

Sygn. akt XVIII C 116/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 11 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Szmytke**

Ławnicy: -

Protokolant: prot. sąd. Aleksandra Kubiатовicz

po rozpoznaniu w dniu: 07 stycznia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **M. B., A. B.**

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie powodowej: **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.**

przeciwko: **B. C., Z. C. (1),**

**Miastu G.**

o: **zobowiązanie**

1. Powództwo oddała.
2. Kosztami mniejszego procesu obciąża powodów w całości i na tej podstawie zasądza od powodów na rzecz pozwanego Miasta G. kwotę: 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ K. Szmytke

Sygn. akt XVIII C 116/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14.02.2014 r. (k. 2-5), doprecyzowanym pismami z dnia 3.03.2014 r. (k. 38) oraz z dnia 28.04.2014 r. (k. 49-50) powodowie - M. B. i A. B., wnieśli, na podstawie przepisu art. 222 § 2 k.c., o (1) zobowiązanie pozwanych, B. C., Z. C. (1) oraz Gminy M. G., solidarnie do przywrócenia stanu zgodnego z prawem polegającego na możliwości korzystania przez powodów z korytarza przejściowego prowadzącego z głównej klatki schodowej do mieszkania powodów nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...), poprzez usunięcie szafy blokującej wejście do tegoż mieszkania, przekazanie kluczy do drzwi z głównej klatki schodowej do korytarza przejściowego oraz zamontowanie przycisku dzwonka do mieszkania powodów oraz tabliczek z nazwiskami lokatorów i numerem mieszkania powodów na drzwiach prowadzących z głównej klatki schodowej do korytarza przejściowego – i tym samym zaprzestanie naruszania ich własności i współwłasności (części wspólnych budynku), (2) nadanie wyrokowi w zakresie opisanego powyżej żądania rygoru natychmiastowej wykonalności w trybie przepisu art. 333 § 3 k.p.c., (3) zobowiązanie pozwanych do zaniechania naruszeń prawa powodów do korzystania z opisanego powyżej korytarza przejściowego w przyszłości oraz (4) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że Miasto G., działające przez Zarząd Gospodarowania Lokalami (dalej: ZGL) bezpodstawnie i bezprawnie pozbawiło powodów możliwości korzystania z korytarza przejściowego do mieszkania powodów poprzez zabudowanie ścianką działową z płyt OSB drzwi wejściowych prowadzących z przedmiotowego korytarza do mieszkania stanowiącego własność powodów. Inicjatorzy procesu podnieśli ponadto, że działanie ZGL nie były poprzedzone decyzją administracyjną, która to forma przewidziana jest dla działalności jednostek samorządu terytorialnego. Zdaniem powodów działanie ZGL trwale pozbawiło ich możliwości korzystania z drzwi wejściowych do mieszkania i dostępu do korytarza przejściowego – należącego do części wspólnych budynku, które są współwłasnością powodów i odcięły lokal nr (...) stanowiący ich własność od głównej klatki schodowej w kamienicy. Powodowie wskazali również, iż pozwani B. i Z. małż. C. pozbawili ich możliwości przechodzenia z głównej klatki schodowej do stanowiącego ich własność mieszkania przez korytarz przejściowy – część wspólną budynku, której są współwłaścicielami poprzez wymianę zamków w drzwiach z głównej klatki schodowej do korytarza przejściowego oraz zdemontowanie znajdujących się na tych drzwiach przycisku dzwonka oraz tabliczek z nazwiskami lokatorów i numerem mieszkania.

Powodowie zaznaczyli także, że Sąd Rejonowy w Gnieźnie w sprawie o sygn. akt (...) na mocy wyroku nakazowego uznał winę i sprawstwo obwinionego Z. C. (1) i ukarał go karą grzywny za popełnienie wykroczenia polegającego na kradzieży tabliczki znamionowej i tabliczki z numerem mieszkania oraz uszkodzenia istotnego dzwonka do drzwi wejściowych lokalu nr (...).

Uzasadniając żądanie pozwu, powodowie wskazali również na fakt, że na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G., utrzymanej w mocy decyzją (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P., nakazano Miastu G. rozebranie w/w ścianki działowej, gdyż została ona wykonana bez wymaganego pozwolenia na budowę i nie spełniała warunków technicznych.

