

Sygn. akt: IV Ca 732/15

POSTANOWIENIE

Dnia 09 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Waław Banasik
Sędziowie:	SO Małgorzata Szeromska SO Renata Wanecka (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 09 grudnia 2015 r. w P.

sprawy z wniosku E. S.

z udziałem J. W.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Płońsku z dnia 26 czerwca 2015 r.

sygn. akt. I Ns 311/10

postanawia:

- zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie II i zobowiązać uczestniczkę J. W. do zapłaty na rzecz wnioskodawczynie E. S. spłaty w wysokości 67.950 (sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt) złotych jednorazowo w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności;
- oddalić apelację w pozostałej części.

Sygn. akt IV Ca 732/15

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym 2 sierpnia 2010r. J. S. (1) domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), o powierzchni 600 m², dla której Sąd Rejonowy w Płońsku prowadzi księgę wieczystą (...), zabudowanej domem mieszkalnym, należącego po 1/2 części do wnioskodawczynie i jej córki J. W.. Postanowieniem z 4 lipca 2011r. J. S. (1) została zwolniona od udziału w sprawie, w jej miejsce wstąpiła druga z córek - E. S., której wnioskodawczynie podarowała udział w nieruchomości.

W toku postępowania wnioskodawczyni i uczestniczka proponowały różne sposoby zniesienia współwłasności. Ostatecznie na rozprawie 17 czerwca 2015r. wniosły zgodnie o przyznanie nieruchomości J. W. z obowiązkiem spłaty w wysokości 67.950 zł na rzecz E. S., z tym, że wnioskodawczyni wniosła o rozłożenie jej na trzy raty, pierwsza w kwocie 30.000 zł, płatna w ciągu 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia, pozostałe dwie w odstępach rocznych. Swoje stanowisko uzasadniła tym, że rozpoczęła budowę innego domu i w tym celu zaciągnęła kredyt. Ponieważ wnioskodawczyni nie ma już zdolności kredytowej, nie jest w stanie spłacić wnioskodawczyni jednorazowo.

Ponadto E. S. domagała się zasądzenia na jej rzecz od J. W. kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad udział za ostatnich dziesięć lat, ale nie sprecyzowała wysokości żądania.

Postanowieniem z 26 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy w Płońsku w sprawie I Ns 311/10 zniósł współużytkowanie wieczyste działki gruntu, położonej w P. przy ul. (...) A. Z., oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) o obszarze 0,06 ha i współwłasność budynku mieszkalnego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, dla których w Sądzie Rejonowym w Płońsku, IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...), których współużytkownikami wieczystymi i współwłaścicielami budynku są J. W. i E. S. w udziałach wynoszących po 1/2 części w ten sposób, że przyznać je na rzecz J. W. (punkt I); zasądził od J. W. na rzecz E. S. kwotę 67.950 zł tytułem spłaty, płatnej w trzech ratach: pierwsza w kwocie 30.000 zł w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia postanowienia, dwie kolejne raty w kwotach po 18.975 zł, płatne w terminie do 31 grudnia 2016r. i do 31 grudnia 2017r. z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat (punkt II); oddalił wniosek o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie ponad udział w nieruchomości (punkt III); nakazał pobrać od J. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Płońsku kwotę 598,31 zł tytułem zwrotu wydatków (punkt IV); nakazał ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz E. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Płońsku kwotę 5.437,55 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 marca 1979 roku przed notariuszem B. N., w Państwowym Biurze Notarialnym w P., J. S. (2) i J. S. (3) zawarli ze Skarbem Państwa, reprezentowanym przez Kierownika Zarządu (...) Terenami Urzędu Miasta i Gminy P. umowę o oddanie na ich rzecz w użytkowanie wieczyste, na okres 99 lat, licząc od daty zawarcia umowy, działki gruntu położonej w P., o powierzchni 6 arów, oznaczonej wówczas numerem (...), dla której urządzona była księga wieczysta KW (...).

Na początku lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku małżonkowie S. wzniesli na tej nieruchomości budynek mieszkalny murowany, o powierzchni ogólnej 100 m², dwukondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem nieużytkowym.

W 1990 roku J. S. (1) i J. S. (2) rozwiedli się. Do daty rozvodu budynek nie został wykończony, budowa została doprowadzona do stanu surowego, wszystkie otwory nie zostały należycie zabezpieczone. Małżonkowie S. nie kontynuowali prac budowlanych, nie interesowali się nieruchomością, która na skutek upływu czasu, działań warunków atmosferycznych oraz osób bezdomnych i nadużywających alkoholu, uległa zniszczeniu i degradacji.

Na podstawie umowy darowizny z 19 sierpnia 1998 roku J. S. (2) darował swojej córce J. wówczas S., obecnie W. swój udział, wynoszący 1/2 część w nieruchomości. Z kolei na podstawie umowy darowizny z 9 czerwca 2011 roku J. S. (1) (poprzednio S.) darowała córce E. S. swój udział wynoszący 1/2 część w tejże nieruchomości.

W 1994 roku J. W. wraz ze swoim partnerem przystąpili do uporządkowania działki i remontu budynku mieszkalnego. W pierwszej kolejności zdecydowali się wykończyć pokój, kuchnię i łazienkę, tak aby można było w nich zamieszkać. W realizacji przedsięwzięcia pomagał finansowo J. S. (2), który po przejściu na emeryturę zamieszkał razem z córką w budynku mieszkalnym.

W dacie przystąpienia do ww. prac budynek mieszkalny oraz działka były w bardzo złym stanie. Działka była zakrzewiona, zaniedbana, w budynku mieszkalnym powybijane były szyby w oknach, nie było schodów, drzwi

wejściowych. Pełno było w nim śmieci i nieczystości pozostawionych przez korzystających z niego alkoholików, gruzu i szkła, na ścianach znajdowały się napisy wykonane farbą w sprayu.

J. S. (1) nie wykazywała większego zainteresowania nieruchomością, nie zgłaszała roszczeń w zakresie korzystania z działki oraz budynku mieszkalnego. Nie sprzeciwiała się prowadzonym pracom remontowym. Nie wносиła o wydanie nieruchomości, o dopuszczenie jej do współposiadania ani o zapłatę wynagrodzenia w zw. z faktem, że z nieruchomości nie korzysta. J. S. (1) nie partycypowała również w kosztach utrzymania nieruchomości, opłacaniu podatków oraz kosztach wykończenia budynku mieszkalnego.

Obecnie nieruchomość objęta prawem użytkowania wieczystego oznaczona jest w ewidencji gruntów nr (...), ma powierzchnię 0,06 ha. Usytuowany na niej budynek mieszkalny wykończony jest, jako jednorodzinny. Na parterze znajdują się dwa pokoje, kuchnia, łazienka i przedpokój. Na piętrze usytuowane są trzy pokoje i łazienka.

Wartość nieruchomości wynosi 286.000 zł. Wartość nakładów J. W. na nieruchomość wynosi 150.100 zł.

Sąd I instancji dokonał następującej oceny prawnej:

Zgodnie z art. 210 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a w myśl art. 211 kc może żądać również, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 kc). Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznacza termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. (art. 212 § 3 kc).

Sąd wskazał, że E. S. i J. W. przysługuje na zasadzie współwłasności prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności wzniesionego na nim budynku mieszkalnego, opisanego wyżej.

W ocenie Sądu zaakceptowany ostatecznie przez uczestniczki sposób zniesienia współwłasności polegający na przyznaniu jej J. W. ze spłatą na rzecz E. S., odpowiada obowiązującemu prawu i jest słuszny, biorąc pod uwagę fakt, że uczestniczka poniosła nakłady znacznej wartości. Nadto zamieszkuje ona na tej nieruchomości wraz ze swoją rodziną i ojcem J. S. (2). Prowadzi budowę drugiego domu, jednak na chwilę obecną jest on w stanie surowym, nienadającym się do zamieszkania. Z kolei centrum życiowe wnioskodawczyni skupione jest we W.. Przede wszystkim zaś powyższy sposób zniesienia współwłasności jest akceptowany przez współwłaścicielki i nie prowadzi do pokrzywdzenia żadnej z nich.

Wysokość spłaty zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni od uczestniczki została obliczona od wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego i zredukowanej o wartość nakładów, jakie na nieruchomość poniosła uczestniczka postępowania (286.000 zł - 150.100 zł = 135.900 zł, udział wnioskodawczyni w prawie użytkowania wieczystego i własności budynku wynosił 1/2 część, zatem $135.900\text{zł} \times \frac{1}{2} = 67.950\text{zł}$). Tak obliczona wysokość spłaty nie była negowana przez wnioskodawczynię.

Jednocześnie Sąd Rejonowy rozłożył zasądzoną od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawczyni spłatę w kwocie 67.950,00zł na trzy raty: pierwsza w kwocie 30.000zł, płatna w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia, druga i trzecia w kwocie po 18.975zł, płatne do 31 grudnia 2016 roku i do 31 grudnia 2017 roku z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat.

W ocenie Sądu, wnioski J. W. o rozłożenie spłaty na raty oraz jego uzasadnienie zasługiwały na uwzględnienie. Wobec zaciągnięcia kredytu na budowę innego budynku mieszkalnego nie będzie ona bowiem w stanie uzyskać kolejnego kredytu, aby jednorazowo spłacić wnioskodawczynię. Będzie zatem potrzebowała czasu aby zgromadzić środki na zrealizowanie spłaty. Jednocześnie zaproponowany przez nią okres spłaty i wysokość rat nie doprowadzą do

pokrzywdzenia E. S.. Pierwsza z rat odpowiada niemalże połowie spłaty i zostanie uiszczona już w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia orzeczenia. Kolejne raty zostaną natomiast wpłacone w terminie kolejnych dwóch lat. Kwota każdej z rat przedstawia realną wartość i nie prowadzi do rozdrobnienia zobowiązania.

Sąd Rejonowy uznał, że żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad udział nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd podniósł, że zgodnie z 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.

Sąd podniósł, że z normy powyższej wynika uprawnienie każdego ze współwłaścicieli do korzystania z całej rzeczy, ale z obowiązkiem respektowania takiego samego prawa przysługującego pozostałym współwłaścicielom. Posiadanie rzeczy, będącej przedmiotem współwłasności, nie jest zatem ograniczone wysokością udziału każdego ze współwłaścicieli, ale równym uprawnieniem pozostałych współwłaścicieli do współposiadania rzeczy. Współwłaściciel, który został pozbawiony prawa współposiadania i korzystania z rzeczy przez innego współwłaściciela, może dochodzić od niego m. in. wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy – gdy jest ono bezprawne w rozumieniu art. 206 kc. Podstawę tego roszczenia stanowią art. 224 § 2 kc lub art. 225 kc, które, mimo iż stanowią o roszczeniach pomiędzy posiadaczem samoistnym a właścicielem, mogą mieć zastosowanie również między współwłaścicielami.

Jednak aby stwierdzić powstanie uprawnienia do żądania wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z rzeczy, należy stwierdzić rzeczywistą bezprawność tego korzystania w rozumieniu art. 206 kpc. W ocenie Sądu Rejonowego, z normy powyższej wywodzić należy, że bezprawność korzystania z rzeczy zachodzi jedynie wówczas, gdy wykonywanie tego uprawnienia zostało uniemożliwione lub przynajmniej utrudnione przez któregokolwiek z pozostałych współwłaścicieli. Nieuzasadnionym i sprzecznym z zasadą sprawiedliwości byłoby bowiem, obciążanie korzystającego z rzeczy współwłaściciela, obowiązkiem uiszczenia wynagrodzenia na rzecz innego ze współwłaścicieli, który z rzeczy nie korzysta, nie interesuje się nią i nie wyraził woli wykonania uprawnienia do współposiadania czy współkorzystania z rzeczy. Nie można bowiem w takiej sytuacji mówić o naruszeniu uprawnienia wynikającego z art. 206 kc odnośnie do osoby, która korzystać czy współposiadać rzeczy nie chciała, nie interesowała się nią i nie sprzeciwiała się samodzielnemu posiadaniu rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt niniejszego postępowania, Sąd stwierdził, że roszczenie E. S. o zasądzenie na jej rzecz, od uczestniczki postępowania J. W., wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział, nie zasługiwało na uwzględnienie. Nie można bowiem, zdaniem Sądu, stwierdzić aby w niniejszej sprawie doszło do bezprawnego w rozumieniu art. 206 kc naruszenia prawa wnioskodawczyni, bądź jej poprzedniczki J. S. (1), do korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

Na długo przed tym, jak nieruchomość objęła w posiadanie J. W., J. S. (1) przestała się nią interesować. Po dokonaniu inwestycji, polegającej na wzniesieniu budynku mieszkalnego w stanie surowym, co miało miejsce w na początku lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku, straciła ona zupełnie zainteresowanie nieruchomością. Na skutek upływu czasu, działania warunków atmosferycznych i bezdomnych, którzy korzystali z opuszczonego budynku, nieruchomość wraz z budynkiem uległy znacznej degradacji i dewastacji. J. S. (3) nie podjęła żadnych działań, aby powyższemu zapobiec. Od czasu gdy J. W. rozpoczęła porządkowanie nieruchomości, a następnie w trakcie remontu budynku mieszkalnego i po zamieszkaniu w nim przez uczestniczkę wraz z rodziną, J. S. (1) nadal nie interesowała się nieruchomością, nie sprzeciwiała się prowadzonym pracom, nie partycypowała w ich finansowaniu, nie zgłaszała też chęci korzystania z niej, czy współposiadania. Również gdy była u uczestniczki postępowania w dniu jej ślubu, nie zgłosiła chęci posiadania czy korzystania z nieruchomości. Dopiero w toku postępowania o zniesienie współwłasności, gdy uczestniczka postępowania nie zgodziła się ze wskazanym we wniosku sposobem zniesienia współwłasności, zgłosiła roszczenie o zasądzenie na jej rzecz wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z nieruchomości. Nie można tym samym uznać, aby uprawnienie J. S. (1), a następnie E. S., wynikające z art. 206 kc, zostało naruszone przez J. W., a w konsekwencji aby posiadanie przez nią przedmiotu współwłasności w całości było nieuprawnione. Do czasu wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności J. S. (1) nie wykazywała woli realizacji uprawnienia

przysługującego jej z tytułu pozostawania we współwłasności nieruchomości. Nie można tym samym uznać, aby J. W. naruszyła w jakikolwiek sposób uprawnienia wnioskodawczynie związane ze współwłasnością, a tym samym, aby była obowiązana je wynagradzać.

Dodatkowo Sąd podkreślił, że J. W. nie osiągała żadnych korzyści związanych z korzystaniem z całości nieruchomości. Wykorzystywała ją do zamieszkiwania, a na przygotowanie nieruchomości do zagospodarowania zdecydowała się mając niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe. J. S. (1) podnosiła co prawda, składając wyjaśnienia informacyjne, że J. W. wynajmuje pokój mężczyźnie o imieniu M., ale faktu tego nie udowodniła w żaden sposób, a uczestniczka postępowania tego faktu nie potwierdziła.

Nadto Sąd Rejonowy podniósł, że uprawnienie współwłaściciela do posiadania i korzystania z rzeczy nie jest ograniczone wysokością udziału a istnieniem takiego samego uprawnienia również po stronie pozostałych współwłaścicieli, które winien on respektować. Każdy ze współwłaścicieli jest zatem uprawniony do korzystania z rzeczy w całości, ale tak aby nie ograniczać takiego samego prawa pozostałych współwłaścicieli. Skoro więc wnioskodawczynie nie wykazywała woli współposiadania bądź korzystania z nieruchomości nie można mówić aby jej uprawnienia wynikające z art. 206 kc zostały naruszone przez uczestniczkę postępowania.

Wobec powyższego, Sąd oddalił roszczenie wnioskodawczynie o zasądzenie na jej rzecz wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział, albowiem jak to wskazano wyżej nie doszło do bezprawnego w myśl art. 206 kc naruszenia uprawnienia wnioskodawczynie do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości, a nadto uprawnienie współwłaściciela rzeczy do korzystania z niej nie jest ograniczone wysokością udziału.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w myśl art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację na postanowienie złożyła wnioskodawczynie E. S., zaskarżając je w punktach II i III i zarzuciła:

- naruszenie art. 320 kpc poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż w niniejszej sprawie zaistniały szczególnie uzasadnione okoliczności przemawiające za rozłożeniem spłaty na rzecz wnioskodawczynie na raty, podczas gdy uczestniczka postępowania nie wykazała, iż znajduje się w sytuacji finansowej, która uniemożliwia zrealizowanie spłaty jednorazowo;

- naruszenie art. 206 kc przez nieuzasadnienie oddalenia żądania w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości przez uczestniczkę ponad przysługujący jej udział, polegające na uznaniu, że w niniejszej sprawie wnioskodawczynie z własnej woli zaprzestała korzystania ze spornej nieruchomości, podczas gdy wnioskodawczynie, a wcześniej jej matka J. S. (1), zostały pozbawione możliwości korzystania z nieruchomości w wyniku konfliktu, jaki zaistniał pierwotnie między rodzicami uczestnikami;

- sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, iż w niniejszej sprawie nie doszło do bezprawnego w rozumieniu art. 206 kc naruszenia prawa własności wnioskodawczynie.

