

Sygn. akt IV Ca 442/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. P.

przeciwko M. P.

o dopuszczenie do współposiadania

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego
w S. z dnia 24 lutego 2014r., sygn. akt IX C 215/13

1. oddala apelację,
2. zasądza od powódki H. P. na rzecz pozwanej M. P. kwotę 78 (siedemdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 442/14

UZASADNIENIE

Powódka H. P. wystąpiła z żądaniem dopuszczenia jej do współposiadania części korytarza, oznaczonej na załączonym do pozwu rzucie kolorem czerwonym, znajdującej się na pierwszym piętrze budynku położonego na działce nr (...) w U. przy ulicy (...), przez nakazanie pozwanej M. P. zdemontowania ściany umieszczonej pomiędzy lokalem nr (...) i lokalem nr (...), ogradzającej część korytarza od okna do drzwi wejściowych do lokali nr (...) od pozostałej ogólnodostępnej części korytarza na i piętrze budynku. W uzasadnieniu wywodziła, że jest właścicielką lokalu nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych gruntu i budynku wynoszącym (...) (...). Nieruchomość wspólną stanowią między innymi części budynku przy ulicy (...) przeznaczone do współkorzystania przez właścicieli lokali, w tym korytarze na poszczególnych piętrach. Pozwana, która jest właścicielką lokalu nr (...), samowolnie zajęła część korytarza, którą przeznaczyła na powiększenie swojego lokalu, tworząc dodatkowy pokój i uniemożliwiając pozostałym współwłaścicielom dostęp do tej powierzchni i dodatkowo zablokowała dostęp światła słonecznego do korytarza.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości przyznając, że zabudowała część korytarza, do której dostępu powódka się domaga, jednakże zarzuciła, że na niniejszą zabudowę uzyskała w roku 1991 zgodę Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. jako jedyne ówczesnego właściciela przedmiotowego budynku. Zarzuciła, że powódka

nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) w dniu 07 maja 2009 roku, to jest po upływie niemal 18 lat od dnia, od którego pozwana korzysta w sposób wyłączny ze spornej części korytarza, objętej żądaniem pozwu. Wiedziała o sposobie korzystania przez pozwaną z tej części nieruchomości wspólnej, zatem stosownie do treści art. 221 kc czynności prawne określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli ten o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć.

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w Słupsku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 173 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż został on oparty na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka jest właścicielką stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w U. w budynku nr (...) przy ulicy (...), natomiast pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w tym samym budynku. Lokale mieszkalne stron usytuowane są na I piętrze budynku, przy czym przed ustanowieniem ich odrębnej własności były to lokale, do których stronom przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U..

W dniu 02 grudnia 1991 roku mąż pozwanej wystąpił na piśmie do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. z wnioskiem o wyrażenie zgody na zabudowę korytarza od strony szczytowej, a powódka H. P. nosząca wówczas nazwisko G. na zabudowę tę wyraziła zgodę. Drewniana ścianka z małym oknem na korytarzu została zamontowana przez pozwaną w roku 1991. W roku 1993 pozwana w miejsce ścianki drewnianej postawiła ściankę murowaną.

Tę część korytarza od czasu postawienia ścianki drewnianej do chwili obecnej pozwana wykorzystuje na cele mieszkalne. Jest to mały pokój o powierzchni 7,36 m². Znajduje się w nim wersalka, szafka na ubrania i dwie komody. Pokój ten zajmuje córka pozwanej.

Pismem z dnia 24 lutego 2010 roku (...) (...) w U. zobowiązał pozwaną do demontażu ściany działowej w terminie do dnia 30 kwietnia 2010 roku i zgłoszenie do odbioru w biurze (...). W uzasadnieniu wskazano, że w roku 1991 pozwana uzyskała zgodę na zabudowę części korytarza z oknem przy mieszkaniach nr (...), co miało polepszyć warunki lokalowe. Ściana działowa miała być z drewna, posiadać naświetle i drzwi. Stwierdzono, że ściana z drewna została zastąpiona ścianą z cegły, zlikwidowano naświetle, a w ścianie nośnej przedpokoju mieszkania pozwanej wykonano otwór drzwiowy, a na taki rodzaj zabudowy pozwana nie uzyskała zgody. Jednocześnie w piśmie tym wskazano, że niezastosowanie się do powyższych zaleceń spowoduje wykonanie rozbiórki przez(...)na koszt pozwanej. Z kolei pismem z dnia 26 sierpnia 2010 roku(...)nakazał pozwanej wykonanie naświetla i drzwi w ścianie działowej ewentualnie rozebranie ścianki i przywrócenie korytarza do stanu pierwotnego do dnia 15 października 2010 roku.

