

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie z powództwa P. M. (1) przeciwko D. M. o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, Sąd Rejonowy w Łowiczu zasądził od D. M. na rzecz P. M. (1) tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego kwotę 20.149 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 15.400 złotych od dnia 19 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 4.749 zł złotych od dnia 21 lutego 2020 r. do dnia zapłaty (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 2) ;

nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów procesu (pkt 3) i orzekł o kosztach sądowych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiodła pozwana, zaskarżając wyrok w

części uwzględniającej powództwo (pkt 1), któremu zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a) art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w realiach przedmiotowej sprawy, podczas gdy

zachowanie powoda należy ocenić jako nadużycie prawa,

b) art. 209 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że dochodzenie przez

jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego w pkt. 1 wyroku i oddalenie

powództwa, ewentualnie oddalenie powództwa ponad kwotę 2 820,86 zł odpowiadającą udziałowi powoda w przedmiotowej nieruchomości oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna w części.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, Sąd Okręgowy jako prawidłowe podziela, przyjmując za własne.

Zarzut naruszenia art. 5 k.c. w ustalonych okolicznościach faktycznych nie zasługuje na aprobatę.

W tym miejscu nieodzownym jest poczynienie kilku uwag natury ogólnej. Zgodnie z powołanym przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Oba kryteria nadużycia prawa zaliczane są do klauzul generalnych. Gdy chodzi o zasady współzycia społecznego to w szerszym znaczeniu jest to całokształt norm moralnych, obyczajowych i zwyczajowych, a także reguł prawnych obowiązujących w społeczeństwie. W węższym znaczeniu są to normy moralne odnoszące się do zachowań wobec innych osób. Natomiast kryterium sprzeczności z klauzulą społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa jest cel prawa podmiotowego, który powinien być osiągnięty. Jeżeli zastosowanie danego przepisu nie prowadzi do założonego celu, istnieje sprzeczność między użytkowaniem z prawa a społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Stan nadużycia prawa - jeśli zostanie stwierdzony - prowadzi do redukcji bądź unicestwienia prawa podmiotowego. Rozstrzygnięcie w tym zakresie wymaga ostrożności i wnikliwego rozważenia wszystkich aspektów konkretnego wypadku. Zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są bowiem pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy (wyrok SN z 22 listopada 1994 r. II CRN 127/04).

Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. wskazuje na niedopuszczalność czynienia ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego i ma na celu zapobieżenie stosowaniu prawa w sposób, który prowadzi do skutków nie akceptowalnych z aksjologicznego punktu widzenia. Każdorazowo musi być wypełniona konkretną treścią odnoszącą się do okoliczności sprawy, a kryterium oceny jest wykonywanie uprawnienia materialno-prawnego w aspekcie zasad współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe reguły etycznego i uczciwego postępowania, akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych, takich jak "zasady słuszności", "zasady uczciwego obrotu", "zasady uczciwości" czy "lojalności" (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2021 r., (...) 26/21, LEX nr 3112367).

Apelująca uzasadniając stawiany zarzut wskazuje na potraktowanie jej jak wyrzutka przez część swojej rodziny, w tym powoda. Pozwana, jak podkreśla, jest samotną matką dwojga dzieci, nie ma możliwości podjęcia pracy i znalezienia innego mieszkania, co uprawnia ją, w jej ocenie, do korzystania z domu rodzinnego i stanowi podstawę do zakwalifikowania zachowania powoda jako nadużycia prawa.

Z taką argumentacją nie sposób się zgodzić. Z ustaleń faktycznych w sprawie jasno wynika, że pozwanej nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego lokalu, bowiem spadek po ojcu stron - J. M., zmarłym w dniu 7 maja 2016 roku, w skład którego wchodzi zabudowana budynkiem mieszkalnym przedmiotowa nieruchomość, na podstawie testamentu nabyli: żona K. M. w 72/100 części oraz syn P. M. (1) i córka M. K. po 14/100 części każde z nich. Z woli ojca stron zatem pozwana nie została uwzględniona w dziedziczeniu. Z uprawnienia współwłaściciela do faktycznego korzystania z jego własności nie sposób zaś wywieść nadużycia prawa, skoro art. 140 k.c. gwarantuje poszanowanie własności jako nadrzędnego prawa podmiotowego.

