

UZASADNIENIE

Powód K. S. (1) wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej K. S. (2) kwoty 12 150 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 9 900 zł od dnia 06 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty i od kwoty 2 250 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie żądania pozwu wskazał, że w udziałach wynoszących $\frac{3}{8}$ części jest współużytkownikiem wieczystym działki gruntu o numerze 415 położonej w D. przy ulicy (...) oraz współwłaścicielem posadowionego na tej działce budynku mieszkalnego. Podał, że pozwana pozostawała z nim w związku małżeńskim, a udziały w wysokości $\frac{3}{4}$ części w prawach do tej nieruchomości wchodził w skład ich majątku wspólnego. Wskazał, że pozostały udział w $\frac{1}{4}$ części należał i należy do J. J.. Oświadczył, że jego małżeństwo z pozwaną ustało na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 18 stycznia 2008 roku i od tego momentu on i pozwana stali się współużytkownikami wieczystymi opisanej powyżej działki i współwłaścicielami posadowionego na niej budynku w udziałach po $\frac{3}{8}$ części, przy czym pozwana w dniu 21 grudnia 2009 roku darowała swój udział dzieciom M. S. i Ł. S., który z kolei w dniu 27 czerwca 2011 roku swój udział darował M. S.. Podkreślił, że żaden ze współużytkowników wieczystych spornej działki gruntu i współwłaścicieli położonego na niej budynku mieszkalnego nie korzysta z tej nieruchomości, a korzysta z niej tylko i wyłącznie pozwana. Podał, że wraz z J. J. wezwali pozwaną do zapłaty czynszu za korzystanie z ich części nieruchomości na poziomie 1 200 zł miesięcznie. Wskazał, że z uwagi na ustanie wskutek wypowiedzenia z dniem 30 czerwca 2012 roku przysługującego pozwanej prawa użyczenia spornej nieruchomości, pismem z dnia 07 maja 2014 roku wezwał ją do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej. Podał, że na podstawie przepisów art. 225 zd. 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity - Dz.U. z 2014 roku, poz. 150), przysługuje mu roszczenie o zapłatę kwoty 12 150 zł (27 miesięcy x 450 zł) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 01 lipca 2012 roku do dnia 30 września 2014 roku. Podkreślił przy tym, że przyjął, iż wysokość wynagrodzenia za korzystanie z całej nieruchomości wynosi 1 200 zł miesięcznie, a tym samym jego udział w tym świadczeniu wynosi 450 zł miesięcznie ($\frac{3}{8} \times 1\,200\text{ zł}$).

W odpowiedzi na pozew z dnia 06 lutego 2015 roku, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Motywując swoje stanowisko podała, że korzystanie przez nią ze spornej nieruchomości nie opiera się na jakimkolwiek stosunku prawnym z powodem, lecz na podstawie upoważnienia jednego z jej współwłaścicieli, a mianowicie M. S., która uprawniła ją do korzystania z przysługujących jej uprawnień właścicielskich co do tej nieruchomości. Podkreśliła, że M. S. podjęła taką decyzję, albowiem zamieszkuje na stałe zagranicą i wychowuje małoletnie dzieci, a zatem nie mogła zadbać o sporną nieruchomość. Zarzuciła również, że nie jest posiadaczem tej nieruchomości, lecz jest jej dzierżycielem. Podniosła również, że pozostawała w dobrej wierze, ponieważ miała usprawiedliwione podstawy do przyjęcia, iż korzystając z nieruchomości w zakresie określonym przez jedną z współwłaścicielek, realizuje przysługujące jej prawo. Podała, że nawet jeżeli w tym zakresie M. S. przekroczyła swoje uprawnienia, to nie spowodowało to nawiązania przez nią stosunku prawnego z powodem, a jedynie mogłoby to skutkować powstaniem ewentualnego roszczenia powoda wobec tej współwłaścicielki. Zarzuciła, że z tych względów nie ma legitymacji biernej w tej sprawie. Wskazała dodatkowo, że korzystała jedynie z części spornej nieruchomości odpowiadającej udziałowi M. S. wynoszącym $\frac{3}{8}$ części. Podkreślił, że powód nie został pozbawiony posiadania tej nieruchomości i mógł w każdym momencie wprowadzić się do posadowionego na niej budynku i korzystać z niego, a przy tym nie żądał do tej pory od niej opuszczenia tego budynku. Zauważyła również, że w tym budynku nie wyodrębniono samodzielnych lokali, a tym samym nie można w tej sytuacji zastosować przepisów art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zarzuciła na koniec, że żądanie przez powoda wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, która stanowiła ich wspólny dom, stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego. Podkreśliła, że jej związek małżeński z powodem trwał 28 lat i ustał wyłącznie z winy powoda, który porzucił ją dla innej kobiety. Podała, że pozostawił ją w złym stanie zdrowia i bez środków do życia, a przy tym do chwili obecnej próbuje uchylać się od wszelkiej odpowiedzialności za jej sytuację. Wskazała, że powód

