

Sygn. akt **IC 818/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Kuryno-Maciejewska

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu w dniu 2 kwietnia 2019 roku w Dzierżoniowie

sprawy z powództwa **E. M. i A. M.**

przeciwko **J. P.**

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 136,25 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje powodom solidarnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 103,67 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego;

IV. zwraca ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie solidarnie na rzecz powodów kwotę 33,75 zł oraz na rzecz pozwanej kwotę 33,75 zł tytułem niewykorzystanych części zaliczek na poczet przeprowadzenia dowodu z oględzin.

Sygn. IC 818/16

UZASADNIENIE

Powodowie E. M. i A. M. **ostatecznie** wnieśli o:

- nakazanie pozwanej J. P. udostępnienia powodom E. M. i A. M. do wspólnego korzystania przedsiónek stanowiący pomieszczenie pomocnicze przynależne na prawach współwłasności w udziale wynoszącym 1/2 części do stanowiącego na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własności powodów lokalu (...) położonego pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...), przez nakazanie pozwanej rozbiórkę ściany działowej wraz z drzwiami pomiędzy opisanym wyżej przedsiönkiem a lokalem „a” położonym pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nakazanie pozwanej postawienia nowej ściany działowej wraz z drzwiami, tak aby powierzchnia przedsiönka powiększona została do 3,65 m² ;

- zakazanie pozwanej J. P. dalszego naruszania przysługującego powodom E. M. i A. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej prawa własności lokalu (...) położonego pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...) przez zakazanie pozwanej grodzenia korytarza o powierzchni 4,88 m² stanowiącego pomieszczenie pomocnicze zastępcze;

a nadto zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik powodów wskazał, że powodowie pozostają na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej właścicielami lokalu (...) położonego pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...).

Powodowie od 01 grudnia 1990 roku zawarli umowę najmu wyżej opisanego lokalu z Przedsiębiorstwem (...) w D., a następnie na podstawie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 29 grudnia 1993 roku na warunkach określonych w uchwale Rady Miejskiej nr LXII/139/93, dokonali przekształcenia dotychczasowego prawa najmu w prawo własności nieruchomości.

Lokal należący do powodów, zgodnie z umową jego nabycia, składa się z 4 izb o łącznej powierzchni 57,22m² i stanowiących pomieszczenia pomocnicze WC o powierzchni 2,52 m² oraz korytarza (w udziale wynoszącym 1/2 części, tj. 2,44 m² powierzchni korytarza) o łącznej powierzchni 62,18 m². Rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń oraz powierzchnię lokalu określa szczegółowo załącznik do umowy najmu „ protokół pomiaru lokalu” oraz aktualny na dzień 25 kwietnia 2014 roku szkic pomiarowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego M. K..

Pozwanej J. P. przysługuje prawo do lokalu „a” położonego pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powierzchnia lokalu należącego do pozwanej wynosi 49,05 m². Powodowie nie posiadają wiedzy, jakie pomieszczenia oraz o jakiej powierzchni przynależą do lokalu pozwanej.

Powierzchnie użytkowe lokali należących do stron zostały skorygowane oraz potwierdzone w 2000 roku przez Referat Geodezji i (...) Urzędu Miasta w D. w toku ponownego wyliczenia udziałów procentowych w częściach wspólnych budynku przysługujących poszczególnym właścicielom.

(...) lokalowe należące do powodów oraz pozwanej połączone są korytarzem stanowiącym jedyny ciąg komunikacyjny umożliwiający wejście do lokali użytkowych „a” oraz (...). Przedmiotowy korytarz zgodnie z zawartą przez powodów umową zakupu odrębnego lokalu w zw. z treścią działu I-O rubryka 1.4.2.Lp. 1pkt 15 księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie nr (...) stanowi pomieszczenie pomocnicze przynależne do lokalu powodów na prawach współwłasności w częściach ułamkowych w udziale wynoszącym 1/2 części. Powodowie zakupując nieruchomość lokalową oznaczoną ewidencyjnie lit. (...), nabyli prawo współwłasności przedmiotowego pomieszczenia pomocniczego.

