

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2 października 2019 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi w sprawie z powództwa E. F. i K. W. przeciwko S. T., I. T., M. T. i T. T. o wydanie nieruchomości:

1. nakazał S. T., M. T. i T. T. wydanie na rzecz E. F. i K. W. części nieruchomości przy ulicy (...) w Ł., oznaczonej jako lokal numer (...);

oddalił powództwo co do I. T.;

zasądził solidarnie od S. T., M. T. i T. T. na rzecz E. F. i K. W. solidarnie kwotę 440 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana S. T., zaskarżając go w części obejmującej punkty 1 i 3.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego przepisu art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. przez pominięcie w wyroku okoliczności mających istotne znaczenie dla sprawy dokumentujących, że pozwana S. T. jest współwłaścicielką i zarządczynią przedmiotowej nieruchomości, co naruszyło możliwość pełnej oceny dowodów i zakłóciło ciąg wnioskovania (art. 233 § 1 k.p.c.),

2. naruszenie prawa materialnego przepisu art. 222 § 1 k.c. przez przyjęcie, że w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych powodom przysługuje prawo żądania wydania części nieruchomości od innego jej współwłaściciela,

3. naruszenie prawa materialnego, przepisu art. 206 k.c. przez przyjęcie, że umowa (porozumienie) z 2008 r. zawarta przez powodów z J. S. stanowi umowę quoad usum w rozumieniu wskazanego wyżej przepisu a także, że wiąże ona spadkobierców tejże J. S. pomimo braku wiedzy o jej zawarciu i treści,

4. naruszenie prawa materialnego przepisu art. 5 k.c. przez przyjęcie, że wobec wszystkich okoliczności faktycznych sprawy żądanie powodów nie pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

W konsekwencji podniesionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie żądania pozwu w całości i rozstrzygnięcie o kosztach procesu, w tym kosztów za II instancję i wynagrodzeniu adwokata za obie instancje wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, pozostawiając temuż sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Apelację od wskazanego wyżej orzeczenia złożył również pozwany M. T., zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo oraz w części zawierającej rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Skarżący zarzucił wyrokowi:

1. naruszenie prawa procesowego przez pominięcie w wyroku ważnych informacji mających istotne znaczenie dla sprawy dowodzących, że S. T. jest współwłaścicielką oraz zarządczynią nieruchomości położonej przy ul. (...),

2. naruszenie prawa materialnego przepisu art. 222 § 1 k.c. przez przyjęcie, że w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych powodom przysługuje prawo żądania wydania części nieruchomości od innego jej współwłaściciela,

3. naruszenie prawa materialnego, art. 206 k.c. i art. 222 § 1 k.c. przez uznanie, że pomimo braku wiedzy o treści porozumienia z 2008 r. można nakazać wydanie części nieruchomości stanowiącej współwłasność pozostałym współwłaścicielom,

4. naruszenie zasad współżycia społecznego wobec sytuacji faktycznej w jakiej znajdują się powodowie i pozwani.

Wobec stawianych przez apelującego zarzutów pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie pozwu w całości i rozstrzygnięcie o kosztach procesu albo uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W odpowiedzi na obie apelacje powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od każdego z apelujących solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Na wstępie należy wskazać, iż Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy uznał jednak za zasadne uzupełnienie ustalonego stanu faktycznego poprzez dodanie, iż od dnia 3 września 2019 roku S. T. jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w 1/32 udziału, a nadto była zarządczynią wskazanej nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelujących zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Mając na uwadze, iż zarzuty podniesione w apelacjach pozwanej S. T. i pozwanego M. T. są tożsame, Sąd Okręgowy postanowił rozpoznać je łącznie.

Zarzut naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. jest nietrafny.

O skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych, oceny dowodów i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut ten może znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. Tymczasem, choć należy zgodzić się z twierdzeniem apelujących, że Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wyroku nie zawarł informacji o tym, że pozwana S. T. obecnie jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul. (...) w Ł. i zarządczynią przedmiotowej nieruchomości, treść uzasadnienia orzeczenia Sądu umożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem skarżących, jakoby doszło do naruszenia art. 206 k.c.