Decyzją z dnia 01 lutego 2013 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie S. stwierdził wykonanie przez pozwaną nałożonego na nią obowiązku wykonania czynności w celu doprowadzenia samowolnie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem przez poszerzenie otworu drzwiowego do powstałego ze wspólnego korytarza pokoju mieszkalnego z 70 cm do 80 cm oraz wstawienie w miejscu poszerzonego otworu skrzydła drzwiowego o szerokości 80 cm.

W budynku mieszkalnym, w którym znajdują się lokale stron, zarówno na parterze, jak też na pozostałych piętrach budynku część wspólnego korytarza została w podobny sposób przez mieszkańców przystosowana do celów mieszkalnych.

Pozwana uiszcza podatek od nieruchomości, którego podstawą naliczenia jest także część wspólnego korytarza przez nią zajmowana. Składnikiem opłat eksploatacyjno-remontowych za lokal pozwanej jest pozycja zatytułowana: (...), która w roku 1995 wynosiła 14,62 złotych, a w roku 2013 - 34,89 złotych.

Na podstawie powyższych ustaleń, odwołując się do art. 206 kc, Sąd Rejonowy zważył, iż pozwana od roku 1991 korzysta w sposób wyłączny z części korytarza o powierzchni 7,36 m² oraz, że co do zasady korytarz jest tą częścią budynku, która stanowi część wspólną wszystkich współwłaścicieli, a każdy z nich jest uprawniony do

korzystania z niego w sposób, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z korytarza przez pozostałych współwłaścicieli. Na taki sposób zagospodarowania korytarza, tj. na postawienie drewnianej ścianki działowej i wykorzystanie części korytarza na cele mieszkalne, pozwana uzyskała zgodę ówczesnego jedyne go właściciela budynku, to jest Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U. oraz powódki H. P., noszącej wówczas nazwisko G..

W dalszej części rozważań Sąd I-ej instancji odwołał się do poglądu wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 grudnia 2004 roku (sygn. akt I ACa 1367/04) przez Sąd Apelacyjny w Katowicach, który wskazał, że dokonany umownie podział quoad usum oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującej każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. i przez analogię uprawnionych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w ułamkowej części. W wyniku jego dokonania współwłaściciele pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej (również pozostającej w użytkowaniu wieczystym w częściach ułamkowych) uzyskują posiadanie zależne wydzielonych części rzeczy. Dokonanie takiego podziału oznacza wewnętrzne "zorganizowanie" sposobu korzystania z rzeczy, przy zachowaniu wspólności mienia rozumianego jako zespół wszelkich praw majątkowych: własność i inne prawa majątkowe.

Sąd podkreślił, że także na parterze, jak i na pozostałych piętrach budynku część korytarza w sposób analogiczny została wydzielona do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali mieszkalnych. Nadto podniósł, iż prowadzone, na skutek interwencji powódki w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w U., postępowanie administracyjne w sprawie samowolnie wykonanych robót budowlanych związanych z postawieniem ścianki działowej przez pozwaną doprowadziło do wykonania przez nią niezbędnych czynności w celu doprowadzenia samowolnie wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego prawem, a wykonanie nałożonego obowiązku stwierdził Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie S. w decyzji z dnia 01 lutego 2013 roku.

Sąd Rejonowy podzielił, podniesiony przez pozwaną zarzut, oparty na art. 221 zdanie pierwsze kc, że w dacie ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu, to jest w dniu 25 czerwca 2009 roku, powódce doskonale znany był sposób korzystania przez pozwaną z części wspólnego korytarza. Tym samym taki właśnie sposób korzystania przez pozwaną odnosi skutek względem powódki.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy uznał, że nie wynika z niego, aby Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w U. cofnęła zgodę na umieszczenie przez pozwaną ścianki działowej. Z pism (...), kierowanych do pozwanej w roku 2010, wynika jedynie, że (...) miała zastrzeżenia do samowolnie postawionej ścianki murowanej w miejsce drewnianej oraz do likwidacji przez pozwaną naświetlenia. Zważył, przy tym, że kierowane do pozwanej wezwania miały różną treść, która z pewnością wynikała z kolei z licznych pism pozwanej do (...), w których domagała się ona weryfikacji stanowiska (...) oraz wyjaśnienia, jakiego rodzaju obowiązki winna spełnić, aby nadal móc korzystać z zajętej przez nią części korytarza oraz w których utrzymywała, że na postawienie ścianki murowanej w miejsce drewnianej uzyskała ustną zgodę ówczesnego Prezesa (...). W konsekwencji, pomimo kategorycznego brzmienia pisma (...) z dnia 24 lutego 2010 roku, po dniu 30 kwietnia 2010 roku (...) nie dokonała rozbiórki na koszt pozwanej, a następnie pismem z dnia 26 sierpnia 2010 roku wezwała ją do wykonania naświetla i drzwi w ścianie działowej ewentualnie rozebrania ścianki i przywrócenia korytarza do stanu pierwotnego, wyznaczając kolejny termin – do dnia 15 października 2010 roku.

Sąd Rejonowy uznał, iż w takich okolicznościach oraz w związku z toczącym się w tym samym czasie postępowaniem administracyjnym, w sprawie sygn. (...), pozwana mogła uważać, że spełnienie przez nią czynności nałożonych decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie S. spowoduje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w U. nie będzie wysuwała wobec niej roszczeń windykacyjnych zmierzających do przywrócenia korytarza do stanu sprzed roku 1991.

Sąd meriti uznał za udowodnione, iż pozwana ponosiła za część korytarza, z którego korzysta, bowiem wynika to z przedłożonych decyzji o wymiarze podatku. Natomiast co do twierdzeń powódki w tym zakresie, uznał, iż nie wykazała, zgodnie z ogólną regułą dowodową wynikającą z treści art. 6 kc, że także za tę część ponosi opłatę w ramach opłat

eksploatacyjno-remontowych za lokal. Przedstawione przez nią zawiadomienia o wymiarze opłat za lokal istotnie zawierają pozycję: "inne", lecz nie wiadomo, jakiej konkretnie należności i z jakiego tytułu ta pozycja dotyczy.

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, iż usytuowanie ścianki działowej powoduje zaciemnienie wspólnego korytarza, co może mieć wpływ na odczuwane przez powódkę poczucie zagrożenia podczas przebywania na korytarzu. Natomiast za nieprzekonywujący uznał, podnoszony przez powódkę argument, że usytuowanie ścianki działowej utrudnia jej swobodne otwieranie drzwi do swojego mieszkania, bowiem drzwi mieszkania powódki są tak zamontowane, że otwierają się na zewnątrz klatki schodowej.

Odwołując się do art. 5 kc, Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana od wielu lat część wspólnego korytarza wykorzystuje na potrzeby mieszkaniowe swoje i swojej rodziny a powódka przez wiele lat na taki właśnie sposób korzystania z tej części korytarza przez pozwaną się godziła. Za nieprawidłową Sąd uznał argumentację powódki, że z mocy prawa jako współwłaścicielce przysługiwało jej nieograniczone prawo korzystania z całości części wspólnej budynku, gdyż pozostaje ona w rażącej i oczywistej sprzeczności z samą treścią art. 206 kc. Przy ocenie zasadności roszczenia powódki Sąd uwzględnił społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, z którego korzysta wyłącznie pozwana. Zaś twierdzenie powódki, że niemożność korzystania z całej powierzchni wspólnego korytarza jest dla niej utrudnieniem, gdyż uniemożliwia umieszczenie tam różnych rzeczy, uznał za gołosłowne i nieprzekonujące.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 i 99 kpc.

