

*Sygn. akt II C 289/19*

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 7 listopada 2019 roku**

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia SR A. S.

Protokolant: st. sekr. sąd. M. O.

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2019 roku w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa E. D. i J. D.

przeciwko H. R.

o dopuszczenie do współposiadania oraz o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 35.994,18 zł (trzydzieści pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote osiemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24 maja 2019 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. nadaje wyrokowi w punkcie 1 (pierwszym) rygor natychmiastowej wykonalności;
4. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 4407,40 zł (cztery tysiące czterysta siedem złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 289/19

## UZASADNIENIE

### **wyroku zaocznego w zakresie punktów 2 i 4**

Pozwem z dnia 10 kwietnia 2019 roku powodowie E. D. i J. D., reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata wnieśli o nakazanie pozwanej H. R., aby dopuściła powodów do posiadania nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) w ten sposób, że pozwana udostępni powodom klucze od furtki nieruchomości, bramy garażowej oraz do budynku mieszkalnego, a także do lokalu numer (...) mieszczącego się na parterze domu; pozwana ma zaprzestać naruszania prawa powodów do współposiadania nieruchomości wspólnej poprzez swobodne dopuszczenie ich do współkorzystania z nieruchomości wspólnej, w tym do współkorzystania z części wspólnych (działki gruntu pozostającej w użytkowaniu wieczystym, garażu) oraz do wyłącznego korzystania przez powodów z lokalu numer (...). Wnieśli nadto o zasądzenie od pozwanej kwoty 36.005,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 września 2016 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkodę, jaką powodowie ponieśli wskutek niedopuszczania ich przez pozwaną do współposiadania nieruchomości i wynikającą z tego faktu konieczność wynajmu dwóm synom mieszkania w Ł. w okresie od października 2012 roku do marca 2016 roku.

Wnieśli także o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśnili, że strony są współuprawnionymi z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) i współwłaścicielami budynku na tej nieruchomości. Powodom przysługują udziały w wysokości (...), zaś pozwanej w wysokości(...). Pozwana zamieszkuje na terenie nieruchomości z dwiema córkami, zajmuje całą nieruchomość, nie wpuszcza pozostałych właścicieli na teren działki, mimo, że powódka zwracała się o dopuszczenie do współposiadania. W budynku mieszkalnym są faktycznie wyodrębnione dwa mieszkania: na parterze o powierzchni ok. 52 m<sup>2</sup> oraz na poddaszu o powierzchni ok. 29,85 m<sup>2</sup>. Pozwana samodzielnie zajmuje cały budynek. Wobec tego, że dwaj synowie powódki podjęli w 2012 roku i w 2013 roku naukę w Ł., powódka chciała, aby zamieszkali oni w budynku na przedmiotowej nieruchomości, w mieszkaniu na parterze. Wobec niedopuszczenia przez pozwaną do współposiadania, powódka była zmuszona wynająć synom mieszkania w Ł. i poniosła związane z tym koszty: za wynajem dla Ł. D. w okresie od października 2012 roku do czerwca 2015 roku – kwotę 13.624,81 zł, za wynajem dla M. D. w okresie od września 2013 roku do czerwca 2015 roku – kwotę 7981,01 zł, za wynajem mieszkania dla obu synów w okresie od lipca 2015 roku do marca 2016 roku – kwotę 14.400 zł.

(pozew k. 4-7v, pełnomocnictwa k. 67, k. 68)

Pozwana nie stawiała się na rozprawę mimo prawidłowego wezwania, nie żądała przeprowadzenia rozprawy w jej nieobecności, nie złożyła odpowiedzi na pozew i wyjaśnień.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta o numerze (...). E. D. i J. D. są we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości oraz współwłaścicielami znajdującego się na niej budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość w udziale (...) części, zaś H. R. w udziale (...)części. Pozwana nabyła swoje prawo do nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z 23 sierpnia 2005 roku.

(odpis księgi wieczystej k. 13-19, kserokopia umowy sprzedaży k. 47-48v)

W budynku na terenie przedmiotowej nieruchomości na parterze znajdują się trzy pokoje, kuchnia i łazienka, zaś na poddaszu są dwa pokoje i łazienka. Pozwana zajmuje cały budynek od początku lat 80-tych. Nie toczyło się postępowanie o wydzielenie pomieszczeń do korzystania dla współwłaścicieli. Nie ma możliwości, aby powodowie i pozwana korzystali wspólnie ze wszystkich pomieszczeń w budynku. (...) powódki są pełnoletni – jeden urodził się w (...) roku, zaś drugi w 1994 roku. Do czerwca 2015 roku powódka wynajmowała pokoje dla synów, którzy studiowali. Od kiedy syn powódki – Ł. założył rodzinę i wynajął mieszkanie, powódka z mężem przekazuje mu połowę środków na wynajem tego mieszkania, w którym zamieszkuje z rodziną.

(bezsporne, wyjaśnienia powódki k. 77-78)

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

Powództwo w zakresie opisanych na wstępie żądań jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu w całości.

Na wstępie należy zaznaczyć, że stosownie do dyspozycji art. 340 § 1 k.p.c., Sąd wyda wyrok zaoczny, jeżeli mimo niezłożenia odpowiedzi na pozew skierowano sprawę do rozpoznania na rozprawie, a pozwany nie stawiał się na tę rozprawę, albo mimo stawienia się nie bierze w niej udziału. W takim wypadku, zgodnie z art. 339 § 2 kpc, co do zasady przyjmuje się za prawdziwe twierdzenia powoda o okolicznościach faktycznych przytoczonych w pozwie lub w pismach procesowych doręczonych pozwanemu przed rozprawą. Wskazane powyżej domniemanie prawdziwości twierdzeń powoda nie obowiązuje, gdy twierdzenia te budzą uzasadnione wątpliwości albo zostały przytoczone w celu obejścia prawa (art. 339 § 2 k.p.c.).

Według art. 206 kc 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.

Powołany przepis określa ustawowy model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, normując tym samym zakres podstawowych atrybutów "właścicielskich" w stosunku współwłasności. W myśl tej regulacji każdy współwłaściciel jest uprawniony do współposiadania i korzystania z całej rzeczy, w takim zakresie, w jakim daje się pogodzić z analogicznym uprawnieniem pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienia te, jako niezależne od wielkości przysługującego współwłaścicielowi udziału, określane są mianem łącznego władztwa do niepodzielnej ręki – pro indiviso.

W szczególności z tej regulacji nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, jaka odpowiada jego udziałowi. Należy też w pełni aprobować zdanie, iż w ramach unormowania zawartego w art. 206 kc nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej "w granicach udziału" lub "ponad udział" (na ten temat uzasadnienie uchw. SN(7) z 19.3.2013 r., III CZP 88/12, L.).

***Uznać należy, że art. 206 KC stanowi wystarczającą podstawę formułowania właściwego roszczenia ochronnego, którego celem jest zapewnienie współwłaścicielowi niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w ramach stosunku współwłasności. Mimo że treść roszczenia współwłaściciela może w danym przypadku przypominać roszczenie windykacyjne lub negatoryjne, nie ma konieczności posilkowania się regulacją właściwą dla ochrony samego prawa własności. /tak: Komentarz do art. 206 KC red. Gniewek 2019, wyd. 9/G., opubl. L./***

W stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy możliwość skorzystania z roszczenia o ochronę posiadania uzależniona jest jednak od tego, czy współposiadanie ma charakter zależny, tj. polegający na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy (np. w wypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa rolnego), czy też niezależny, co ma miejsce wtedy, gdy współwłaściciele (współposiadacze) dokonali tzw. podziału użytkowania (quoad usum) lub gdy każdy z nich korzysta z rzeczy (części rzeczy) niezależnie od innych (np. ze wspólnej studni, drogi, sieni, wspólnego korytarza, pastwiska). W pierwszym przypadku roszczenie posesoryjne jest niedopuszczalne; w drugim istnieje możliwość jego zgłoszenia (uchwały SN: z 18 czerwca 1966 r., III CZP 49/66, OSNCP 1967, nr 1, poz. 6, z glosą B. Hofmańskiego, NP 1968, nr 7-8, s. 1216, z 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67, OSNCP 1968, nr 1, poz. 3). Wynika to z art. 346 k.c., zgodnie z którym roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Zakresu wspólnego posiadania nie da się ustalić w rozumieniu art. 346 k.c. wtedy, gdy w rachubę wchodzi współposiadanie polegające - tak jak np. we wspomnianym wypadku wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego – polega na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy. Podobnie jest także w przypadku współposiadania ruchomości w postaci pojazdu mechanicznego. Zakres ten jest w takim wypadku całkowicie niesprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania zależałaby wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych. Ś. określony, a więc dający się ustalić zakres współpracy występuje natomiast przede wszystkim wtedy, gdy przed naruszeniem współposiadania, współposiadanie to było wykonywane przez każdego zainteresowanego co do innej części nieruchomości, czy też w pewnych wypadkach ruchomości.

W powszechnie aprobowanej uchw. SN(…) z 28.3.1963 r. (III CO 33/62, OSNCP 1964, Nr 2, poz. 22) sąd wyjaśnił, iż w sytuacjach gdy "współwłaściciel nie wszedł w posiadanie rzeczy wspólnej lub je utracił, przysługuje mu w zasadzie roszczenie o dopuszczenie go do współposiadania. Jednakże roszczenie takie można realizować tylko wtedy, gdy ze względu na charakter współposiadania sąd może skonkretyzować w wyroku, na czym mają polegać obowiązki pozwanego, których wykonanie zapewni powodowi współposiadanie, a więc gdy wyrok nadaje się do egzekucji. Nie byłoby natomiast dopuszczalne, jako nie nadające się do egzekucji, ogólnikowe przyznanie współwłaścicielowi współposiadania bez określenia, na czym konkretnie to współposiadanie ma polegać. W konsekwencji uznać

należy, że współwłaściciel może się domagać dopuszczenia go do współposiadania w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna studnia, wspólna droga, wspólne pastwisko itp., a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Nie byłoby natomiast z wymienionych przyczyn możliwe dopuszczenie do współposiadania w sytuacji, gdy wspólne posiadanie może być, ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy, wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu wszystkich zainteresowanych. Takie zgodne współdziałanie jest konieczne przede wszystkim w wypadku wspólnego korzystania z gospodarstwa rolnego". Podsumowując, ochrona sądowa przysługująca współwłaścicielowi uprawnienia do współposiadania rzeczy wspólnej uzależniona jest od tego, czy współposiadanie danej rzeczy wymaga zgodnego współdziałania uprawnionych, czy też nie. Tylko w tym drugim przypadku współwłaściciel może bowiem – na drodze sądowej – realizować roszczenie o dopuszczenie go do współposiadania.

Żądanie powodów w zakresie dopuszczenia do współposiadania nieruchomości było bezzasadne. Sama powódka wyjaśniła, że nie ma możliwości wspólnego korzystania przez powodów i pozwaną z pomieszczeń w budynku. W istocie żądanie powodów zmierzało do zapewnienia im możliwości wyłącznego korzystania z lokalu na parterze, a tym samym nakazanie pozwanej opróżnienia tego lokalu. Niezależnie od tego skoro intencją powodów było doprowadzenie do sytuacji, aby pozwana korzystała z pomieszczeń na poddaszu, zaś powodowie z pomieszczeń na parterze (co wynika z uzasadnienia pozwu k. 7), powinni złożyć wniosek o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, a nie dochodzić roszczenia w trybie procesu.

Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 10 września 2009 roku, w sprawie o sygn. akt V CSK 75/09, opubl. L., że w ramach art. 201 kpc badaniu podlega to, jakie postępowanie jest właściwe dla żądania zgłoszonego przez stronę, a nie to, w jakim postępowaniu i jakich roszczeń strona ta powinna dochodzić.

Skoro zatem powodowie (reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika) wystąpili z pozwem o dopuszczenie do współposiadania, to nie zachodziły podstawy uzasadniające skierowanie sprawy do innego rodzaju postępowania na podstawie art. 201 kpc.

Uwzględniając powyższe rozważania do uwzględnienia żądania w tym kształcie nie było podstaw, dlatego Sąd oddalił powództwo w zakresie żądania dopuszczenia do współposiadania.

Powodowie żądali także odszkodowania za szkodę jaka powstała po ich stronie na skutek niedopuszczenia ich do współposiadania nieruchomości.

Sąd w niniejszej sprawie podziela stanowisko Sądu Najwyższego, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 kc w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub 225 kc (uchw. SN(7) z 19.3.2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, Nr 9, poz. 103; post. SN z 26.4.2013 r., II CSK 459/12, L.; post. SN z 3.10.2012 r., II CSK 113/12, Biul. SN 2013, Nr 12; post. SN z 18.5.2017 r., III CSK 108/16, L.).

Powodowie swoją szkodę wywodzili jednak z faktu, że synowie powódki nie mogli zamieszkać na terenie nieruchomości w lokalu na parterze, i powódka zmuszona była wynajmować dla nich mieszkania. Roszczenie powodów jest w tej części bezzasadne.

W myśl przepisu art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Wskazać należy na przepis art. 361 § 1 k.c., który wprowadza dodatkową przesłankę odpowiedzialności, a mianowicie zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Z normalnym (adekwatnym) związkiem przyczynowym w rozumieniu powołanego przepisu mamy do czynienia, gdy przyczyna była koniecznym warunkiem wystąpienia skutku, czyli bez tej przyczyny skutek by nie wystąpił (warunek sine qua non). Ponadto, takie powiązanie pomiędzy przyczyną, a skutkiem musi być typowym, oczekiwanym, „normalnym” w zwykłej kolejności rzeczy. Nie może być rezultatem jakiegoś wyjątkowego zbiegu

okoliczności. Ocena czy skutek jest normalny powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego, a także zasad wiedzy naukowej, specjalnej.

Przed wszystkim powodowie nie mogli doznać opisanej szkody na skutek zajmowania przez pozwaną lokalu na parterze, bowiem nie zostało wydane postanowienie ustalające sposób korzystania z nieruchomości w taki sposób, aby to powodom służyło wyłączone prawo do zajmowania tego lokalu. Niezależnie od tego to synowie powódki wynajmowali lokale, a nie powodowie. Pozwana nie miała realnego wpływu, ani na decyzję strony powodowej odnośnie przekazywania dorosłym synom na ten cel pieniędzy, ani też na wysokość kosztów najmu.

Z opisanych przyczyn, także żądanie powodów o odszkodowanie podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu jak w punkcie 4 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego ich rozdzielenia. Zasądzona na rzecz powodów od pozwanej w punkcie 1 wyroku kwota stanowi 47,99 % wartości przedmiotu żądania.

Po stronie powodowej na koszty procesu w łącznej wysokości 9184 zł złożyły się: kwota 3750 zł opłaty od pozwu, kwota 5400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w oparciu § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictw w wysokości 34 zł.

Pozwana nie poniosła kosztów procesu.

Zasądzona na rzecz powodów tytułem kosztów kwota 4407,40 zł złotych uwzględnia procent w jakim powodowie wygrali sprawę, koszty poniesione w toku procesu przez obie strony i stanowi różnicę między kosztami należnymi, a poniesionymi.