Pozwana bez uzyskania zgody Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w D. oraz bez uprzedniego porozumienia z powodami w 2008 roku dokonała remontu nieruchomości, powodującego zmianę usytuowania ścian korytarza w ten sposób, iż zabudowała część korytarza poprzez rozbiórkę uprzedniego przepierzenia z konstrukcji stalowej wypełnionej szkłem oddzielającego lokal użytkowy „a” od korytarza oraz posadowiła murowaną ścianę działową z gazobetonu, w której osadziła drzwi z naświetleniem, przesuwając na szkodę powodów pierwotne granice pomieszczenia pomocniczego w stosunku do granic lokalu użytkowego „a”. w opisany powyżej sposób pozwana zmniejszyła powierzchnię korytarza wynikającą z wyrysów ewidencyjnych nieruchomości z 4,88m² do 2,9m².

W związku z wyżej opisaną sytuacją powodowie wielokrotnie wzywali pozwaną do usunięcia skutków naruszenia przysługującego im prawa współwłasności nieruchomości. Pozwana nie wyraziła jednak zgody na proponowane przez powodów warunki ewentualnego porozumienia, negując zasadność stanowiska powodów.

O zaistniałej sytuacji powodowie informowali (...) Sp. z o.o. w D., Starostwo Powiatowe oraz Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego.

Pełnomocnik powodów wskazał, iż zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje pogodzić się ze współposiadaniem oraz korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Stosownie natomiast do przepisu art. 222§2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, aniżeli poprzez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa na rzecz, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz o zaniechanie naruszeń.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu potwierdziła, iż pozostaje właścicielką lokalu użytkowego nr „a” położonego w D. (...).

Wskazała, iż początkowo zgodnie współdziałała z powodami i po zakupie własnego lokalu w 1997 r. wyraziła zgodę na przejęcie przez powodów części wspólnej ciągu komunikacyjnego o powierzchni 1,04m².

W 2008 roku w miejsce uprzedniego przepierzenia składającego się z konstrukcji metalowej, której wewnątrz było szklane, syn pozwanej zmuszony był postawić ściankę gazobetonową. Było to spowodowane względami bezpieczeństwa, bowiem klienci obu lokali niejednokrotnie rozbijali wbudowane szkło. Wbrew twierdzeniom pozwu remont nie spowodował zmiany usytuowania ścian korytarza, nie pomniejszył korytarza na niekorzyść powodów. Pozwana nie zabudowała jakiegokolwiek znaczącej części korytarza. Trudno też zrozumieć na jakiej podstawie powodowie wskazują, że pierwotna powierzchnia korytarza wynosiła 4,88m² oraz że remont zmniejszył tę powierzchnię o 2,9 m².

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 01 grudnia 1990 roku powódka E. M. zawarła z Przedsiębiorstwem (...) w D. umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy Placu (...) w D. składającego się z czterech pomieszczeń, WC. W umowie wskazano, iż do lokalu przynależy korytarz.

W protokole pomiaru lokalu z dnia 30 listopada 1990 roku oraz dołączonym do niego szkicu lokalu wskazano poszczególne izby, drzwi, okna oraz połączenia z korytarzem. Wskazano, iż przedmiotowy lokal składa się z czterech izb, klozetu i 1/2 korytarza o powierzchniach: 1) 30,22m²; 2) 8,49m²; 3) 7,41m²; 4) 11,10m²; 5) WC-2,52m²; 6) korytarz 1/2 2,44m². W szkicu lokalu drzwi wejściowe do lokalu zaznaczono bezpośrednio po lewej stronie tuż po wejściu do korytarza.

Powódka prowadziła w lokalu sklep jubilerski.

Dowód:

1. kserokopia umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 01.12.1990r. – k-22-23;
2. kserokopia protokołu pomiaru lokalu z 30.11.1990 r. – k.24

We wniosku nr 3 z dnia 11 października 1993 r. powodowie E. i A. M. wnosili do Urzędu Miejskiego w D. o sprzedaż lokalu użytkowego zlokalizowanego w D. przy ulicy (...) składającego się z **pięciu** pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej „6218m²” w celu prowadzenia działalności handlowej.