Działając zgodnie z treścią w/w decyzji, powodowie próbowali usunąć przedmiotową ściankę działową, aby uzyskać możliwość przejścia przez korytarz przejściowy, jednakże wówczas okazało się, że otwór drzwiowy zasłonięty jest szafą uniemożliwiającą wyjście z ich mieszkania. Ostatecznie przedmiotowa ścianka działowa została usunięta na zlecenie ZGL, jednakże nie usunięto szafy stojącej w korytarzu przejściowym.

Powodowie podali również, że w toku wzajemnej korespondencji, wzywali zarówno pozwanych B. i Z. małżonków C., jak i Miasto G. do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i usunięcia w/w szafy z korytarza przejściowego, jednakże wezwania te okazały się bezskuteczne. Inicjatorzy procesu wskazali również, że ich stanowisko zostało poparte przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w G. przy ul. (...), który wystąpił pisemnie do stosownych podmiotów z wezwaniem do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Zdaniem powodów sytuacja, w której pozbawieni są możliwości korzystania z „głównej” klatki schodowej jest niedopuszczalna, gdyż klatka schodowa od strony oficyny, z której aktualnie korzystają nie spełnia wymogów technicznych, nie odpowiada przepisem p-poż.

W odpowiedzi na pozew z dnia 3.07.2014 r. (k. 80-81) pozwani B. i Z. małż. C. wnieśli o oddalenie powództwa. Uzasadniając swój wniosek, wskazali, że są najemcami lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), a przedmiotem wiążącej ich umowy najmu jest także sporny korytarz przejściowy, nazwany w tejże umowie przedpokojem. Zdaniem pozwanych, wbrew twierdzeniom powodów, ów korytarz nie stanowi części wspólnej nieruchomości, lecz przynależy do lokalu nr (...). Pozwani podnieśli ponadto, że uiszczają każdego miesiąca czynsz za istotny korytarz, co, ich zdaniem, potwierdza fakt, że nie stanowi on części wspólnej nieruchomości, lecz część wynajmowanego przez nich lokalu. Wskazali także, że zwrócili się do Miasta G. z wnioskiem o wykup lokalu nr (...), na skutek czego konieczne stało się postawienie ścianki działowej oddzielającej sporny korytarz od mieszkania nr (...). Pozwani dodali również, że wymienili zamki w drzwiach prowadzących z klatki schodowej do korytarza przejściowego, ponieważ drzwi te prowadziły wyłącznie do ich mieszkania.

Pozwane Miasto G., reprezentowane przez Dyrektora ZGL, ustosunkowując się do treści pozwu, w odpowiedzi na pozew z dnia 30.06.2014 r. (k. 87-94) wniosło o (1) sprawdzenie wartości przedmiotu sporu, (2) oddalenie powództwa i (3) zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany w

uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazał, że przedmiotowej sprawie zachodzi brak legitymacji czynnej po stronie powodowej, wywodząc swoje stanowisko wprost z treści przepisu art. 222 § 2 k.c. Zdaniem pozwanego roszczenie negatoryjne uregulowane w przepisie art. 222 § 2 k.c. przysługuje wyłącznie podmiotowi, któremu można przypisać status właściciela rzeczy. Powodowie zaś ani właścicielami ani współwłaścicielami jego nie są a to zdaniem pozwanego, z uwagi na fakt, że sporny korytarz nie stanowi części wspólnej nieruchomości, lecz część przynależną do lokalu nr (...). Wobec powyższego powodowie nie posiadają legitymacji czynnej w niniejszym procesie. Pozwany podniósł również, że zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c., to na powodach ciąży obowiązek wykazania prawa własności spornego przedmiotu, któremu to obowiązkowi powodowie nie uczynili zadość. W dalszej części uzasadnienia wskazane zostało, że do momentu wyodrębnienia pierwszego lokalu z nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), to Miasto G. było właścicielem całej nieruchomości, w tym spornego korytarza. Podniesiono również fakt, że wyodrębnienie lokalu nr (...) i lokalu nr (...) wiązało się z określenie udziałów przysługujących tym lokalom w częściach wspólnych nieruchomości, które to udziały obliczone zostały na podstawie inwentaryzacji budynku z 2007 r., sporządzonej przez A. G., z której to inwentaryzacji jednoznacznie wynikało, że sporny korytarz stanowi część przynależną do lokalu nr (...). Pozwany dodał również, że nigdy nie zbył spornego korytarza, co prowadzi do wniosku, że cały czas pozostaje on własnością Miasta i nie może zostać uznany za część wspólną nieruchomości.