Apelacje od tego wyroku złożyła powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Zarzuciła nieprawidłowe ustalenia faktyczne poprzez przyjęcie, że pozwana dokonała zabudowy zgodnie z wolą i ustaleniami poczynionymi ze spółdzielnią Mieszkaniową (...) w U., podczas gdy pozwana samowolnie dokonała zmiany sposobu zabudowy z tymczasowej drewnianej z naświetlem na stałą murowaną bez naświetla oraz poprzez przyjęcie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w U. nie dokonała wypowiedzenia prawa do wyłącznego korzystania z korytarza, mimo wzywania pozwanej do demontażu ściany w określonym terminie, a następnie do doprowadzenia zabudowy do stanu pierwotnego lub rozbiórki zabudowy przy jednoczesnym bezsprzecznym niedostosowaniu się pozwanej do powyższych wezwań. Zarzuciła również naruszenie prawa materialnego tj. art. 221 kc – jego błędne zastosowanie, poprzez uznanie, że zgoda pozwanej na zabudowę drewnianą z naświetlem uprawnia ją do zajęcia spornej części korytarza poprzez odgrodzenie go dowolnymi przegrodami w tym stałą murowaną ścianą bez naświetli oraz poprzez pominięcie faktu ewidentnego wypowiedzenia pozwanej prawa do zajmowania przedmiotowej powierzchni w 2010 roku; błędne zastosowanie art. 5 kodeksu cywilnego, poprzez uznanie, że powódka korzysta ze swojego prawa wbrew jego społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu, podczas gdy powódka, w obliczu wypowiedzenia dokonanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w U., prawa do wyłącznego korzystania ze spornej części korytarza była zmuszona podjąć kroki prawne na drodze sądowej, gdyż pozwana nie dostosowała się dobrowolnie do wezwań Spółdzielni i powódki; błędne zastosowanie art. 206 kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że pozwana korzysta z prawa współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, podczas gdy wyłączne korzystanie z części korytarza przez pozwaną wyłącza jakiegokolwiek korzystanie z tej części nieruchomości przez powódkę, co stoi w sprzeczności z literalnym brzmieniem normy prawnej. Dalej powódka zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 223 kodeksu postępowania cywilnego poprzez uznanie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w U. nie wypowiedziała zgody na wyłączne zajęcie części korytarza przez pozwaną, podczas gdy w ustaleniach faktycznych Sąd zauważa że Spółdzielnia w dniu 24 lutego 2014 roku zobowiązała pozwaną do demontażu ściany działowej pod rygorem wykonania zastępczego.

W konkluzji powódka wniosła o zmianę wyroku w całości poprzez orzeczenie zgodnie z treścią petitum pozwu oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za pierwszą i drugą instancję.

Sąd II-iej instancji zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, opartych na całości materiału dowodowego zaproponowanego przez strony i ocenił go zgodnie z regułami określonymi w art. 233 kpc. Ustalenia te, jako wyczerpujące, Sąd Okręgowy uznaje za własne, bowiem można na nich oprzeć rozstrzygnięcie apelacji.

Współwłasność jest prawem własności tej samej rzeczy przysługującym wspólnie i niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). W doktrynie podkreśla się następujące cechy wyróżniające ten rodzaj własności: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Współwłasność jest rodzajem własności, nie jest więc samodzielną instytucją prawną i w związku z tym do współwłasności odnoszą się wszystkie przepisy o własności, jeżeli co innego nie wynika z charakteru współwłasności jako niepodzielnego prawa do tej samej rzeczy. Współwłaściciel może posiadać i korzystać z całej rzeczy, bowiem jego prawo ma za przedmiot całą rzecz, nie zaś jej fizyczną część. Z uwagi na to, że prawo każdego współwłaściciela jest takie samo, zakres posiadania i korzystania musi uwzględniać tę specyfikę.