W części wniosku zatytułowanej (...) wskazano, iż lokal użytkowy o powierzchni 62,18m² „składa się z 4 pomieszczeń o powierzchniach: 1) 30,22m²; 2) 8,49m²; 3) 7,41m²; 4) 11,10m²; 5) WC-252m²; 6) korytarz 1/2 2,44m²”

W znajdującym się we wniosku szkicu lokalu w skali 1:100 drzwi wejściowe do lokalu zaznaczono bezpośrednio po lewej stronie tuż po wejściu do korytarza.

Dowód:

1. kserokopia wniosku nr 3 z dnia 11.10.1993 r. – k-21

Na mocy umowy sprzedaży lokalu użytkowego i wieczystego użytkowania części terenu sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 29 grudnia 1993 r. przed notariuszem L. B. z Kancelarii Notarialnej w D. (Repertorium A numer (...)) powodowie E. M. i A. M. nabyli do majątku dorobkowego od Gminy Miejskiej D. lokal użytkowy oznaczony numerem (...), położony w budynku przy ulicy (...) D. na parterze – składający się z **czterech** pomieszczeń o łącznej powierzchni 62,18m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 13,8% oraz uzyskali w wieczyste użytkowanie ułamkową część terenu – działki gruntu numer (...).

Dowód:

1. kserokopia wypisu z aktu notarialnego Repertorium A numer (...) -k.19-20;
2. kserokopia treści księgi wieczystej nr (...).

Na mocy umowy sprzedaży lokalu użytkowego i wieczystego użytkowania części terenu sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 16 czerwca 1997 r. przed notariuszem L. B. z Kancelarii Notarialnej w D. (Repertorium A numer (...)) J. P. i A. P. nabyli do majątku dorobkowego od Gminy Miejskiej D. lokal użytkowy oznaczony numerem A, położony w budynku przy ulicy (...) w D. na parterze – składający się z dwóch pomieszczeń oraz WC o łącznej powierzchni 49,05m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 3,38% oraz uzyskali w wieczyste użytkowanie ułamkową część terenu – działki gruntu numer (...).

Z opisu lokalu zamieszczonego w protokole pomiaru lokalu z dnia 23 stycznia 1999 r. wynika, iż składa się on z dwóch izb oraz klozetu o powierzchni: 1) 33,26m²; 2) 14,29m² łącznie **47,55m²** ; klozet) 2,22m² łącznie **49,77m²**.

Dowód:

1. kserokopia wypisu z aktu notarialnego Repertorium A numer (...) -k.13-14;
2. odpis zwykły księgi wieczystej nr (...);
3. kserokopia opisu lokalu –k.64;
4. dokumenty w aktach lokalowych.

Pierwotnie drzwi wejściowe do lokalu powodów znajdowały się bezpośrednio przy drzwiach wejściowych do przedsionka po lewej stronie przed słupem. Za słupem była na stałe zainstalowana ścianka stalowa wypełniona szymbami.

Dowód:

1. zeznania świadka D. R. –k.182-183;
2. zeznania świadka P. P. –k.183-184;
3. opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 30.12.2016 r. –k.104-111,140-141

W dniu 04 maja 1994 roku powodowie uzyskali pozwolenie na przebudowę **wnętrza** sklepu Jubiler o powierzchni użytkowej **58,98m²**. Wtedy też dokonali zmiany usytuowania drzwi wejściowych do lokalu i zabudowy wnęki, w

której były usytuowane te drzwi, o powierzchni około 1m², którą włączyli do swojego lokalu. Po wykonanym remoncie nie dokonywano pomiaru przedsionka.

Dowód:

1. zeznania świadka P. P. –k.183-184;
2. kserokopia Decyzji Urzędu Rejonowego w D. z dnia 04.05.1994 r.-k.194-195;
3. kserokopia „Rzutu przyziemia po przebudowie” – k.196-197;
4. Inwentaryzacja powykonawcza – k.200;
5. opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 30.12.2016 r. –k.104-111,140-141;
6. fotografie –k.75;
7. przesłuchanie powódki-k.201-202;
8. przesłuchanie powoda –k.202-203

W piśmie z dnia 22.08.2000 r. Urząd Miasta w D. poinformował powodów, iż skorygowano udziały procentowe w częściach wspólnych budynku i gruntu dla poszczególnych lokali znajdujących się w nieruchomości (...),7,9,11 i w związku z tym udział ten związany z lokalem powodów (Rynek 9B) wynosi obecnie 4,34%, zaś związany z lokalem pozwanej – 3,43%. W piśmie zamieszczono również informację, iż po sprzedaży ostatniego lokalu w tej nieruchomości, ponownie zostaną zweryfikowane udziały procentowe i wprowadzone niezbędne korekty.