Odnosząc się do dalszych żądań pozwu, pozwany wskazał, że są one bezzasadne z uwagi na brak możliwości ich realizacji przez pozwanego, co wynika z faktu, że Miasto G. oddało lokal nr (...) w najem, tracąc tym samym jego posiadanie. Zwrócono również uwagę na to, że pozwani B. C. i Z. C. (2) jako najemcy lokalu, który obejmuje również sporny korytarz, są uprawnieni do władania nim w pełnym zakresie.

W piśmie przygotowawczym z dnia 3.10.2014 r. (k. 218-222), powodowie ustosunkowując się do stanowiska pozwanych wyrażonego w odpowiedziach na pozew, podtrzymali swoje stanowisko, wskazując, że sporny korytarz stanowi część wspólną nieruchomości, a przedstawiona przez pozwanego - Miasto G. inwentaryzacja nie ma charakteru prawotwórczego i nie stanowiła załącznika do aktu notarialnego, na mocy którego została ustanowiona odrębna własność lokalu nr (...). Z powyższego powodowie wywiedli i podtrzymują wniosek, że korytarz przejściowy stanowi część wspólną nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

Pozwane Miasto G. w piśmie przygotowawczym z dnia 30.10.2014 r. (k. 236-239) również podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko, w tym argumentację dotyczącą rozkładu ciężaru dowodu w myśl przepisu art. 6 k.c. oraz wywód dot. braku legitymacji czynnej powodów do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Na rozprawie dnia 15.01.2015 r. strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska, a powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika dodatkowo przedłożyli dokumentację zdjęciową (k. 253-257), obrazującą sposób korzystania przez nich z korytarza przejściowego przed 2012 r. i wskazali, że dochodzone przez nich roszczenie opiera się na naruszeniu prawa do lokalu nr (...) w całości i do współwłasności części wspólnej w takim ułamku, jaki przysługuje im w związku z wyodrębnieniem lokalu nr (...).

W kolejnym piśmie przygotowawczym z dnia 14.02.2015 r. (k. 271-274) powodowie po raz kolejny wskazali, że sporny korytarz stanowi część wspólną nieruchomości, argumentując to faktem, że lokale niewyodrębnione, nie będące lokalami samodzielnymi stanowią część nieruchomości wspólnej należącej do pierwotnego właściciela nieruchomości i właścicieli lokali wyodrębnionych.

W toku procesu, pismem z dnia 6.03.2015 r. (k. 289-291) Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. wniósł interwencję uboczną po stronie powodowej, popierając w treści uzasadnienia dotychczasowe stanowisko prezentowane przez inicjatorów procesu.

W piśmie przygotowawczym z dnia 27.03.2015 r. (k. 305-307) pozwany - Miasto G. również podtrzymało swoje dotychczasowe stanowisko i przedstawiło dokumentację fotograficzną (k. 317-319) na okoliczność możliwości korzystania przez powodów z klatki schodowej od strony oficyny.

Podczas kolejnych terminów rozprawy, tj. 2.04.2015 r., 23.06.2015 r., 24.09.2015 r. oraz 7.01.2016 r. stanowisko stron nie uległo zmianie.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Własność przedmiotowego lokalu powodowie nabyli na podstawie aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 4.02.2008 r., zawartego w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. S., nr Rep. (...). Z prawem własności lokalu nr (...) związany jest udział w nieruchomości wspólnej oraz udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 49, ob. G., dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Wyodrębnienie lokalu nastąpiło w oparciu o inwentaryzację budynku z dnia 21.08.2007 r. sporządzoną przez A. G..

**Dowód:**

odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 9-11),

akt notarialny z dnia 4.02.2008 r., Nr Rep. (...) (k. 136-139),

odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 97-125),

inwentaryzacja budynku z dnia 21.08.2007 r. (k. 183-206)

Pozwane Miasto G. jest właścicielem m.in. lokalu nr (...) znajdującego się w budynku położonym w G. przy ul. (...). W związku z prawem własności tego i innych lokali, pozwanemu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej oraz udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako dz. nr 49, ob. G., dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

**Dowód:**

- odpis księgi wieczystej nr (...) (97-125)

Stanowiący własność pozwanego Miasta G. lokal nr (...) stanowi przedmiot umowy najmu, a jego najemcą są pozwani B. i Z. małż. C.. Pozwani C. zobowiązani są do uiszczania z tytułu w/w umowy czynszu najmu za lokal o powierzchni 67,32 m<sup>2</sup>.

