z wykonywania tego uprawnienia na rzecz uczestniczki postępowania. W rozważanym stanie faktycznym nie może być zatem mowy o bezpodstawnym korzystaniu przez współwłaściciela z określonej części rzeczy dlatego, że część ta przewyższa przysługujący mu udział we współwłasności. Już więc ta okoliczność wyklucza zasadność dochodzenia przez wnioskodawcę od uczestniczki postępowania roszczenia o zwrot korzyści opartego na twierdzeniu, że korzystała ona ze wspólnej rzeczy w zakresie przewyższającym przysługujący jej udział we współwłasności. Niezależnie od dotychczas poczynionych uwag, trzeba w pełni podzielić pogląd wyrażony przez Sąd I instancji, że zgłoszone przez wnioskodawcę żądanie wymaga dla uwzględnienia precyzyjnego wykazania i udowodnienia jego wysokości, w szczególności przez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw czynszów. Tymczasem skarżący nie wykazał żadnej inicjatywy procesowej w tym zakresie poprzestając jedynie, na przedstawieniu nie poddającego się żadnej weryfikacji wyliczenia wysokości czynszu w spornym okresie. Z kolei uznanie wysokości omawianej kwoty jako faktu przyznanego przez uczestniczkę postępowania sprzeciwia się wynik całej rozprawy, który nie prowadzi do jednoznacznego wniosku, że nie zamierzała ona zaprzeczyć tej okoliczności.

Odnosząc się zaś do żądania wnioskodawcy rozliczenia w aktualnym postępowaniu szkody jaką poniósł on na skutek nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez wnioskodawczynię w postaci utraconych dochodów z najmu wyrazić należy przekonanie, iż zdaniem Sądu Okręgowego tak sformułowane roszczenie nie jest objęte dyspozycją przepisu art. 618 § 1 k.p.c. Przede wszystkim podkreślić trzeba, iż współwłaściciele są obowiązani współdziałać w zarządzie rzeczą wspólną, a w razie braku porozumienia mogą domagać się ingerencji sądu. W świetle przepisów regulujących zarząd rzeczą wspólną wnioskodawca nie może zatem czynić uczestnicze postępowania zarzutu, a tym bardziej wywodzić z tego roszczenia odszkodowawczego, iż nie podjęła w stosunku do nieruchomości wspólnej działań zmierzających do jej wynajęcia. Wnioskodawca dostrzegając taką potrzebę winien dążyć do porozumienia z uczestniczką postępowania bądź żądać odpowiedniego rozstrzygnięcia przez sąd. Nade wszystko należy zaś cały czas pamiętać, że za podstawę rozliczenia pożytków nie sposób przyjąć pożytków potencjalnych, lecz jedynie pożytki rzeczywiste i realnie uzyskane (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7 stycznia 2009 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 390/08, publ. Program komputerowy Legalis nr 226037).

Przechodząc do rozważań nad zarzutami podniesionymi w apelacji uczestniczki postępowania już na wstępie należy wskazać, iż są one całkowicie bezzasadne.

Skarżąca usiłuje bowiem wykazać, że Sąd I instancji błędnie z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. i art. 207 k.c. nie uwzględnił jej żądania zwrotu od wnioskodawcy kwoty 3.200 złotych tytułem kosztów utrzymania mieszkania oraz kwoty 13.000 złotych tytułem utraconego czynszu, który mogłaby uzyskać na wolnym rynku z najmu mieszkania, gdyby nie zachowanie wnioskodawcy udaremniające ten zamiar.

Odnosząc się do żądania związanego z kosztami utrzymania wspólnego lokalu należy zgodzić się z konkluzją Sądu Rejonowego, że uczestniczka nie tylko nie wykazała ich wysokości, ale także samego faktu poniesienia tychże kosztów. Skarżąca nie przedstawiła wiarygodnych dowodów wysokości opłat dotyczących eksploatacji lokali w całym okresie objętym żądaniem, a przedłożone zestawienia są tak dalece nieprecyzyjne, że wymykają się ocenie co do ich rzetelności i prawidłowości.

Dla uzasadnienia tego poglądu trzeba wskazać, że wyliczenie kosztów, na które powołuje się uczestniczka postępowania nie pozwala m.in. na ustalenie czy i w jakim zakresie zostały one pokryte przez najemców lokalu. Ponadto z kalkulacji przedstawionej przez uczestniczkę wynika, iż domaga się ona również zwrotu tej części kosztów opłat na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, które nie mają stałego charakteru, a zostały w całości spowodowane przez samą uczestniczkę nas skutek eksploatacji lokalu (np. prąd, gaz, zużycie wody, centralnego ogrzewania). Co więcej, sposób wyliczenia przedmiotowych kosztów uniemożliwia ich wyodrębnienie z całości opłat na rzecz spółdzielni. Nie powtarzając w całości słusznych w tym względzie wywodów zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyeksponować należy, iż omawiane roszczenie ze względu na odszkodowawczy charakter wymaga ścisłego udowodnienia. Z tych względów domniemanie faktyczne, na które powołuje się uczestniczka postępowania, że z bezspornego faktu nieuiszczenia przedmiotowych opłat przez wnioskodawcę wynika fakt poniesienia ich przez skarżącą, nie zwalnia jej z obowiązku udowodnienia roszczenia zarówno co do zasady jak i wysokości.

Sąd Okręgowy przy tym w oparciu o art. 381 k.p.c. pominął złożone dopiero na etapie postępowania apelacyjnego dowody uiszczenia opłat za lokal. Zgodnie ze wskazanym wyżej przepisem Sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W rozpoznawanej apelacji uczestniczka postępowania nie wykazała istnienia przyczyn usprawiedliwiających w rozumieniu art. 381 k.p.c. potrzebę powołania dowodu dopiero przed Sądem drugiej instancji. Zachodzi potrzeba wyjaśnienia, że gromadzenie materiału procesowego powinno następować przede wszystkim w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Przedłożone w postępowaniu apelacyjnym dowody skarżąca powinna była przytoczyć przed Sądem pierwszej instancji. Innymi słowy już w Sądzie pierwszej instancji powstała potrzeba powołania się przez stronę na te fakty i dowody. Strona zainteresowana wprowadzeniem do sprawy w jej fazie apelacyjnej określonych nowości powinna wykazać, że wcześniej nie miała możliwości powołania się na nie. Skarżąca zaś tego nie uczyniła.

Co zaś tyczy się żądania zwrotu utraconych korzyści związanych z niezrealizowaną możliwością oddania w najem wspólnej nieruchomości, w pełni aktualne pozostają argumenty przedstawione przy okazji rozważań nad apelacją wnioskodawcy, które zdecydowały o oddaleniu jego roszczenia dotyczącego rekompensaty z tytułu nieprawidłowego wykonywania zarządu nieruchomością wspólną przez wnioskodawczynię w postaci utraconych dochodów z najmu. Uzupełniająco trzeba dodać, że akcentowany przez uczestniczkę postępowania brak zgody wnioskodawcy na remont nieruchomości i oddanie jej w najem nie może być uznać za ingerencję naruszającą wynikającą z art. 206 k.c. sposób korzystania z rzeczy wspólnej skutkujący wyzuciem uczestniczki ze współposiadania lub niedopuszczeniem do niego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż obie apelacje nie zawierają uzasadnionych zarzutów mogących podważyć stanowisko Sądu Rejonowego, a tym samym jako bezzasadne podlegają oddaleniu na podstawie art. 385 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż wszyscy uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, a ich interesy były wspólne, gdyż zmierzały do wyjścia ze stanu współwłasności.