Obecnie w treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu powodów udział we wspólnych częściach budynku i prawie wieczystego użytkowania terenu objętych księgą wieczystą Kw nr (...) wynosi 4,28%

Dowód:

1. kserokopia pisma UM w D. z dnia 22.08.2000r. – k. 28;
2. kserokopia treści księgi wieczystej nr (...).

W 2008 roku pozwana J. P. wspólnie z synem P. P. zdecydowali o potrzebie przeprowadzenia remontu lokalu użytkowego A, stanowiącego siedzibę prowadzonego biura podróży. Było to spowodowane względami bezpieczeństwa, bowiem klienci obu lokali niejednokrotnie rozbijali wbudowane w stelaż stalowy szkło. Przed remontem na wszystkich ścianach, łącznie ze ścianką stalową od witryny, położona była boazeria drewniana. Po ściągnięciu boazerii z metalowych kątowników okazało się, że są one przegnite, bo nie było możliwości ich konserwacji. Podjęto szybką decyzję, by ścianki naprzeciwko drzwi wejściowych do przedsionka oraz po prawej stronie przedsionka postawić z bloczków gazobetonowych oraz zmienić usytuowanie drzwi wejściowych, które wstawiono po skosie, zajmując powierzchnię trójkątną przedsionka –0,5m². Pozwana nie starała się o pozwolenie na przeprowadzenie tych prac. Nie pytała też powodów czy wyrażają na to zgodę. Nowe ścianki zostały postawione w miejscu starych. Ścianka z kątowników metalowych o grubości około 3 cm obłożona była boazerią drewnianą o grubości około 6-7 cm; łącznie miała zatem 9-10 cm. Ścianka z gazobetonu ma grubość 10-12 cm. Krawędź nowej ścianki z gazobetonu została postawiona na krawędzi ścianki metalowej.

Dowód:

1. zeznania świadka P. P. –k.183-184;
2. opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 30.12.2016 r. –k.104-111,140-141;

3. faktury z 7.12.2007r.,30.07.2007r.,17.12.2007r.,3.12.2007r.-k.210,211,212,213;

4. pismo (...) Sp. z o.o. w D. z dnia 19.05/2014r. –k.47

Od 2005/2006 roku powodowie osobiście nie prowadzą już działalności gospodarczej w lokalu położonym w (...) 9 (...). Wynajmują lokal innym podmiotom. Wynajmujący dostosowywali lokal do potrzeb prowadzonej działalności, dokonując zmian w jego układzie funkcjonalnym poprzez przebudowę.

W momencie, kiedy w lokalu powodów rozpoczęto prowadzenie działalności gastronomicznej, zaczęły wydobywać się z niego zapachy, utrudniające przebywanie w sąsiednim lokalu A. W witrynach frontowych lokalu powodów nie ma otworów wentylacyjnych. Aby wymusić wentylację, drzwi do lokalu są cały czas otwarte, powodując wydobywanie się z niego zapachów do wspólnego przedsiionka i biura podróży prowadzonego przez pozwaną. Zapachy te są uciążliwe także dla klientów rzeczzonego biura. Pozwana zaproponowała powodom, by rozważyli możliwość wykonania drzwi frontowych do swojego lokalu wprost z ulicy. J. P. wykonała też w witrynie frontowej otwór wentylacyjny, by zapewnić dopływ świeżego powietrza do swojego lokalu. Powodowie wszelkie uwagi na ten temat odbierali jako agresję ze strony pozwanej. By zapewnić sobie dopływ świeżego powietrza pozwana musiała także zrezygnować z podnajmowania części swojego lokalu.

Dowód:

1. zeznania świadka P. P. –k.183-184;
2. zeznania świadka A. R. –k.182;
3. zeznania świadka M. M.;
4. przesłuchanie powódki-k.201-202;
5. przesłuchanie powoda –k.202-203.

Na skutek działań powodów Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w D. postanowieniem z dnia 13 listopada 2014 roku nr (...) nałożył na pozwaną J. P. obowiązek dostarczenia oceny technicznej samowolnie wykonanych robót budowlanych, polegających na wykonaniu murowanej ścianki działowej i osadzeniu w niej drzwi, oceny zgodności wykonanych robót z obowiązującymi przepisami, w tym techniczno –budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej, oceny zgodności wykonanych robót z wymogami określonymi w art.5 i 10 ustawy Prawo budowlane, ewentualnego zakresu robót celem doprowadzenia wykonanych robót oraz stwierdzonych nieprawidłowości do stanu zgodnego z przepisami i zapewniającego bezpieczeństwo obiektu.

Decyzją z dnia 25 lutego 2015 r. nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w D. umorzył postępowanie administracyjne z powodu braku uzasadnienia do wdrożenia procedury naprawczej z art. 51 ust.1, co do samowolnie wykonanych przez pozwaną robót budowlanych. W uzasadnieniu wskazano, iż przebudowa lokalu polegała na wykonaniu ścianki z innych materiałów budowlanych niż zlikwidowana ścianka, zmienił się układ wejścia do lokalu użytkowego pozwanej, a więc zmienił się też ciąg komunikacyjny w tym lokalu. W dniu 19 grudnia 2014 roku pozwana przedłożyła wymaganą ocenę techniczną samowolnie wykonanych robót budowlanych sporządzoną przez inż. D. R., zgodnie z którą roboty budowlane wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem bezpieczeństwa konstrukcji stropu budynku i nie wymagają one dodatkowych prac.

Decyzją z dnia 17 kwietnia 2015 roku nr (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. nr (...) z dnia 25 lutego 2015 r.

Dowód:

1. kserokopia postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. z dnia 13 listopada 2014 roku nr (...) - k.162-163;
2. kserokopia Decyzji nr (...) z dnia 25 lutego 2015 r. – k.173-174;
3. kserokopia Decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z dnia 17 kwietnia 2015 r.- k.175-177;
4. zeznania świadka D. R. – k.182-183;

Aktualnie lokal nr (...) stanowiący własność powodów ma powierzchnię 59,5 m². Jego powierzchnia w dniu nabycia na własność jest niezwykle trudna do odtworzenia, ze względu na fakt, iż ówczesnie sporządzone szkice i obliczenia powierzchni wykonane zostały w sposób niestaranny i nieprecyzyjny, a lokal uległ – najprawdopodobniej – kilkukrotnej przebudowie.

Powierzchnia użytkowa lokalu A wynosi obecnie 47,1m². Wykonane w lokalu prace remontowe skutkowały zmianą jego powierzchni użytkowej.

Aktualna powierzchnia przedsionka wynosi 2,6m². W stosunku do stanu uwidocznionego na szkicach z okresu poprzedzającego sprzedaż lokali A i (...) zmianie uległa powierzchnia przedsionka, zmienił się układ wejść do lokali A i (...), a także rozwiązania materiałowe. Powierzchnia przedsionka uległa dwukrotnej redukcji. Najpierw jego część o powierzchni około 1m² została włączona do lokalu (...) i zmieniona została lokalizacja drzwi wejściowych do tego lokalu. W dalszej kolejności przemieszczono lokalizację drzwi wejściowych do lokalu A, przesunięto ściankę pomiędzy tym lokalem a przedsionkiem i zmieniono rozwiązanie materiałowe tej ścianki; skutkiem czego włączono część przedsionek o powierzchni ok. 0,5 m² do lokalu A, a powierzchnia przedsionka zmniejszyła się o kolejne 0,8m².

Dowód:

1. opinia biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 30.12.2016 r. – k.104-111,140-141;

Obecny rozmiar i układ przedsionka nie utrudnia i nie zakłóca komunikacji, w tym również jeżeli chodzi o wejście do lokalu powodów. Istniejący sposób usytuowania drzwi wejściowych do lokalu pozwanej ułatwia wręcz wniesienie do lokalu powodów przez osoby prowadzące w nim działalność gastronomiczną wielkogabarytowych szaf chłodniczych, kontenerów, blatów, co nie byłoby możliwe w przypadku usytuowania drzwi do lokalu pozwanej jak przed remontem w 2008 r. Pozwana otwiera - na prośbę wynajmujących lokal powodów - drzwi do swojego lokalu, tworząc w ten przestrzeń umożliwiającą wniesienie sprzętów do lokalu (...).

Dowód:

1. zeznania świadka P. P. – k.183-184;
2. protokół oględzin z dnia 19 października 2016 r. – k. 86-87

Sąd zważył , co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu, żądanie powodów stanowi powództwo negatoryjne o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń ,oparte na przepisie art.222§2 k.c. Domagają się oni bowiem nakazania pozwanej J. P. udostępnienia powodom E. M. i A. M. do wspólnego korzystania przedsionka stanowiącego pomieszczenie pomocnicze przynależne na prawach współwłasności w udziale wynoszącym 1/2części do stanowiącego na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej własności powodów lokalu (...) położonego pod adresem (...) w D., dla której to

nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...), przez nakazanie pozwanej rozbiórkę ściany działowej wraz z drzwiami pomiędzy opisanym wyżej przedsiönkiem a lokalem A położonym pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz nakazanie pozwanej postawienia nowej ściany działowej wraz z drzwiami, tak aby powierzchnia przedsiönka powiększona została do 3,65 m² oraz zakazania pozwanej J. P. dalszego naruszania przysługującego powodom E. M. i A. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej prawa własności lokalu (...) położonego pod adresem (...) w D., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi Księgę wieczystą nr (...) przez zakazanie pozwanej grodzenia korytarza o powierzchni 4,88 m² stanowiącego pomieszczenie pomocnicze zastępcze.

Według treści przepisu art. 206 k.c. 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. Każdy ze współwłaścicieli ma więc uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym zatem układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli ograniczone jest jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli.

W kontekście przywołanych przepisów w pierwszej kolejności należy wskazać, iż powodowie pozostają w błędzie co do faktu, iż mocą umowy sprzedaży lokalu użytkowego i wieczystego użytkowania części terenu sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 29 grudnia 1993 r. przed notariuszem L. B. z Kancelarii Notarialnej w D. (Repertorium A numer (...)) nabyli własność w 1/2 części przedmiotowego przedsiönka. Zgodnie z przywołanym dokumentem nabyli oni lokal użytkowy oznaczony numerem (...), położony w budynku przy ulicy (...) w D. na parterze – składający się z **czterech** pomieszczeń o łącznej powierzchni 62,18m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 13,8% oraz uzyskali w wieczyste użytkowanie ułamkową część terenu – działki gruntu numer (...). Treść umowy sprzedaży bez wątpienia nie obejmuje prawa własności w udziale wynoszącym 1/2 części korytarza opisanego we wniosku nr 3 z dnia 11 października 1993 r., w którym powodowie E. i A. M. wnosili do Urzędu Miejskiego w D. o sprzedaż lokalu użytkowego zlokalizowanego w D. przy ulicy (...) składającego się z **pięciu** pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej „6218m²” w celu prowadzenia działalności handlowej. W tym miejscu wyraźnie trzeba wskazać, że dokumenty przygotowujące sprzedaż zarówno lokalu powodów jak i pozwanej zostały sporządzone wyjątkowo niestarannie, nieprecyzyjnie, niejednoznacznie. Wskazywane są w nich rozbieżne z ostateczną umową sprzedaży ilości pomieszczeń w poszczególnych lokalach oraz ich powierzchnie.

Z umowy sprzedaży lokalu użytkowego i wieczystego użytkowania części terenu sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 16 czerwca 1997 r. przed notariuszem L. B. z Kancelarii Notarialnej w D. (Repertorium A numer (...)) wynika, iż J. P. i A. P. nabyli do majątku dorobkowego od Gminy Miejskiej D. lokal użytkowy oznaczony numerem A, położony w budynku przy ulicy (...) w D. na parterze – składający się z dwóch pomieszczeń oraz WC o łącznej powierzchni 49,05m² wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku wynoszącym 3,38% oraz uzyskali w wieczyste użytkowanie ułamkową część terenu – działki gruntu numer (...). Tymczasem z opisu lokalu zamieszczonego w protokole pomiaru lokalu z dnia 23 stycznia 1999 r. wynika, iż składa się on z dwóch izb oraz klozetu o powierzchni: 1) 33,26m²; 2) 14,29m² łącznie **47,55m²** ; klozet) 2,22m² łącznie **49,77m²**. Żaden inny dokonany pomiar lokalu pozwanej nie pokrywał się z powierzchnią określoną w akcie notarialnym.

Aktualnie lokal nr (...) stanowiący własność powodów ma powierzchnię 59,5 m². Ustalenie jego rzeczywistej powierzchni w dniu nabycia na własność jest niezwykle trudne do odtworzenia, ze względu na fakt, iż ówczesnie sporządzone szkice i obliczenia powierzchni sporządzone zostały w sposób niestaranny i nieprecyzyjny, a lokal uległ – najprawdopodobniej – kilkukrotnej przebudowie.

Powierzchnia użytkowa lokalu A wynosi obecnie 47,1m². Wykonane w lokalu prace remontowe skutkowały zmianą jego powierzchni użytkowej.

Brak też jest podstaw do wyprowadzenia wniosku, iż przedmiotowy korytarz został nabyty jako pomieszczenie przynależne w oparciu o zapis działu I-O rubryka 1.4.2.Lp. 1pkt 15 księgi wieczystej Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie nr (...), skoro z treści tego zapisu wynika, iż: „CZĘŚCI WSPÓLNE BUDYNKU, POZOSTAŁE PO WYDZIELENIU LOKALI, OPISANE W UMOWIE SPRZEDAŻY”(...)

Przedsionek bez wątpienia stanowi pomieszczenie odrębne w stosunku do lokali użytkowych stron, a udział powodów i pozwanej we własności tej części nieruchomości wspólnej określa udział procentowy właścicieli poszczególnych lokali we wspólnych częściach budynku i prawie wieczystego użytkowania terenu, który po ostatecznych korektach dla powodów wynosi 4,28%.

Aktualna powierzchnia przedsionka wynosi 2,6m². W stosunku do stanu uwidocznionego na szkicach z okresu poprzedzającego sprzedaż lokali A i (...) zmianie uległa powierzchnia przedsionka, zmienił się układ wejść do lokali A i (...), a także rozwiązania materiałowe. Powierzchnia przedsionka uległa dwukrotnej redukcji. Najpierw jego część o powierzchni około 1m² została włączona przez powodów do lokalu (...) i zmieniona została lokalizacja drzwi wejściowych do tego lokalu. W dalszej kolejności przemieszczono lokalizację drzwi wejściowych do lokalu A, przesunięto ściankę pomiędzy tym lokalem a przedsionkiem i zmieniono rozwiązanie materiałowe tej ścianki; skutkiem czego włączono część przedsionka o powierzchni ok. 0,5 m² do lokalu A, a powierzchnia przedsionka zmniejszyła się o kolejne 0,8m². Przy czym również nie ma możliwości dokładnego ustalenia powierzchni tego pomieszczenia w dniu sprzedaży lokalu użytkowego na rzecz powodów z przyczyn powyżej opisanych. Z całą pewnością nie można kategorycznie przyjąć, iż wynosiła ona – jak twierdzą powodowie- 4,88m².

Mając zatem na uwadze, iż powodowie zaanektowali w 1994/1995 roku do swojego lokalu około 1m² powierzchni przedsionka, zaś pozwana - na skutek przeprowadzonych prac remontowych w 2008 roku około 0,8m² , przyjąć należałoby, iż pierwotna powierzchnia tego pomieszczenia liczyła 4,4m². Już tylko to wyliczenie czyniłoby matematycznie bezzasadnym żądanie powodów dotyczące zobowiązania pozwanej do przywrócenia wspólnej powierzchni tego pomieszczenia do wielkości 3,65 m² ((2,6+1+0,8= 4,4) – 0,8= 3,6)). Nie ma jednak pewności, iż przyjęte wielkości odpowiadają rzeczywistości, gdyż jak wskazano zaanektowane powierzchnie zostały przyjęte w przybliżeniu, ze względu na niemożność w ustaleniu powierzchni początkowych tak lokali użytkowych jak i wspólnego przedsionka.

W niniejszym postępowaniu, odnosząc się do żądań powodów, wskazać należy przede wszystkim na przepis art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak wykazano w przedmiotowym postępowaniu ponad wszelką wątpliwość na podstawie: kserokopii protokołu pomiaru lokalu z 30.11.1990 r., kserokopii wniosku nr 3 z dnia 11.10.1993 r., zeznań świadków D. R. i P. P., opinii biegłego z zakresu budownictwa (...) z dnia 30.12.2016 r.,

kserokopii „Rzutu przyziemia po przebudowie” na karcie 196-197akt, Inwentaryzacji powykonawczej na karcie 200 akt, a także w oparciu o zeznania samych powodów, E. i A. M. podczas przebudowy lokalu w 1994/1995 roku włączyli około 1m² powierzchni przedsionka do lokalu (...) i zmienili lokalizację drzwi wejściowych do tego lokalu. Chociaż pozwana nie posiadała wówczas jeszcze prawa własności do lokalu A bez wątpienia – jako wynajmująca to pomieszczenie i korzystająca z przedsionka mogła oponować przeciwko takiemu stanowi rzeczy i przez to wpływać na decyzję właściciela Budynku- Gminy Miejskiej D.. J. P. zaakceptowała jednak zaistniałą sytuację, nie protestując przeciwko dokonywanym zmianom. Tymczasem powodowie obecnie występują dokładnie przeciwko takim czynnościom pozwanej, jakich sami dokonali. Przy czym jak ustalono w oparciu o Decyzję z dnia 17 kwietnia 2015 roku nr (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego utrzymującą w mocy Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w D. nr (...) z dnia 25 lutego 2015 r. roboty budowlane wykonane przez pozwaną w

2008 roku zgodne są z obowiązującymi przepisami, z zachowaniem bezpieczeństwa konstrukcji stropu budynku i nie wymagają dodatkowych prac. Wskazać należy, iż przebudowa lokalu pozwanej przede wszystkim podyktowana była względami bezpieczeństwa, albowiem klienci zarówno lokalu A jak i lokalu (...) poprzez gwałtowne otwieranie drzwi wejściowych do przedsionka rozbijali szkło wbudowane w stalowy stelaż, będący szkieletem ściany odgradzającej lokal pozwanej od korytarza, co widoczne jest również na załączonych do akt fotografiach. Nadto, powodowie nie wykazali w żaden sposób, by obecna powierzchnia przedsionka utrudniała jakkolwiek komunikację, w tym również, jeżeli chodzi o wejście do lokalu powodów. Istniejący sposób usytuowania drzwi wejściowych do lokalu pozwanej - według zeznań świadka P. P. - ułatwia wręcz wniesienie do lokalu powodów przez osoby prowadzące w nim działalność gastronomiczną wielkogabarytowych szaf chłodniczych, kontenerów, blatów, co nie byłoby możliwe w przypadku usytuowania drzwi do lokalu pozwanej jak przed remontem w 2008 r. Pozwana otwiera - na prośbę wynajmujących lokal powodów - drzwi do swojego lokalu, tworząc w ten przestrzeń umożliwiającą wniesienie sprzętów do lokalu (...).

Rozważając przedstawione okoliczności, w tym także fakt, iż powodowie zaanektowali do swojego lokalu część przedsionka znacznie przekraczającą ich udział w prawie własności nieruchomości wspólnej (4,28%), zdaniem Sądu zgłoszone w pozwie obydwaj roszczenia - jako niezgodne z zasadami współżycia społecznego - nie zasługują na ochronę prawną i jako takie podlegają oddaleniu.

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 wskazanego przepisu do kosztów procesu poniesionych przez pozwaną należało zaliczyć: wynagrodzenie adwokata w kwocie 120 zł, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu zgłoszonego w pozwie, oraz 16,25 zł z tytułu zaliczki na poczet dowodu z oględzin; łącznie kwotą 136,25 zł.

Zważywszy, iż w niniejszym postępowaniu pozwana wygrała sprawę w całości, poniesionymi przez nią kosztami procesu należało w całości obciążyć powodów zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 98 §1 k.p.c.

Z tych też względów orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Stosownie do przepisów art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych, Sąd nakazał powodom zapłacić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 103,67 zł tytułem o zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa na opinię biegłego. Zgodnie bowiem ze wskazanym przepisem kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, oraz tymi wydatkami, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Na mocy przepisu art.84 ust.1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócono stronom nie wykorzystane części zaliczki na poczet dowodu z oględzin w kwotach po 33,75 zł.