zalega z alimentami na jej rzecz, a niniejsza sprawa zdaje się być rewanżem za konieczność opłacania tych alimentów. Oświadczyła także, że znajduje się w bardzo trudnej sytuacji życiowej i finansowej, a przy tym była osobą, która od kilkunastu lat samodzielnie zajmowała się bieżącym utrzymaniem spornej nieruchomości, przeprowadzała niezbędne remonty, pielęgnowała ogród, ubezpieczała ją i opłacała podatki, gdy tymczasem powód nie interesował się sporną nieruchomością i nie ponosił żadnych kosztów jej utrzymania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 grudnia 1980 roku, powód K. S. (1) i pozwana K. S. (2) zawarli związek małżeński.

Dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa Nr 362/1980 sporządzonego w Urzędzie Stanu Cywilnego w D. - k. 3 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07.

W skład ich majątku wspólnego wchodziły udziały wynoszące 3/4 części w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...) oraz prawie własności budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości. W tym też budynku zamieszkiwały strony w trakcie małżeństwa.

Z kolei udział w 1/4 części w prawach do tej nieruchomości przysługiwał J. J..

Dowód: umowa darowizny z dnia 17 maja 1990 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżonowie księgi wieczystej o oznaczeniu (...);

umowa darowizny z dnia 10 listopada 1999 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżonowie księgi wieczystej o oznaczeniu (...);

zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56;

przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

Budynek mieszkalny położony na tej nieruchomości składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, piwnicy i garażu. Na spornej nieruchomości znajduje się także ogród.

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56.

W maju 2002 roku powód, za zgodą pozwanej, wyjechał do Hiszpanii w celach zarobkowych, gdzie faktycznie przebywał wraz z J. P..

Po uzyskaniu informacji o tym pozwana zachorowała na depresję i w lipcu 2002 roku podjęła leczenie, a w okresie od dnia 04 lipca 2003 roku do dnia 25 lipca 2003 roku była z tego powodu hospitalizowana. Nadto pozwana dwukrotnie podejmowała nieudane próby samobójcze.

Dowód: protokół przesłuchania świadka I. S. - k. 34-35 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07;

protokół przesłuchania świadka B. P. - k. 35 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07;

protokół przesłuchania świadka Ł. S. - k. 36-37 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07;

odpis zaświadczenia lekarskiego z dnia 01 czerwca 2007 roku - k. 17 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07;

odpis zaświadczenia z dnia 05 lipca 2007 roku - k. 18 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07;

odpis karty informacyjnej z dnia 25 lipca 2003 roku - k. 19 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07,

zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56.

Na mocy orzeczenia Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 18 stycznia 2008 roku małżeństwo stron rozwiązano przez rozwód z winy powoda.

Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 01 marca 2008 roku.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 18 stycznia 2008 roku - k. 114 akt sprawy Sądu Okręgowego w Świdnicy o sygnaturze I C 1453/07.

Od kwietnia 2008 roku powód jest obowiązany do uiszczania na rzecz pozwanej alimentów w kwocie 600 zł miesięcznie.

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 05 stycznia 2009 roku - k. 217 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze III RC 162/08;

wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 02 kwietnia 2009 roku - k. 256 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze III RC 162/08.

W dniu 21 grudnia 2009 roku, pozwana darowała swoim dzieciom M. S. i Ł. S. udziały wynoszące po 3/16 części w prawach do opisanej powyżej nieruchomości.