Powyższe nie oznacza jednak mechanicznego łączenia problemu współposiadania z wielkością udziału, bowiem jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 27 kwietnia 2001r., wydanym w sprawie III CKN 21/99 (L.) "z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału (...). W wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 KC nie sposób więc w ogóle mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach".

Problematyka związana ze sposobem realizacji przez współwłaściciela uprawnienia do posiadania rzeczy wyłoniła się już na gruncie wcześniej obowiązującego art. 78, 82-85 i 90 prawa rzeczowego. Zarysowały się wówczas dwa kierunki jej rozstrzygania. Zgodnie z jednym wykonanie roszczenia o dopuszczenie do współposiadania następowało przez dopuszczenie do współposiadania rzeczy jako całości. W myśl drugiego, dopuszczenie do posiadania rzeczy wspólnej następowało przez wydzielenie współposiadaczowi części rzeczy do wyłącznego korzystania (podział quoad usum).

Aktualnie wyżej zaprezentowane stanowisko doznało pewnej modyfikacji. Zgodnie z dominującym poglądem współwłasność jest postacią własności, charakteryzującą się tym, że jedna rzecz stanowi niepodzielnie przedmiot własności kilku osób mających do niej jednakowe co do istoty uprawnienia. Wskazane pojęcie współwłasności obejmuje swoim zakresem różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. W pojęciu tym mieści się: bezpośrednie i wspólne z pozostałymi współposiadaczami posiadanie i korzystanie z całej rzeczy, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie z wydzielonej części rzeczy (podział quoad usum), pośrednie posiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez pobieranie pożytków cywilnych. Jednakże gdy chodzi o art. 206 k.c., z jego brzmienia wynika, że został w nim unormowany tylko pierwszy z wymienionych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela. Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej. Uprawnienie to, w przeciwieństwie do pozostałych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela - które mogą być wprowadzone tylko czynnością prawną współwłaścicieli lub orzeczeniem sądu - wynika z samej ustawy.

Uwzględniając, że współwłasność jest postacią własności oraz że samo brzmienie art. 206 k.c. nie uzależnia uprawnienia, o którym w nim mowa, od określonych właściwości rzeczy wspólnej, nasuwa się wniosek, że współposiadaczowi w każdym przypadku wyzucia go z posiadania przysługuje na podstawie art. 222 § 1 w związku z art. 206 k.c. przeciwko współposiadaczowi - naruszytelowi, dochodzone w procesie, roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c. Realizacja tego roszczenia napotkałaby jednak zasadnicze trudności w razie gdyby przedmiotem współwłasności były rzeczy, których posiadanie może być wykonywane jedynie przy zgodnym współdziałaniu zainteresowanych.

Jak już wyżej wskazano, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w taki zakresie, jak daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Nie ulega też wątpliwości, że współwłaściciele mogą w drodze umowy określić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Jeżeli umowę zawarto na czas nieokreślony, jej wypowiedzenie i ewentualna zmiana sposobu korzystania w trybie postępowania sądowego może nastąpić jedynie w razie powstania nowych okoliczności,

w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy (vide: uzasadnienie uchwały SN z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC z 1973 r., nr 12, poz. 208). Pogląd ten jest utrwalony i niekwestionowany, zarówno w judykaturze jak i doktrynie.

W świetle art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli może korzystać z całej rzeczy bez względu na wysokość swojego udziału we współwłasności. Dla określenia sposobu korzystania wysokość udziału jest tylko jedną z przesłanek, której nie można stosować w sposób mechaniczny. Równie istotne jest przeznaczenie części wspólnych i istniejące stosunki sąsiedzkie. Co do zasady nie ma podstaw do wydzielania poszczególnym współwłaścicielom części wspólnych, tylko dlatego, że chcieliby korzystać z takiej części z wyłączeniem innych osób, ale takie wyłączenie mogłoby być oczywiście czasami uzasadnione, ale pod warunkiem wykazania ważnego interesu w takim podziale.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c., nie obejmuje wszystkich sytuacji, lecz dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na jego podstawie nie można natomiast rozwiązać sytuacji, w których z uwagi na naturę (właściwości) rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011 r. III CSK 288/10, LEX nr 11291123). Niewątpliwym jest, iż taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie albowiem jak wynika z akt sprawy istniejący między stronami konflikt powoduje, iż nie mogą oni zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej w postaci przedmiotowego korytarza.

Zarówno w doktrynie jak i w judykaturze kontrowersje dotychczas budziła możliwość korzystania „ponad udział” i żądania wynagrodzenia za używanie rzeczy „ponad udział” współwłaściciela. W części orzeczeń Sąd Najwyższy uznawał, że używanie „ponad udział” jest niemożliwe, ponieważ każdy ze współwłaścicieli może używać niepodzielnie całej rzeczy (vide: uchwały SN z: 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 i 13 marca 2008 r., III CZP 3/08; L.). W późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, iż używanie rzeczy w zakresie udziału, a więc i przekraczanie tego zakresu, jest możliwe (vide: postanowienia SN z: 22 października 2010 r., III CSK 331/09 i 14 października 2011 r., III CSK 288/10; L.). Stanowisko to zostało zaaprobowane przez doktrynę (vide: komentarz do art. 206 w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego pod red. K. Osajda; Legalis)

Podstawę prawną roszczenia o wynagrodzenie za używanie rzeczy „ponad udział” wskazał Sąd Najwyższy w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (Legalis nr 599644), uznając, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jej współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy według zasad określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Pogląd ten został podzielony w doktrynie (vide: komentarz do art. 206 kc, w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego, pod red. K. Pietrzykowskiego, Legalis) i podziela go również Sąd Okręgowy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie.

Powyzsze oznacza, iż w sytuacjach wyjątkowych Sąd Najwyższy dopuszcza, wbrew przytoczonym wyżej regułom rządzącym współwłasnością, korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych części w zakresie większym niż wynikałoby to z posiadanego przez nich udziału, z wykluczeniem pozostałych współwłaścicieli. Taka sytuacja zaistniała w sporze, stanowiącym kanwę niniejszego procesu, bowiem pozwana korzysta z części wspólnej nieruchomości „ponad swój udział” i stan ten trwa ponad 20 lat. Zważyć przy tym należy, iż stan ten istniał już w momencie kiedy współwłasność powstała, bowiem istniejąca zabudowa powstała w 1993r., co jest bezsporne pomiędzy stronami. Zajęcie części korytarza nastąpiło zarówno za zgodą ówczesnego właściciela nieruchomości, jak i pozwanej – zamieszkującej na tym samym pięttrze, która następnie po wielu latach stała się współwłaścicielką części wspólnych nieruchomości. Oznacza to, iż pozwana nie weszła w posiadanie części korytarza samowolnie a udzielenie zgody na zabudowę w takich granicach, w jakich ona aktualnie istnieje, można uznać za podział quo ad usum, jak to ocenił Sąd Rejonowy, odwołując się do poglądu wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Katowicach.

Dla objęcia w posiadanie części korytarza zgoda Spółdzielni miała znaczenie decydujące, jednak aktualnie, kiedy nieruchomość posiada wielu współwłaścicieli, zdaniem Sądu, postawa Spółdzielni, której powódka przypisuje tak duże znaczenie, nie ma wpływu na posiadanie, zajętej w 1991r., przez pozwaną, części korytarza.

Tym samym zarzuty podniesione w apelacji, co do interpretacji przez Sąd Rejonowy stanowiska Spółdzielni (...), wyrażonego w kierowanych do pozwanej pismach z 2010r., nie mogą odnieść pożądanego przez powódkę skutku.

Dodać jedynie należy, iż powódka nie wykazała w niniejszym procesie, iż zmiana jej stanowiska, w zakresie zgody na wyłączenie korzystanie przez pozwaną z części korytarza, ma uzasadnienie w zmienionych okolicznościach lub jest podyktowane jakimś ważnym interesem ogółu współwłaścicieli czy też samej powódki. Zatem zakwalifikowanie żądania powódki, przez Sąd Rejonowy jako nadużycie prawa podmiotowego, można uznać za zasadne a zastosowanie art. 5 kc za prawidłowe.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 4 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).