Natomiast podnoszona przez skarżącą subiektywna ocena relacji rodzinnych, i pozbawienie jej prawa do spadku po ojcu, a tym samym do rodzinnej nieruchomości, nie stanowi uzasadnienia dla zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Wskazywana w apelacji trudna sytuacja skarżącej, niemożność znalezienia pracy oraz innego mieszkania, de facto odnoszą się do sprawy o eksmisję. W niniejszym postępowaniu zaś chodzi o zapłatę za korzystanie z lokalu, do którego to obowiązku skarżąca nie poczuwa się, dążąc do przerzucenia ciężaru ponoszenia kosztów z tym związanych na współwłaściciela nieruchomości, który nabył udział w nieruchomości na podstawie spadkobrania, a z korzystania z własnej nieruchomości został pozbawiony. Takie zachowanie nie może korzystać z ochrony prawnej, w świetle zasad wyrażonych w art. 5 k.c., zwłaszcza w konfrontacji z chronionym konstytucyjnie prawem własności, którego przejawem jest przede wszystkim uprawnienie do posiadania i używania rzeczy.

Prawo własności to prawo podmiotowe, najsilniejsze z praw majątkowych, w tym praw rzeczowych, wyrażające się w bezpośrednim władztwie nad rzeczą. Jest samodzielne, istnieje niezależnie od innych praw. Własność to prawo: bezwzględne, skuteczne erga omnes, bezterminowe, zbywalne, dziedziczne, podzielne (tylko w aspekcie podmiotowym), jawne, własność nieruchomości ujawniana jest w księgach wieczystych, których rękojmnia ma pierwszeństwo przed m.in. nieujawnionym w księdze nabyciem własności w drodze stwierdzenia zasiedzenia – zob. wyr. SN z 21.2.2013 r., *legalis*, MoP 2013, Nr 6, s. 283).

Odnosząc się do zarzutu błędnej wykładni art. 209 k.c., przypomnieć należy, że w wybudowanym przez rodziców stron domu, M. K. z rodziną zamieszkała w 2004 roku, zajmując parter, zaś D. M. zamieszkała na nieruchomości w 2008 r. Jak wskazał Sąd Rejonowy w niekwestionowanych ustaleniach faktycznych, w czasie budowy domu mówiono w rodzinie, że ma w nim zamieszkać najstarsza córka M. K. i najmłodszy syn P. M. (1). D. M. zamieszkała tymczasem za zgodą rodziców na piętrze domu, w czasie, gdy jej brat P. M. (2) wyjechał za granicę do pracy. Korzystała początkowo z trzech pokoi, kuchni, łazienki i korytarza. Po powrocie zza granicy w 2013 r. P. M. (1) także zamieszkał w przedmiotowym budynku mieszkalnym, zajmując najwyższą jego kondygnację. Początkowo stosunki pomiędzy rodzeństwem układały się dobrze, wspólnie korzystali z pomieszczeń kuchni, łazienki i korytarza, znajdujących się na piętrze, które w międzyczasie wyremontował P. M. (1). D. M. mogła liczyć na pomoc brata P. M. (1) bardziej niż na pomoc matki.

Powyższe ustalenia pozwalają przyjąć tezę, że od 2008 r. pozwana zajmowała sporny lokal na podstawie ustnej umowy użyczenia, łączącej ją najpierw z rodzicami, a następnie z powodem (art. 710 k.c.).

Jednakże, wobec zawarcia w dniu 30 marca 2017 roku przez współwłaścicieli nieruchomości, umowy określającej sposób korzystania z niej (quoad usum), i wobec wystosowania przez powoda pismem z dnia 14 lipca 2017 roku wezwania do opuszczenia lokalu przez pozwaną, należy przyjąć, że umowa użyczenia została zakończona, a dalsze przebywanie skarżącej w spornym lokalu nie miało podstawy prawnej (art. 715 k.c.).

Skoro z umowy w przedmiocie określenia sposobu korzystania z nieruchomości przez podział quoad usum wynika, że górę budynku wraz z gankiem otrzymuje do wyłącznego korzystania P. M. (1), uzasadnionym stało się wezwanie skierowane tylko przez niego do pozwanej o opuszczenie lokalu, a następnie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Wskazany bowiem wewnętrzny podział, ułatwiający korzystanie z rzeczy wspólnej uprawniał każdego ze współwłaścicieli do samodzielnego zarządzania przydzieloną mu częścią nieruchomości, ponoszenia ciężarów i pożytków z tym związanych, co uzasadnia legitymację czynną powoda. Innymi słowy, podział rzeczy wspólnej quoad usum powodując skutki podobne do zniesienia współwłasności, ograniczone w czasie do formalnego jej zniesienia, sprawił, że sporny lokal nie należał umownie do części wspólnej, lecz do wydzielonej powodowi do wyłącznego korzystania. W wyniku podziału quoad usum, każdy ze współwłaścicieli dokonuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną dotyczących oddanej mu na wyłączność części rzeczy. Odnosi się to także do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jeśli ich skutki ograniczają się do wydzielonej danemu współwłaścicielowi części i w żaden sposób nie wpływają na całą rzecz. Podsumowując, podział rzeczy do wyłącznego korzystania oznacza, że w zakresie wydzielonym współwłaściciel może podejmować decyzje z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, taka czynność nie jest wówczas czynnością zarządu rzeczą wspólną i nie stosuje się do niej art. 201 k.c. (por. uchwałę SN z 13.02.1981 r. III CZP 72/80, OSNCP 1981/11/207). Pozostali współwłaściciele nie mogą wystąpić zatem o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tej części rzeczy. Osoba trzecia posiada bowiem tytuł do posiadania części rzeczy wywodzony od współwłaściciela, który korzysta z niej z wyłączeniem pozostałych (por. wyrok SO w Warszawie z dnia 17.05.2026 r. IV C 757/15).

Odnosząc powyższe uwagi do realiów badanej sprawy, należy wskazać, że powód, będąc wyłącznym użytkownikiem spornego lokalu, sprawuje wszelkie czynności z nim związane, zgodnie z zawartą umową quoad usum. Posiada określone prawa i obowiązki związane z wydzieloną częścią nieruchomości, w tym żądanie eksmisji czy roszczenia pieniężne z tytułu korzystania z rzeczy przez osoby trzecie.

Powyższe uzasadnia legitymację powoda do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem, czyniąc zarzut naruszenia art. 209 k.c. niezasadnym.

Zważywszy na wadliwe, w ocenie Sądu Okręgowego, ustalenie terminu początkowego zasądzenia odsetek ustawowych, w ramach naruszeń prawa materialnego, branych pod uwagę z urzędu, nastąpiła korekta zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie. Odsetki (art. 481 § 1 k.c.) należą się od dnia, od którego dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Jeżeli nie spełnia tego świadczenia ma obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie chociażby wierzyciel nie poniósł z tego tytułu żadnej szkody - art. 481 k.c.

W niniejszej sprawie żądanie zapłaty dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu winno zostać spełnione następnego dnia po doręczeniu odpisu pozwu, która to czynność miała miejsce w dniu 21 lutego 2020 roku (k.45), bo dopiero w pozwie określono kwotowo roszczenie i po jego doręczeniu pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia. Natomiast data początkowa naliczanych odsetek za opóźnienie wskazana przez Sąd Rejonowy na 19 sierpnia 2017 r., w związku z wezwaniem do opuszczenia i wydania zajmowanej nieruchomości (k.20)

jest wadliwa, ponieważ wezwanie zawierało żądanie wydania nieruchomości, nie stanowiło zaś wezwania do zapłaty, a następne wezwanie nie precyzowało dochodzonej kwoty.

Z przedstawionych względów, apelacja skutkowałą wydaniem orzeczenia reformatoryjnego jedynie w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałej części podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w odwołaniu do zasady słuszności wyrażonej w art. 102 k.p.c., mając na względzie sytuację życiową pozwanej, a także charakter sprawy i subiektywne przekonanie skarżącej o naruszeniu klauzul generalnych, wskazanych w art. 5 k.c.