Dowód: umowa darowizny z dnia 21 grudnia 2009 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o oznaczeniu (...);

zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56;

przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

Z kolei w dniu 27 czerwca 2011 roku, Ł. S. zawarł z M. S. umowę darowizny, na mocy której przekazał jej udział wynoszący 3/16 części w prawach do przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: umowa darowizny z dnia 27 czerwca 2011 roku - akta prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o oznaczeniu (...);

zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56;

przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

W listopadzie 2011 roku, powód wystąpił o uchylenie alimentów orzeczonych na rzecz pozwanej, ewentualnie o ich obniżenia do kwoty 100 zł miesięcznie.

Dowód: pozew z dnia 22 listopada 2011 roku - k. 1-2 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze III RC 577/11.

Powództwo to zostało oddalone.

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 04 kwietnia 2012 roku - k. 100 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze III RC 577/11;

wyrok Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 24 lipca 2012 roku - k. 134 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze III RC 577/11.

W okresie od lipca 2012 roku do września 2014 roku z nieruchomości opisanej powyżej korzystała wyłącznie pozwana.

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56;

przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

W budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości zajmowała jeden pokój oraz korzystała z łazienki i kuchni. Częściowo także korzystała z garażu i piwnicy. W garażu przechowywała narzędzia ogrodnicze, albowiem zajmowała się ogrodem położonym na tej nieruchomości, a w piwnicy przetwory.

W tym okresie pozwana ponosiła wszystkie koszty utrzymania spornej nieruchomości, a mianowicie opłacała wszystkie rachunki i podatki oraz ubezpieczała ją. Dodatkowo także ponosiła nakłady na wszelkie remonty takie jak naprawa dachu lub ogrodzenia, wymiana okien, czy malowanie.

Na korzystanie ze spornej nieruchomości w opisanym powyżej zakresie wyraziła zgodę M. S.. Nie konsultowała tego z powodem i J. J..

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56.

M. S. nie może korzystać z przedmiotowej nieruchomości, gdyż zamieszkuje w Niemczech i opiekuje się dziećmi.

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56.

Powód i J. J. mogą w każdym momencie korzystać z tej nieruchomości, a pozwana nie ogranicza ich w tym zakresie. Oni nigdy jednak nie wyrażali woli zamieszkiwania na tej nieruchomości i nie interesowali się nią.

Pozwana nie ma możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w innym miejscu.

Pozwana nie posiada żadnego majątku. Obecnie pracuje i uzyskuje najniższe krajowe wynagrodzenie.

Jest osoba samotną.

Pozwana ma orzeczoną grupę inwalidzką ze względu na to, iż ma wadę wzroku. Cierpi na nadciśnienie i ma problemy z biodrami.

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56.

W 2009 roku powód zawarł drugi związek małżeński.

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie pozwanej K. S. (2) - k. 56;

przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

Od maja 2015 roku przebywa w Kanadzie.

Dowód: zeznania świadka M. S. - k. 56;

przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

Powód nie posiada żadnego majątku.

Dowód: przesłuchanie powoda K. S. (1) - k. 75-77.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 12 150 zł z tytułu zapłaty za korzystanie ze spornej nieruchomości przez pozwaną w okresie od dnia 01 lipca 2012 roku do dnia 30 września 2014 roku, przy czym wskazał, że pozwana korzystała z tej nieruchomości, a w szczególności z posadowionego na niej budynku mieszkalnego, nie mając do tego żadnego tytułu prawnego. Nie ma więc wątpliwości, że powód wystąpił w tej sprawie o zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Z dotychczasowego orzecznictwa sądowego wynika, że przyznawanie należności za bezumowne zajmowanie nieruchomości, w tym budynków mieszkalnych albo lokali mieszkalnych, może opierać się na różnych podstawach prawnych. Mogą to bowiem być przepisy o czynach niedozwolonych, przepisy o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, przepisy o ochronie własności lub przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przyjmowana za podstawę rozstrzygnięcia podstawa prawna miała w poszczególnych wypadkach wpływ na wysokość zasądzonych należności i sposób ich ustalenia, jednakże w praktyce kształtowały się one z reguły na poziomie czynszu, jaki można byłoby uzyskać w wyniku wynajęcia danego budynku albo lokalu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209). Nie ma przy tym wątpliwości, że podstawową przesłanką takiego roszczenia jest zamieszkiwanie w budynku mieszkalnym albo lokalu mieszkalnym przez osobę pozwaną, a ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywa na właścicielu nieruchomości, gdyż on z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