**Dowód:**

- umowa najmu z dnia 15.06.2004 r. (k. 178-180),
- aneks z dnia 14.06.2011 r. do umowy najmu z dnia 15.06.2004 r.,
- zawiadomienie o wysokości opłat (k. 85),
- pismo ZGL z dnia 16.12.2011 r. (k. 15)

Pozwane Miasto G., działające przez ZGL, pismem z dnia 23.11.2011 r., poinformowało powodów o przystąpieniu do działań mających na celu zapewnienia samodzielności lokalowi nr (...) poprzez zamurowanie otworu drzwiowego łączącego lokale nr (...), przy czym przystąpiło do wykonania w/w czynności i zlikwidowało przejście pomiędzy przedmiotowymi lokalami zabijając je płytami OSB od strony korytarza przejściowego. W toku dalszej korespondencji, ZGL wskazywało, że podjęte działania mają na celu umożliwienie wyodrębnienia lokalu nr (...) i sprzedaży go dotychczasowym najemcom.

**Dowód:**

- pismo ZGL z dnia 23.11.2011 r. (k. 14),
- pismo ZGL z dnia 2.02.2012 r. (k. 16),
- przesłuchanie informacyjne powoda A. B. (k. 325-327),
- przesłuchanie informacyjne pozwanego Z. C. (1) (k. 336-337)

Ponadto, po likwidacji przejścia łączącego lokale nr (...), pozwany Z. C. (1) zdemontował znajdujące się na drzwiach prowadzących do lokalu nr (...) od „głównej” klatki schodowej dzwonek, tabliczkę z nazwiskiem powodów oraz numerem lokalu powodów. Na skutek tychże działań, pozwany został ukarany przez Sąd Rejonowy w Gnieźnie karą grzywny, w sprawie o sygn. akt (...).

**Dowód:**

- przesłuchanie informacyjne powoda A. B. (k. 327),
- przesłuchanie informacyjne pozwanego Z. C. (1) (k. 336-337),
- pismo Sądu Rejonowego w Gnieźnie z dnia 13.12.2012 r. (k. 19)

Starosta (...) postanowieniem z dnia 20.07.2012 r., AB 6740.154.V.S..n.G..2012, po rozpatrzeniu wniosku ZGL, odmówił wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) położonego w G. przy ul. (...), z uwagi na brak wymaganej trwałości przegrody oddzielającej lokal nr (...) od lokalu nr (...). Na skutek zażalenia wniesionego przez ZGL, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. decyzją z dnia 28.11.2012, SKO.L.4020.11.2012, uchyliło zaskarżone postanowienie w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi pierwszej instancji. Następnie, z uwagi na brak doręczenia przez ZGL wymaganej dokumentacji, wniosek o wydanie przedmiotowego zaświadczenia, został pozostawiony bez rozpoznania przez Starostę (...).

**Dowód:**

- decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. z dnia 28.11.2012 r., SKO.L.4020.11.2012 (k. 308-312),
- pismo Starosty (...) z dnia 25.02.2013 r., AB.6740.105.VI.segr.m.G..2013 (k. 316)

Pismem z dnia 28.03.2012 r. powodowie zawiadomili Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. o zabudowaniu przejścia pomiędzy lokalami nr (...). Na skutek powyższego PINB wszczął czynności kontrolne i decyzją z dnia 12.11.2012 r., PINB-WOA.5000.25.2012-843m.G.- (...), nakazał Miastu G. dokonanie rozbiórki przedmiotowej ścianki działowej. Powyższa decyzja, na skutek odwołania wniesionego przez Miasto G., została utrzymana w mocy decyzją (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 3.01.2013 r., WOA. (...).431.2012.PR.

**Dowód:**

- decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 3.01.2013 r., WOA. (...).431.2012.PR (k. 20-22)

Miasto G. wykonując obowiązek nałożony na nie przez organy nadzoru budowlanego, usunęło ściankę z płyt OSB. Następnie jedank pozwany Z. C. (1) zasunął istotny dla sprawy otwór drzwiowy szafą, uniemożliwiając powodom dalsze korzystanie ze spornego korytarza.