W myśl wskazanego artykułu 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. Art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłącza odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli (lub w drodze orzeczenia sądu) zakresu i sposobu posiadania rzeczy wspólnej lub korzystania z niej. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą, wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. i nie rodzi po stronie żadnego z nich roszczeń, o których mowa w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Tego rodzaju podział quoad usum jest podziałem trwałym, choć nie definitywnym. Dopuszczalne jest przekazanie w drodze umownej nieruchomości wspólnej do korzystania tylko niektórym współwłaścicielom, z wyłączeniem pozostałych, za ich zgodą. Współwłaściciele mogą bowiem umownie zmienić ustawowe zasady współposiadania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków.

W niniejszej sprawie w dniu 23 czerwca 2008 roku wszyscy ówcześni właściciele nieruchomości przy ul. (...) w Ł., tj. J. S., E. F. i K. W. zawarli porozumienie, mocą którego określili zasady dalszego użytkowania lokali mieszkalnych

położonych na piętrze jednopiętrowego budynku mieszkalnego. Zgodnie z porozumieniem, część nieruchomości umownie określona przez strony umowy jako lokal numer (...), miała dożywotnio użytkować J. W., a po jej śmierci E. F. i K. W., przy czym ci ostatni zastrzegli sobie wyłączne prawo dysponowania lokalem mieszkalnym nr (...) przeznaczonym do ich użytku. Zawarte przez właścicieli porozumienie Sąd Rejonowy zasadnie uznał za umowę quoad usum, bowiem spełniała wszystkie przesłanki. Umowa była zaakceptowana i respektowana przez wszystkich współwłaścicieli i szczegółowo określała sposób korzystania przez nich z rzeczy wspólnej.

W postanowieniu z 4 października 2002 r. Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który to Sąd w niniejszym składzie podziela, że sam sposób wykonywania przez spadkodawcę uprawnień określonych w art. 206 k.c. nie jest prawem majątkowym i nie podlega dziedziczeniu. Jednakże prawa i obowiązki wynikające z umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli są prawami majątkowymi nie związanymi ściśle z osobą współwłaściciela, lecz z udziałem w rzeczy. Roszczenia z nich wynikające mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a w braku ujawnienia, odnoszą skutek także wobec nabywcy, o ile o nich wiedział (art. 221 k.c.). Uznać zatem należy, że prawa takie nie gasną z chwilą śmierci współwłaściciela, lecz przechodzą na jego spadkobierców (sygn. III CKN 521/01, LEX nr 57227). Zatem po śmierci J. S. obowiązki związane z zawartą umową określającą sposób korzystania z nieruchomości przeszły na jej spadkobierców, w tym na I. T.. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniami apelujących, jakoby postanowienia umowy nie wiązały I. T. i S. T., gdyż nie posiadała wiedzy o jej zawarciu i treści. Przeczą temu zeznania pozwanej S. T.. Jak bowiem zeznała, już w październiku 2019 roku S. T. wiedziała o roszczeniach powodów względem części nieruchomości oznaczonej numerem 13. Pozwana wskazała, iż wobec stanowiska powodów wraz z partnerem chcieli odkupić przedmiotowy lokal, konsultowali tę sprawę w banku, jak również u adwokata, który im powiedział, że zawarta umowa jest nieskuteczna. Z tych zeznań wynika wprost, że pozwana nie tylko wiedziała o roszczeniach powodów, ale również o istniejącej między współwłaścicielami umowie quoad usum. Tym samym zeznania pozwanej odnośnie wiedzy na temat zawartej umowy świadczą o tym, że postanowienia umowy quoad usum były znane pozwanym przed zajęciem wskazanego lokalu. Mimo wszystko pozwani zawarli ze współwłaścicielką nieruchomości I. T. umowę użyczenia wskazanego lokalu, choć wiedzieli, iż został on przeznaczony do wyłącznego użytkowania i dysponowania powodom.