W świetle okoliczności przytoczonych przez powoda na poparcie żądania pozwu należy przyjąć, że nie wywodził on w tym przypadku swoich praw do dochodzonej kwoty z przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy albo przepisów o czynach niedozwolonych. Pierwsza z tych podstaw odpada z tego względu, że w pozwie powód nie powołał się na to, iż zawierał z pozwaną jakąkolwiek umowę odnośnie korzystania ze spornej nieruchomości. Tym samym już z jego twierdzeń wynika, że nie istnieje między stronami oparty na umowie stosunek prawny, w ramach którego pozwana byłaby obowiązana do wydania przedmiotowej nieruchomości, a tym samym odmawiając jej opuszczenia naruszałaby ten obowiązek i spowodowała szkodę majątkową po stronie powoda. Odnośnie natomiast czynu niedozwolonego konieczne jest zwrócenie uwagi, że jedną z przesłanek odpowiedzialności *ex delicto* jest wykazanie winy po stronie pozwanej w naruszeniu ewentualnego zobowiązania do opuszczenia przedmiotowego mieszkania. Powód w ogóle natomiast nie powołała się na to, że pozwana ponosi winę za bezumowne zajmowanie nieruchomości, a na nim w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Nie podnosił bowiem, że samowolnie zajęła ten lokal lub że go nie opuszcza, mimo możliwości przeniesienia się do innego lokalu, i w ten sposób naraża go na straty finansowe.

Powód uzasadnił żądania pozwu jedynie z ten sposób, że podał, iż pozwana nie ma tytułu prawnego do spornej nieruchomości, a dokładnie rzecz biorąc, że go utraciła darując udziały w tej nieruchomości swoim dzieciom, i z tego powodu powinna płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie z niej. Oznacza to, że podstawę prawną

jego żądania mogą stanowić tylko przepisy o ochronie własności, a w szczególności przepisy art. 224-225 k.c., ponieważ odwołał się do przesłanek przewidzianych w tych unormowaniach. Regulacja prawna zawarta w tych artykułach dotyczy szerokiego zakresu roszczeń, jakie mogą wynikać z tytułu posiadania cudzej rzeczy, lecz w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości będzie wchodzić praktycznie w grę tylko jedno z wymienionych tam roszczeń, a mianowicie roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z takiej nieruchomości. Z tak wąsko ujętej treści wymienionych przepisów wynika, że posiadacz samoistny nieruchomości w złej wierze, jak również posiadacz samoistny nieruchomości w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie tej nieruchomości, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tej nieruchomości. Przyjmuje się przy tym, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego powinno odpowiadać należnościom za najem danego budynku lub lokalu (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209). Zresztą w niniejszej sprawie powód wyraźnie powołał wskazane przepisy jako podstawę prawną swojego roszczenia.