**Dowód:**

- przesłuchanie informacyjne pozwanego Z. C. (1) (k. 336-337),
- przesłuchanie informacyjne powoda A. B. (k. 325-327)

Na skutek powyższego, powodowie kilkakrotnie wzywali pozwanych B. i Z. C. (1) oraz Miasto G. do usunięcia szafy blokującej przejście pomiędzy lokalami nr (...).

***Dowód:***

- pismo z dnia 22.04.2013 r. skierowane do ZGL (k. 26),
- pismo z dnia 26.04.2013 r. skierowane do B. i Z. C. (1) (k. 28-29),
- pismo z dnia 24.10.2013 r. skierowane do ZGL (k. 29),
- pismo z dnia 24.10.2013 r. skierowane do B. i Z. C. (1) (k. 31)

W konsekwencji powyższych działań, powodowie pozbawieni zostali wejścia do mieszkania nr (...) będącego ich własnością - od strony „głównej” klatki schodowej i od tego czasu jedynym wejściem prowadzącym do ich mieszkania jest wejście przez klatkę schodową od strony oficyny. Z kolei zaś skrzynki rozdzielcze mediów takich jak prąd, kablówka czy domofon znajdują się w „głównej” klatce schodowej.

***Dowód:***

- przesłuchanie informacyjne pozwanego Z. C. (1) (k. 336-337),
- przesłuchanie informacyjne powoda A. B. (k. 325-327)

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, Sąd uznał, że okoliczności stanu faktycznego na gruncie niniejszej sprawy nie stanowiły w istocie przedmiotu sporu pomiędzy stronami. Istotą niniejszego procesu jest bowiem problem prawny, polegający na uznaniu spornego korytarza bądź to za część wspólną nieruchomości, bądź też za część przynależną do lokalu nr (...).

W związku z tym, Sąd przeprowadził dowody z dokumentów przedłożonych w toku postępowania przez obie strony i dał wiarę zarówno zeznaniom powodów, jak i pozwanych B. i Z. C. (1). Sąd nie znalazł również podstaw do odmówienia wiarygodności dowodom z przesłuchania świadków A. G. (k. 337-339), M. L. (k. 357-360) oraz D. M. (k. 380-382). Zeznania stron oraz świadków nie są ze sobą sprzeczne, składają się na jedną, logiczną i spójną całość i znajdują również potwierdzenie w dokumentach przedłożonych do akt sprawy w toku postępowania. Z tego też powodu, Sąd ustalił okoliczności faktyczne niniejszej sprawy na podstawie wszystkich przeprowadzonych dowodów, gdyż nie było podstaw do odmówienia wiarygodności któremukolwiek z nich.

***Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z przepisem art. 222 § 2 k.c. właścicielowi rzeczy przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą.

Niezbędną przesłanką dochodzenia roszczenia negatoryjnego uregulowanego w przepisie art. 222 § 2 k.c. jest prawo własności. Wobec powyższego, właściciel rzeczy, który dochodzi roszczenia negatoryjnego, musi wykazać, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 6 k.c., że przysługuje mu prawo własności wobec spornej rzeczy (vide S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2011, s. 379). Legitymacja czynna do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem przysługuje każdoczesnemu właścicielowi rzeczy, a także jej współwłaścicielowi, gdyż uprawnienie to mieści się w kategorii czynności zmierzających do zachowania

wspólnego prawa w rozumieniu przepisu art. 209 k.c. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.07.2003 r., IV CKN 325/01; Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, Warszawa 2013, s. 378, 381).

Wobec stanowiska stron przedstawionego w toku procesu i konieczności rozpoznania przez Sąd zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powodowej, niezbędne jest ustalenie, czy sporny „korytarz przejściowy” stanowi część wspólną nieruchomości, czy też jest częścią przynależną do lokalu nr (...).