Mając powyższe na uwadze, wnioskodawczynie wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez ustalenie, iż spłata na jej rzecz zostanie dokonana jednorazowo w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia oraz zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawczynie kwoty 40.600 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez uczestniczkę ponad 1/2 części nieruchomości, ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd II instancji podziela stanowisko apelującej, że w sprawie nie było podstaw do rozłożenia spłaty na raty. Podstawą takiego rozstrzygnięcia jest jednak w art. 212 § 3 kc, który przewiduje, że jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty, terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych. Rozłożenie spłat na raty w postępowaniu o zniesienie współwłasności wyłącza w zasadzie możliwość rozłożenia takiej należności na mocy art. 320 kpc (tak orzeczenie Sądu Najwyższego z 23 czerwca 1993 r., I CRN 67/93, niepubl.). Sąd jest natomiast władny rozłożyć na raty na zasadach ogólnych (art. 320 kpc) inne należności zasądzone w orzeczeniu o zniesieniu współwłasności (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 24 kwietnia 1969 r., III CRN 61/69, OSN 1970, Nr 1, poz. 13).

Sąd Okręgowy uznał, iż uczestniczka nie wykazała, aby jej sytuacja osobista i materialna uzasadniała rozłożenie spłaty w wysokości 67.950 zł na raty. Sam fakt zaciągnięcia w ostatnim okresie kredytu na budowę drugiego domu nie jest wystarczającym argumentem za skorzystaniem z tego rozwiązania. Sąd nie dokonał żadnych ustaleń na temat dochodów uczestniczki i jej męża, nie ma danych na temat tego, czy i ile dzieci ma na utrzymaniu. Wnioskodawczyni nie podała również, w jakiej wysokości zaciągnęła kredyt i ile wynosi miesięczna rata. Ponadto sprawa o zniesienie współwłasności toczyła się ponad pięć lat i J. W. powinna była zgromadzić środki na spłatę. Wskutek zniesienia współwłasności, wnioskodawczyni otrzymała na własność całą nieruchomości, w ostateczności należy rozważyć jej sprzedaż w celu uzyskania środków na spłatę.

Dlatego też Sąd Okręgowy zmienił częściowo zaskarżone postanowienie w punkcie II i zobowiązał uczestniczkę do zapłaty na rzecz wnioskodawczyni spłaty w wysokości 67.950 zł jednorazowo w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności.

Natomiast zarzut naruszenia art. 206 kc nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd II instancji w całości podziela argumentację dotyczącą żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, przytoczoną w uzasadnieniu Sądu Rejonowego.

Naruszenie uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej następuje, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Taki stan faktyczny nasuwa skojarzenia z przesłankami roszczenia windykacyjnego. Nie można jednak posunąć się do zupełnego utożsamiania obu sytuacji.

Nie może usprawiedliwiać żądania przez współwłaściciela wynagrodzenia od pozostałych współwłaścicieli posiadanie przez nich rzeczy wspólnej „ponad udział”, ponieważ w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 kc nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSN 1964, Nr 2, poz. 22 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 25 października 1973 r., III CRN 247/73, OSN 1974, Nr 9, poz. 151; postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2011 r., III CSK 191/10, OSNC 2012, Nr B, poz. 30; postanowienie Sądu Najwyższego z 14 października 2011 r., III CSK 288/10, Legalis). Samo zatem twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, Legalis). Roszczenie współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi o wynagrodzenie za korzystanie przez niego z rzeczy wspólnej może uzasadniać tylko ziszczenie się określonych w art. 224 § 2 kc lub w art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc przesłanek w razie naruszenia przez tego innego współwłaściciela art. 206 kc.

Wnioskodawczyni ani jej poprzedniczka prawna nigdy nie domagały się dopuszczenia ich do współposiadania nieruchomości objętej wnioskiem. Przez wiele lat nieruchomości pozostawała zaniedbana i to, że znajduje się ona w takim stanie jak obecnie, jest zasługą uczestniczki. To dzięki staraniom J. W., na nieruchomości, o którą toczył się spór, znajduje się dom mieszkalny w stanie pozwalającym na jego zamieszkanie. E. S. i jej matka nie były zainteresowane jej posiadaniem, a w każdym razie nie przytoczyły żadnych okoliczności faktycznych, które świadczyłyby o tym,

że było inaczej. W żadnym wypadku nie sposób uznać, iż w jakimkolwiek momencie nastąpiło wycucie ich ze współposiadania nieruchomości. Jedynie takie zdarzenie mogłoby usprawiedliwić roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Dlatego też Sąd II instancji oddalił apelację w tym zakresie.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy zmienił częściowo zaskarżone postanowienie, stosując art. 386 § 1 kpc.