W rozpoznawanej sprawie, zdaniem składu orzekającego, nie ma wątpliwości, że pozwana była posiadaczem zależnym spornej nieruchomości, gdyż władała wskazaną nieruchomością tak jakby zawarła co do niej umowę użyczenia, a mianowicie bezpłatnie ją używała (art. 710 k.c.), przy czym ponosiła zwykłe koszty jej utrzymania (art. 713 zd. 1 k.c.), używała jej w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu (art. 712 § 1 k.c.) oraz respektowała fakt, iż nie jest jej użytkownikiem wieczystym, ani właścicielką budynku na niej posadowionego. Zgodnie natomiast z przepisem art. 336 k.c., posiadaczem zależnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Nie można natomiast zgodzić się ze stanowiskiem pozwanej, że była jedynie dzierżycielem spornej nieruchomości i zamieszkując na tej nieruchomości działała w imieniu M. S.. Wedle przepisu art. 338 k.c., kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem. Różnica między posiadaniem a dzierżeniem polega na innym ukierunkowaniu woli władania rzeczą. O ile posiadacz włada rzeczą dla siebie, o tyle dzierżyciel czyni to w imieniu innej osoby, wykazując wolę władania rzeczą za kogo innego. W tym aspekcie dzierżycielami mogą być np. przedstawiciele ustawowi, pełnomocnicy, przechowawcy, przewoźnicy, czy zarządcy. Podkreślenia wymaga, że na dzierżenie oprócz wspomnianego elementu woli składa się również faktyczne władanie rzeczą (corpus), które przedstawia się na zewnątrz tak samo jak posiadanie (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 kwietnia 2013 roku, V ACa 67/13, LEX nr 1322485). Z tego też względu sposób władania sporną nieruchomością przez pozwaną polegający na uiszczaniu opłat i podatków, bieżącej konserwacji budynku i jego remontach oraz pielęgnowaniu ogrodu, choć odpowiadał władaniu wykonywanemu przez posiadacza, nie wyłączał możliwości przyjęcia, że pozwana była jedynie dzierżycielem nieruchomości i podejmowała wskazane czynności w imieniu jednego ze współużytkowników wieczystych, a mianowicie M. S.. Nie uszło jednak uwadze Sądu, że jednocześnie pozwana po prostu zamieszkuje w budynku posadowionym na tej nieruchomości, a tym samym zaspokaja w nim swoje potrzeby mieszkaniowe. Trudna natomiast przyjmować, że nocując w nim, ubierając się, czy spożywając w nim posiłki, podejmuje wskazane czynności w imieniu M. S., a nie w imieniu własnym. W konsekwencji władała opisaną nieruchomością z wolą posiadania jej dla siebie. Zresztą przemawia za tym także okoliczność, że sama podejmowała wszelkie decyzje dotyczące utrzymania tej nieruchomości i remontu budynku na niej posadowionego, czy pielęgnacji ogrodu.

Oznacza to, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma w tym wypadku oparcie w przepisach art. 224 § 2 zd. 1 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., wedle których posiadacz zależny w złej wierze jest obowiązany względem właściciela do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Kluczowe znaczenie miało przy tym ustalenie, czy pozwana nie miała tytułu prawnego do korzystania z przedmiotowej nieruchomości i czy w tym zakresie działała w złej wierze.

W ocenie Sądu, pozwana, co najmniej w sposób dorozumiany, zawarła umowę użyczenia spornej nieruchomości z córką M. S.. Jedynie bowiem córka wyraziła zgodę na nieodpłatne korzystanie przez nią z tej nieruchomości. Należy jednak zauważyć, że od dnia 27 czerwca 2011 roku M. S. jest jedynie współużytkownikiem wieczystym spornej nieruchomości i współwłaścicielem budynku mieszkalnego na niej posadowionego w udziale wynoszącym 3/8 części

i nigdy nie miała większych udziałów w tej nieruchomości. Zgodnie natomiast z przepisem art. 199 zd. 1 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Takiej zgody pozostałych współuprawnionych do tej nieruchomości pozwana nie uzyskała, co oznacza, że nie zawarła skutecznej umowy użyczenia tej nieruchomości i nie miała tytułu prawnego do korzystania z niej.

Na marginesie należy wskazać, że w polskim porządku prawnym udziały we współwłasności, czy współużytkowaniu wieczystym mają charakter udziałów idealnych i niewyodrębnionych, a w związku z tym żaden ze współuprawnionych nie może samodzielnie dysponować częścią wspólnej rzeczy odpowiadającą wielkości jego udziału. Dlatego też M. S., wbrew twierdzeniom pozwanej, nie mogła skutecznie użyczyć jej części spornej nieruchomości, czy też upoważnić ją do korzystania z jej uprawnień co do posiadania tej nieruchomości.

Pojęcia „dobrej wiary” i „złej wiary” nie zostały zdefiniowane w polskim ustawodawstwie. Zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie, obecnie nie ma jednak wątpliwości, iż pod tymi terminami rozumie się stan świadomości posiadacza, a tym samym decydujące znaczenie mają tutaj elementy subiektywne. Przyjmuje się przy tym, że dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002 roku, IV CKN 1492/00, LEX nr 78338; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2000 roku, II CKN 282/00, LEX nr 52565; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1998 roku, II CKN 770/97, LEX nr 82299; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz, tom I, Warszawa 2002, s. 409). Tym samym w złej wierze jest ten, kto w danych okolicznościach wie albo powinien wiedzieć, że wykonywane prawo nie przysługuje jemu, lecz innemu podmiotowi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2000 roku, II CKN 282/00, LEX nr 52565; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 657/98, LEX nr 51060).