Zgodnie z przepisem art. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (dalej: u.w.l.) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, z kolei zaś nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dokonując wykładni przytoczonego przepisu w zw. z przepisem art. 4 ust. 1 u.w.l., wskazać należy, iż elementem nieruchomości wspólnej nie są lokale niewyodrębnione, spełniające wymagania samodzielności w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 u.w.l. lub mogące stanowić odrębne nieruchomości w myśl przepisu art. 2 ust. 1 u.w.l. (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9.12.1999 r., III CZP 32/99; G. Bieniek, Z. Marmaj, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2008, s. 73; A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2012, s. 608). Dotychczasowy właściciel nieruchomości jest więc wyłącznym właścicielem ogółu lokali niewyodrębnionych oraz pomieszczeń do nich przynależnych, a także współwłaścicielem nieruchomości wspólnej, w udziale przypadającym na te niewyodrębnione lokale (vide R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2013, s. 102; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21.10.2003 r., I CK 156/02).

Wobec powyższego, nie ulega wątpliwości, że lokal niewyodrębniony, spełniający lub mogący potencjalnie spełniać wymagania samodzielności, stanowi wyłączną własność dotychczasowego właściciela nieruchomości. Konfrontacja powyższych rozważań z okolicznościami faktycznymi niniejszej sprawy prowadzi zatem do wniosku, że lokal nr (...) stanowi wyłączną własność pozwanego - Miasta G..

Sporną kwestią, wymagającą wyjaśnienia, pozostaje zatem przynależność „korytarza przejściowego” do lokalu nr (...) bądź też do nieruchomości wspólnej. Zgodnie z treścią przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na gruncie niniejszej sprawy kwestię sporną stanowią opisane w przywołanym przepisie części budynku. Określając je od strony pozytywnej wskazać należy, że są to części budynku służące do wspólnego użytku (korzystania) ogółu właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości i tzw. właściciela dotychczasowego (właściciela nieruchomości przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu), przy czym nie chodzi tu wyłącznie o elementy wspólne, z których korzystają wszyscy właściciele (vide E. Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, Warszawa 2010, s. 73). Podobne konkluzje zawiera wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2.12.1998 r., I CKN 903/97, zgodnie z którym współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale.

W przypadku sukcesywnego wyodrębniania lokali, do którego doszło w niniejszej sprawie, pierwotna nieruchomość dzieli się na (1) wyodrębnione lokale, (2) ogół niewyodrębnionych lokali oraz (3) nieruchomość wspólną. W takiej sytuacji nieruchomością wspólną jest nieruchomość pierwotna pomniejszona o wszystkie lokale samodzielne (zarówno wyodrębnione jak i niewyodrębnione) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Ustalenie, czy dane pomieszczenie ma zostać przypisane do danego lokalu jako pomieszczenie przynależne lub do nieruchomości wspólnej należy podjąć w odniesieniu do każdego pomieszczenia przed ustanowieniem odrębnej własności pierwszego lokalu. Jest to bowiem niezbędne do prawidłowego wyliczenia udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu (vide R. Strzelczyk, A. Turlej, op. cit., s. 102-103).

Powyższe zagadnienie łączy się bezpośrednio z problematyką samodzielności lokalu uregulowaną w przepisie art. 2 u.w.l., który w ust. 5 stanowi, że lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku (...); dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego

odrębną własność lokalu. Uczynienie zadość wymaganiom w/w regulacji ma celu umożliwienie ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej związanego z prawem własności wyodrębnionego lokalu. Zgodnie bowiem z przepisem art. 3 ust. 3 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Wykładnia przywołanych powyżej przepisów prowadzi do wniosku, że przy ustalaniu wielkości udziału w nieruchomości wspólnej nie ma znaczenia, czy samodzielny lokal został już wyodrębniony. Istotne jest ustalenie powierzchni użytkowej każdego samodzielnego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Wiąże się to z konieczności sporządzenia przez właściciela nieruchomości dokumentacji podziałowej, obejmującej wszystkie samodzielne lokale ze wskazaniem, które pomieszczenia do nich przynależą z uwzględnieniem powierzchni użytkowej każdego z nich. (vide R. Strzelczyk, A. Turlej, op. cit., s. 109-110).

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo z uwagi na brak legitymacji czynnej po stronie powodowej, wynikający z faktu, iż sporny „korytarz przejściowy” jest częścią mogącego potencjalnie spełniać wymagania samodzielności lokalu nr (...), a nie częścią wspólną nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). W takiej sytuacji powodowie nie są uprawnieni do dochodzenia roszczenia na podstawie przepisu art. 212 § 2 k.c.

Materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania zdaniem Sądu jednoznacznie przesądza o tym, że korytarz będący przedmiotem sporu stanowi część lokalu nr (...), a nie jak twierdzą powodowie nieruchomość wspólną. Biorąc pod uwagę treść przywołanych powyżej przepisów u.w.l., kluczowe znaczenie dla ustalenia statusu własnościowego przedmiotowego korytarza miał fakt sukcesywnego wyodrębniania lokali w oparciu o dokumentację podziałową (art. 2 ust. 5 u.w.l.) w postaci inwentaryzacji budynku z dnia 21.08.2007 r. (k. 183-206). Udział w nieruchomości wspólnej związany z przysługującym powodom prawem własności do lokalu nr (...) wynosi (...), co wynika zarówno z księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej dla tegoż lokalu (k. 9-11), jak i z aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oraz oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 4.02.2008 r., zawartego w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. S., nr Rep. (...) (k. 136-139). Ponadto, do zawarcia w/w umowy przedłożony został rzut kondygnacji i szkic lokalu mieszkalnego. Nie ulega zatem wątpliwości, że powodowie zawierając z pozwanym - Miastem G. umowę w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...), posiadali wiedzę w zakresie przynależności spornego korytarza do lokalu nr (...). Udział w nieruchomości wspólnej związany tak z lokalem nr (...), jak i z innymi lokalami wyodrębnionymi, został obliczony przy uwzględnieniu powierzchni lokalu nr (...) wynoszącej 67,32 m<sup>2</sup>, tzn. z uwzględnieniem powierzchni korytarza. Wobec tego, uwzględniając treść przepisów u.w.l., Sąd uznał, że inwentaryzacja budynku stanowiąca podstawę wyodrębniania lokali na gruncie niniejszej sprawy, miała moc wiążącą, chociażby z tego względu, że to na podstawie powierzchni lokali uwzględnionej w tej inwentaryzacji, został ustalony udział powodów w nieruchomości wspólnej.

Kolejną okolicznością, którą Sąd wziął pod uwagę, jest fakt uiszczania przez pozwanych czynszu najmu za lokal o powierzchni 67,32 m<sup>2</sup>, a więc także za powierzchnię spornego korytarza, co wynika z zawiadomienia o wysokości opłat (k. 85) załączonego przez pozwanych do odpowiedzi na pozew, podczas gdy powodowie nie uiszczają żadnych opłat związanych z korzystaniem z tegoż korytarza. Ponadto, umowa najmu lokalu nr (...) (k. 178-180) obejmuje swoim zakresem sporny korytarz (zwany w niej przedpokojem), z kolei zaś ani powodowie, ani właściciele innych lokali, nie są zobowiązani do uiszczania jakichkolwiek opłat związanych z korzystaniem z tej części nieruchomości. Ponadto, zdaniem Sądu, uznanie spornego korytarza za nieruchomość wspólną, uniemożliwiłoby pozwanym ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...), co stałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wobec powyższego, Sąd uznał, że korytarz będący przedmiotem sporu pomiędzy stronami jest częścią lokalu nr (...), w związku z czym, orzekł jak w sentencji.

Na marginesie powyższych rozważań, Sąd uznał, że powodowie nie uczynili zadość dyspozycji przepisu art. 6 k.c. w zakresie ciężaru dowodu i nie wykazali, że sporne pomieszczenie stanowi nieruchomość wspólną, z którego to faktu

wywodzili oni swe roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Nie wykazali także w żaden sposób, na czym miałyby polegać niezgodność ze stanem technicznym klatki schodowej prowadzącej do ich mieszkania od strony oficyny, z którego to faktu wywodzili konieczność umożliwienia im dostępu do tzw. „główniej” klatki schodowej ze względów bezpieczeństwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu (pkt 2 wyroku) znajduje podstawę prawną w art. 98 kpc zgodnie z którym strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że powództwo zostało oddalone w całości, powodowie jako strona przegrywająca zobowiązani zostali do zwrócenia kosztów procesu pozwanym. Orzekając o wysokości kosztów zastępstwa procesowego pozwanego M. G. Sąd miał na uwadze §§ 2, 4, 5, 7 pkt 7) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z ustanowionego z urzędu (j.t.: Dz. U. z 2013r. poz. 490, ze zm.).

/-/ K. Szmytke