Z uwagi na istnienie umowy regulującej sposób korzystania współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...), która była również skuteczna wobec pozwanych, Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, iż pozwani zajmowali część nieruchomości oznaczoną umownie jako lokal nr (...) bez tytułu prawnego. Z tych względów powodowie mogli domagać się ochrony własności na podstawie art. 222 § 1 k.c. Przewidziane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne, jest powszechnie określane jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciw „posiadającemu nie właścicielowi”, co dobrze oddaje istotę tego roszczenia i wskazuje, że legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest zatem status właściciela, fakt, że nie włada on swoją rzeczą, oraz okoliczność, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona. W niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki uprawniające powodów do żądania wydania rzeczy. Powodowie wykazali bowiem, że są współwłaścicielami nieruchomości z wyłącznym prawem korzystania i dysponowania jej częścią w postaci umownego lokalu oznaczonego numerem (...). W sprawie ustalono, iż powodowie nie władają rzeczą na skutek zajęcia lokalu przez pozwanych, natomiast pozwani nie są uprawnieni do dysponowania tą częścią nieruchomości. Jak bowiem wskazano, w chwili podpisania umowy użyczenia lokalu z dnia 20 grudnia 2018 r. jej strony wiedziały o istniejącej umowie quoad usum, która była skuteczna wobec I. T., gdyż związane z jej zawarciem obowiązki przeszły na nią na skutek dziedziczenia po J. S.. I. T. zgodnie z zawartym porozumieniem nie mogła dysponować umownym lokalem nr (...), zatem zawarta przez nią umowa była nieważna. Ponadto S. T. wiedziała o istnieniu umowy i związanych z nią roszczeniach powodów. Zajęcie lokalu na podstawie nieważnej umowy jest równoznaczne z korzystaniem z rzeczy bez tytułu prawnego. Okoliczności tej nie zmienia fakt, iż S. T. była zarządcą nieruchomości, a od 3 września 2019 roku jest również współwłaścicielką mieszkania w 1/32 udziału. Pomimo tego, że S. T. jako zarządcza miała uprawnienia do dysponowania nieruchomością przy ul. (...), w tym zawierania umów najmu, uprawnienie to było wyłączone w stosunku do lokalu (...) z uwagi na treść umowy quoad usum. Ponadto w umowie użyczenia lokalu pozwana S. T. nie występowała w roli zarządcy, gdyż lokalem zadysponowała I. T. na rzecz córki S. T.. Również nabycie 1/32 udziału w prawie własności nieruchomości przy

ul. (...)) przez apelującą nie wpływa na uprawnienie powodów do żądania wydania rzeczy. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż pozwana została współwłaścicielką nieruchomości w toku niniejszego postępowania, wiedząc o zawartej umowie quoad usum oraz roszczeniach powodów. Ponadto, jak trafnie przyjmuje się w orzecznictwie, w przypadku zawarcia umowy o korzystaniu z rzeczy wspólnej możliwe jest dokonanie eksmisji współwłaścicieli z części nieruchomości zajętej sprzecznie z umową. Pogląd taki został wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1969 r., III CRN 355/69 i pozostaje nadal aktualny, a tutejszy Sąd Okręgowy go podziela. Zatem nabycie prawa własności przez S. T., wbrew zapatrywaniu skarżących nie miało znaczenia w przedmiotowej sprawie, a przewidziane w art. 222 § 1 k.c. przesłanki roszczenia windykacyjnego zostały spełnione.

Wobec wyżej wskazanej argumentacji należy przyjąć, iż nie doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 206 k.c. i art. 222 § 1 k.c., a zarzuty apelujących w tym zakresie nie zasługują na uwzględnienie.

Podniesione przez skarżących zarzuty naruszenia art. 5 k.c. nie są trafne.

Na wstępie należy zaznaczyć, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone i dopuszczalne jest jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Istotą bowiem prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw wymagają z jednej strony ostrożności, a z drugiej bardzo wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów rozpoznawanego wypadku.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie zaszły wyjątkowe okoliczności, które mogłyby przemawiać za naruszeniem konstytucyjnej ochrony prawa własności. Za takowe nie można uznać sytuacji osobistej i majątkowej pozwanych. Nawet jeżeli stan techniczny dotychczas zajmowanego budynku drewnianego był zły, a jego standardy były zdecydowanie niższe niż lokalu nr (...), nie uprawniało to pozwanych do zajęcia części nieruchomości wyłączonej do korzystania przez powodów. Apelujący podnoszą, że wobec niezamieszkiwania przez powodów w spornym lokalu, S. T. jako współwłaścicielka winna mieć pierwszeństwo przed osobami trzecim, które mogłyby zajmować lokal na podstawie umowy najmu. Jednakże w ocenie Sądu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pozwanych poprzez poprawę standardu mieszkania nie może wyprzedzać uprawnień powodów do pobierania pożytków z części nieruchomości, którą dysponują na wyłączność na podstawie umowy quoad usum. Ponadto Sąd Okręgowy zauważa, iż w budynku, który stanowi współwłasność znajdują się 4 lokale mieszkalne, a część z nich jest wynajmowana. W tych okolicznościach niezrozumiałym jawi się naruszenie prawa własności powodów do lokalu nr (...), skoro współwłaściciele, w tym obecnie S. T., mogli zmienić przeznaczenie innego lokalu mieszkalnego obecnie wynajmowanego i przeznaczyć go do korzystania pozwany. Skoro jednak pozostali współwłaściciele, w tym S. T. i I. T., nie chcieli zrezygnować z przysługujących im praw do pobierania pożytków z tytułu najmu lokali, żądanie pozwanych pozbawiania tego uprawnienia powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

Jednocześnie należy wskazać, iż sytuacja osobista i materialna pozwanych nie przemawia za uznaniem, iż skoro zajmowany przez nich lokal nie spełniał ich oczekiwań, jedyną możliwością poprawy ich warunków bytowych było zajęcie lokalu należącego powodom. Wskazać bowiem należy, iż pozwany M. T. pracuje i osiąga stałe dochody. Pozwani początkowo chcieli odkupić lokal pozwanych, zatem skoro mieli możliwości finansowe na ten zakup nie sposób przyjąć, iż nie mogli zakupić innego lokalu, który w równej mierze zaspokoiłby ich potrzeby mieszkaniowe bez naruszania prawa własności powodów.

Ponadto odwołując się do powszechnie przyjętej w orzecznictwie tzw. „zasady czystych rąk” należy wskazać, że na naruszenie zasad współżycia społecznego nie może się powoływać osoba, która sama te zasady narusza. Tymczasem w niniejszej sprawie pozwani nie zachowali się lojalnie wobec strony powodowej. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani nie mogą domagać się ochrony ich praw podmiotowych ze względu na zasady współżycia społecznego, bowiem sami naruszyli zasady współżycia społecznego. Apelujący zajęli sporny lokal wiedząc o zawartej umowie quoad usum i przysługujących powodom uprawnieniach do korzystania z niego na wyłączność. Jak wskazuje zebrany materiał dowodowy, w tym zeznania pozwanej S. T., początkowo pozwani chcieli odkupić lokal nr (...) od powodów, a gdy

spotkali się z odmową, zajęli lokal bez ich wiedzy i zgody, a także pomimo sprzeciwów Z. G., która po śmierci J. W. objęła opieką tą część nieruchomości. Nie można zaakceptować sytuacji, w której ochroną prawną będzie się obejmować zachowanie świadomie i kompletnie ignorujące prawa innych osób, w tym prawo własności. Zachowanie pozwanych wobec powodów było nielojalne i lekceważące ich wolę dysponowania rzeczą. Pozwani wykorzystali fakt śmierci J. W. i pozostawienia zajmowanego przez nią lokalu niezamieszkanego, by osiągnąć zamierzony cel nie respektując żadnych obowiązujących w społeczeństwie zasad.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedzione przez pozwanych apelacje nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty wygrywających powodów złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, ustalone w kwocie 450 zł na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265 z zm.).