W świetle okoliczności sprawy należy uznać, że pozwana korzystając ze spornej nieruchomości była posiadaczką zależną w złej wierze. Od momentu bowiem przekazania swojego udziału w tej nieruchomości dzieciom czyli od momentu zawarcia umowy darowizny z dnia 21 grudnia 2009 roku zdawała sobie sprawę z tego, że nie przysługuje jej żadne uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości. Sytuacji tej nie zmienił fakt, że na korzystanie przez nią ze spornej nieruchomości wyraziła zgodę M. S.. Pozwana musiała sobie bowiem zdawać sprawę, że takie dysponowanie przedmiotową nieruchomością wymaga zgody wszystkich współużytkowników wieczystych (art. 199 zd. 1 k.c.), a nawet jeżeli tego nie wiedziała, to przy dołożeniu należytej staranności mogła to bez problemu ustalić. Powinna była to zrobić dla ochrony swoich interesów. Czynność taka z pewnością nie wymagała nadmiernego wysiłku, ani specjalnych kwalifikacji.

W konsekwencji, Sąd uznał, iż co do zasady przysługiwało powodowi względem pozwanej roszczenie o wynagrodzenia za korzystanie ze spornej nieruchomości.

W ocenie składu orzekającego, w sytuacji występującej w niniejszej sprawie nie zasługuje ono jednak na uwzględnienie ze względu na to, iż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Przepisy art. 5 k.c. stanowią bowiem, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, a takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zacytowane przepisy służą łagodzeniu rygoryzmu przepisów prawnych i dostosowaniu ich do konkretnych okoliczności faktycznych. Zawierają one klauzule generalne, które należy traktować jako ogólne normy społeczne odnoszące się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Jeśli chodzi o pojęcie zasad współżycia społecznego, to trzeba przyjąć, że wyrażają one ideę słuszności w prawie i wolności ludzi oraz odwołują się do powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Są to podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W rozpoznawanej sprawie Sąd zwrócił uwagę na fakt, że strony pozostawały w związku małżeńskim przez okres 28 lat, a małżeństwo to ustało wyłącznie z winy powoda, który porzucił pozwaną dla innej kobiety. Doprowadziło to

do znacznego pogorszenia stanu zdrowia psychicznego pozwanej i skutkowało dwukrotnymi nieudanymi próbami samobójczymi. Co istotne pozwana straciła oparcie, została sama, znalazła się w trudnej sytuacji materialnej i bez żadnych większych perspektyw na przyszłość ze względu na zły stan zdrowia. Nie mogła w tych okolicznościach na nowo ułożyć sobie życia, a w szczególności zapewnić sobie innego miejsca zaspokajania jej potrzeb mieszkaniowych niż sporna nieruchomości. Należy przy tym podkreślić, że zamieszkiwała na tej nieruchomości od lat i na niej znajdował się jej dom rodzinny. Powód natomiast założył nową rodzinę, pracował w Hiszpanii, a obecnie pracuje w Kanadzie, a także ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w kraju zatrudnienia. Z tych też względów w zasadzie faktycznie nie może korzystać z tej nieruchomości i jej użytkować. Jej użytkowanie przez pozwaną w rzeczywistości nie narusza więc żadnych uprawnień powoda, albowiem i tak nie może on z niej faktycznie korzystać, a przy tym stanowi pewnego rodzaju rekompensatę materialną i moralną za jej porzucenie i doprowadzenie do znacznego pogorszenia jej sytuacji materialnej i zdrowotnej. W tych okolicznościach uwzględnienie roszczenia powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości stanowiłoby kolejną formę krzywdzenia pozwanej przez powoda, co nie jest do zaakceptowania z punktu widzenia poczucia sprawiedliwości.

Z drugiej strony skład orzekający ustalił, że od kwietnia 2008 roku powód jest obowiązany do uiszczania na rzecz pozwanej alimentów w kwocie 600 zł miesięcznie, a w listopadzie 2011 roku podjął nieudaną próbę uchylecia tych alimentów albo ich obniżenia do kwoty 100 zł miesięcznie. Nie ma więc wątpliwości, że ten obowiązek alimentacyjny powód przyjmuje z niezadowoleniem i stara się z niego zwolnić. Świadczy o tym także fakt, iż początkowo był on przymusowo egzekwowany, co przyznał powód (k. 76 akt). W tych okolicznościach trudno nie dostrzec, że niniejsza sprawa stanowi wyłącznie formę odwetu za konieczność płacenia przedmiotowych alimentów lub próbę finansowego zrekompensowania sobie wydatków związanych z tym obowiązkiem alimentacyjnym. Jest to tym istotniejsze, jeżeli zwróci się uwagę na fakt, że powód faktycznie w swojej obecnej sytuacji życiowej nie może z tej nieruchomości korzystać i wynika to wyłącznie z jego decyzji. Nie można natomiast godzić się na to, aby określone uprawnienia były wykorzystywane przed sądem jako środek represji za korzystanie przez innymi podmiot z jego ustawowych uprawnień.

Kolejnym argumentem przemawiającym za uznaniem działania powoda za nadużycie prawa podmiotowego jest to, że nie uwzględnił on nakładów i wydatków, jakie na tę nieruchomość poczyniła pozwana. Powód powinien był wziąć pod uwagę to, że pozwana dba o utrzymanie spornej nieruchomości w należytym stanie, przeprowadza na niej niezbędne remonty, uiszcza podatki i inne opłaty związane z jej korzystaniem oraz pielęgnuje ogród. Poprzez opisane działania pozwana zapewniła, że stan tej nieruchomości nie uległ znacznemu pogorszeniu i nadaje się ona do użytku. Tymczasem żaden ze współużytkowników wieczystych tej nieruchomości, w tym także powód, nie interesowała się nią od lat, niełożył na jej utrzymanie i faktycznie fizycznie, ze względu na zamieszkiwanie w odległych miejscowościach, nie mógł zająć się wskazaną nieruchomością. Nie ma przy tym wątpliwości, że wskazane działania pozwanej nie zostały zrekompensowane finansowo, a jedynie przez możliwość zamieszkiwania w części tej nieruchomości. Zdaniem Sądu, działania pozwanej pozwoliły natomiast na utrzymaniu wartości tej nieruchomości na dotychczasowym poziomie, co jest na pewno większym zyskiem dla jej współużytkowników wieczystych niż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej przez pozwaną. W tych okolicznościach „karanie” pozwanej poprzez obciążanie jej tym wynagrodzeniem przy jednoczesnym uzyskiwaniu przez powoda opisanych korzyści z zamieszkiwania pozwanej na tej nieruchomości jawi się jako całkowicie niesprawiedliwe.

Przytoczone wyżej okoliczności świadczą o tym, że działanie powoda jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą wzajemnej życzliwości i wdzięczności za udzieloną pomoc. Pozwana nie korzystała ze spornej nieruchomości w celu osiągnięcia korzyści majątkowych, lecz jedynie w celu zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych po tym jak porzucił ją powód i pozostawił w bardzo trudnej sytuacji życiowej. Jednocześnie przyczyniła się swoim działaniem do uzyskania korzyści majątkowej przez powoda poprzez utrzymanie tej nieruchomości w należytym stanie bez potrzeby ponoszenia przez niego jakichkolwiek wydatków. W takiej sytuacji obciążanie jej dodatkowo obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości byłoby niesprawiedliwe i stanowiło swego rodzaju karę finansową.

Z tych powodów powództwo o zasadzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie należało oddalić.

Odnosnie rozliczenia kosztów procesu poniesionych przez strony należy na wstępie wskazać, że zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle opisanych powyżej zasad, do kosztów procesu po stronie pozwanej K. S. (2) należało zaliczyć jedynie wynagrodzenie jej pełnomocnika z urzędu w kwocie 2 400 zł (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 461), podwyższone o podatek VAT (§ 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – tekst jednolity Dz.U. z 2013 roku, poz. 461), co daje łącznie kwotę 2 952 zł.

Wedle przepisu art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W niniejszej sprawie pozwana w całości wygrała proces, a tym samym powód jest obowiązany zwrócić jej w całości opisane powyżej koszty tego procesu.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji.