

Sygn. akt III C 431/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Irma Lorenc
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.

przeciwko A. Z.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zakazanie naruszeń

I. nakazuje pozwanemu A. Z., aby przywrócił stan poprzedni części

nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez montaż w elewacji północno- wschodniej budynku przy ul. (...) w S., po prawej stronie drzwi wejściowych dwuskrzydłowych prowadzących do wiatrołapu znajdującego się pomiędzy lokalami użytkowymi o numerach 3 a i 3 b, stałej witryny o wymiarach 1.050 mm x 2.080 mm, o konstrukcji aluminiowej, wypełnionej argonem, odpowiadającej jakością, wzorem i kształtem witrynie znajdującej się po lewej stronie tych drzwi wejściowych, w miejsce zainstalowanych tam drzwi wejściowych jednoskrzydłowych – w terminie miesiąca od uprawomocnienia się wyroku;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. znosi pomiędzy stronami koszty postępowania;

IV. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.

oraz pozwanego A. Z. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwoty po 16,04 zł (szesnaście złotych cztery grosze) tytułem wydatków.

Sygnatura akt III C 431/16

## UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 15 marca 2016 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o nakazanie pozwanemu A. Z., aby przywrócił w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku stan poprzedni części nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez montaż stałej witryny odpowiadającej jakością witrynie firmy (...), a wzorem i kształtem ościeżu na zdjęciu stanowiącym integralną część orzeczenia, o wymiarach 1050x2080 mm, o konstrukcji aluminiowej, wypełnionej argonem w elewacji północno-wschodniej ściany szczytowej budynku położonego przy ul. (...) w S. opisanego ww. księgą wieczystą, po prawej stronie wejścia do budynku dla lokali 3a i 3b, położonego pomiędzy tymi lokalami, zgodnie z załączonym rzutem budowlanym i planem miejscowym, stanowiącymi integralną część orzeczenia, w miejsce zainstalowanych tam drzwi wejściowych jednoskrzydłowych, tak aby jedyny element otwieralny stanowiły drzwi dwuskrzydłowe zainstalowane pośrodku witryny; zakazanie pozwanemu dalszych naruszeń części wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 20 czerwca 2016 roku powódka sprecyzowała żądanie w zakresie zakazania dalszych naruszeń, wnosząc o zakazanie pozwanemu prowadzenia jakichkolwiek prac remontowo-budowlanych w częściach wspólnych nieruchomości przyległych do lokali numer 3a i 3b przy ul. (...) w S. bez uzyskania uprzedniej zgody wspólnoty wyrażonej w piśmie; zakazanie pozwanemu ingerencji w wygląd, formę lub funkcję witryn, okien lub drzwi stanowiących części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w S., w tym poprzez zakazanie pozwanemu ich oklejania, zamalowywania, montowania urządzeń, wymiany, niszczenia lub rozporządzania jak własnymi bez uprzedniej zgody i wiedzy powódki wyrażonej na piśmie oraz poprzez zakazanie pozwanemu jakiegokolwiek ingerencji w elewację budynku stanowiącą części wspólne nieruchomości bez uprzedniej zgody i wiedzy powódki wyrażonej na piśmie.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swą rzecz od powódki kosztów postępowania. Przyznał, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...). Wskazał, że zdemontowana stała witryna przynależała do jego lokalu, a tym samym stanowiła jego część. Wymiana stałego skrzydła witryny na otwierane nie stanowiła zatem ingerencji w nieruchomość wspólną, nie doszło przy tym do naruszenia konstrukcji budynku. Ponadto zmiana ta nie wpłynęła na korzystanie z części wspólnych nieruchomości oraz na wygląd zewnętrznych nieruchomości, zaś dotychczasowe wejście do budynku zostało zachowane.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Lokal przy ul. (...) w S., wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne, stanowi odrębną własność A. Z.. Do lokalu przypisany jest udział (...) we współwłasności nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) w S.. Lokal składa się z hallu, korytarza, sali szkoleń, trzech pokoi biurowych, archiwum, pomieszczenia gospodarczego, dwóch przedpokoi, łazienki, dwóch toalet oraz aneksu kuchennego, o łącznej powierzchni 172,73 m<sup>2</sup>. Poprzedzający wejście do lokalu przedsionek (wiatrołap) i szklana trzyczęściowa witryna z dwuskrzydłowymi drzwiami w jej środkowej części, prowadzącymi do przedsionka, stanowią nieruchomość wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Do lokalu o numerze (...) przylega lokal o numerze (...), należący do G. Z., o łącznej powierzchni 173,60 m<sup>2</sup>.

***Dowody:*** - wydruki z księgi wieczystej (k. 15-37);

- plany i opisy lokali (k. 38, 163);

- inwentaryzacja lokalu (k. 162);

- dokumentacja fotograficzna (k. 173-174).

Na przełomie maja i czerwca 2015 roku A. Z. wynajął lokal przy ul. (...) w S. M. H., która zamierzała otworzyć w nim niepubliczne przedszkole. Pomysł ten spotkał się z dezaprobatą u większości ogółu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S..

Uchwałą nr 1/2015 z dnia 2 września 2015 roku powódowa Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na korzystanie z terenów zewnętrznych stanowiących części nieruchomości wspólne nieruchomości przy ul. (...) w S., to jest działek numer (...) obręb (...), przez M. H. w celach komercyjnych w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w postaci działalności oświatowej.

W dniu 18 września 2015 roku zarządca powódki - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. skierował do Urzędu Miejskiego w S. pismo, w którym wskazał, że M. H. planuje wykonanie dodatkowego wejścia do lokalu przy ul. (...) w S., nie uzyskując uprzednio wymaganej prawem zgody Wspólnoty na wykonanie prac.

W odpowiedzi poinformowano powódkę, że A. Z. złożył w dniu 21 sierpnia 2015 roku w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej zamiar wymiany stałego skrzydła witryny na otwierane, na co uzyskał odpowiedź, że prace te stanowią konserwację bieżącą i nie wymagają pozwolenia na budowę ani dokonania zgłoszenia organowi administracji budowlanej. Kwestia zaś oceny zmiany części wspólnej budynku należy do Wspólnoty Mieszkaniowej.

G. Z. wezwała w dniu 28 września 2015 roku M. H. do zaniechania naruszeń w postaci korzystania z wejścia do nieruchomości przy ul. (...) w S., w części do niej należącej.

Z uwagi na wyżej wskazane trudności, M. H. zrezygnowała z planu zagospodarowania lokalu przy ul. (...) w S. na cele przedszkolne i odstąpiła w dniu 5 października 2016 roku od umowy najmu tej nieruchomości.

**Dowody:** - zeznanie świadka M. H. (k. 115-116);

- informacja o podjętych uchwałach (k. 58)

- pismo powódki z 27 września 2015 roku z pismem przewodnim (k. 42-43);

- pismo zarządcy powódki z 18 września 2015 roku wraz z załącznikiem (k. 45-46);

- zawiadomienie (k. 47-48);

- pismo UM w S. z dnia 7 października 2015 roku (k. 49);

- pismo powódki z dnia 14 października 2015 roku (k. 51-53);

- wezwanie z dnia 28 września 2015 roku (k. 54);

- postanowienie (k. 55);

- pisma UM w S. z dnia 7 października 2015 roku (k. 56-57);

- uchwała z załącznikiem (k. 58-60);

- zgłoszenie z dnia 20 sierpnia 2015 roku (k. 98);

- pismo UM w S. z dnia 31 sierpnia 2015 roku (k. 99).

Dwuskrzydłowe drzwi stanowiące wraz z szklaną witryną część północno-wschodniej elewacji budynku przy ul. (...) w S., umożliwiały dostęp do przedsionka. Aby móc wejść do nieruchomości lokalowych numer (...) przy ul. (...) w S. należało przejść przez wskazane wyżej drzwi, a następnie przez przedsionek. Po bokach drzwi znajdowały się dwie przeszklone witryny, podzielone z każdej strony trzema oknami. W przedsionku zaś - dwie skośne ściany, tworzące wraz z pozostałymi dwoma ścianami kształt trapezu. Każdy z lokali miał osobne wejście z przedsionka. Z lewej strony w skośnej ścianie znajdowały się drzwi prowadzące do lokalu numer (...) należącego do G. Z., zaś z prawej – do lokalu numer (...) A. Z..

W dniu 21 października 2015 roku na zlecenie A. Z. doszło do zdemontowania szklanej witryny stałej znajdującej się z prawej strony dotychczasowych drzwi wejściowych do przedsionka. W jej miejsce wstawiono jednoskrzydłowe drzwi wejściowe.

Na miejsce został wezwany patrol policji. Funkcjonariusze odmówili interwencji z uwagi na cywilnoprawny charakter zdarzenia.

Zanim doszło do wymiany witryny stałej na drzwi wejściowe, na zlecenie pozwanego przestawiono ścianę skośną prowadzącą z przedsionka do lokalu stanowiącego własność A. Z. w taki sposób, że obecnie stoi ona prostopadle do drzwi wejściowych. Przystawienie tej ściany stworzyło bezpośredni dostęp z zewnątrz budynku do lokalu przy ul. (...) w S. przez nowo zamontowane drzwi. Dostęp do lokalu A. Z. jest jednocześnie możliwy od strony przedsionka, przez drzwi umieszczone w przestawionej ścianie bocznej prowadzącej do tego lokalu.

**Dowody:** - zeznanie świadka M. K. (k. 108-109);

- rzut budowlany (k. 39-40);

- notatka z dnia 15 lipca 2016 roku (k. 86);

- dokumentacja fotograficzna (k. 170-174, 46);

- nagranie z monitoringu i dokumentacja fotograficzna (płyta CD k. 180);

- oględziny nieruchomości (k. 154-155).

Zmiany w sposobie dostępu do lokalu przy ul. (...) w S. wynikały z tego, że G. Z. pozostając w przekonaniu, że część przedsionka przynależy do jej lokalu, sprzeciwiała się przechodzeniu do lokalu A. Z. przez tę część. W związku z brakiem porozumienia z G. Z. pozwany postanowił dokonać zmian, które umożliwiłyby dostęp do jego lokalu z pominięciem przejścia przez przedsionek. A. Z. nie zwracał się o zgodę do powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej na wykonanie przebudowy ścianki oraz wymianę witryny stałej na drzwi. Pozwany żywił błędne przeświadczenie, że zarówno część szklanej witryny, jak i przedsionka przynależą do jego lokalu.

**Dowody:** - zeznanie świadka M. H. (k. 115);

- zeznanie świadka G. P. (k. 147);

- przesłuchanie w charakterze powódki N. S. (k. 165);

- przesłuchanie w charakterze powódki W. P. (k. 165-166);

- przesłuchanie pozwanego A. Z. (k. 166-167).

W dniu 26 października 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa wezwała A. Z. do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń poprzez ponowny montaż stałego skrzydła witryny w wejściu do budynku znajdującego się przy lokalach użytkowych na parterze budynku nr (...), w miejsce wymienionego sprzecznie z projektem budowlanym oraz bez niezbędnej uchwały, zgody oraz wiedzy wspólnoty skrzydła drzwi wejściowych do budynku, w terminie nie dłuższym do dnia 29 października 2015 roku.

**Dowód:** - pismo powódki z dnia 26 października 2015 roku (k. 50-51).

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione w znacznej mierze co do żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem, natomiast niezasadne w części dotyczącej żądania zaniechania dalszych naruszeń.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowił art. 222 § 2 k.c. Stosownie do treści tego przepisu, przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Powódka sformułowała roszczenie negatoryjne zarówno w zakresie żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem, jak i zaniechania naruszeń. Roszczenie to przysługuje właścicielowi w przypadku bezprawnego naruszenia jego prawa własności, w sytuacji gdy nie wyraził on zgody na określone działania, które stanowią pogwałcenie jego sfery uprawnień właścicielskich. Należy wskazać, że ocena żądania w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem ma charakter obiektywny. Nie zależy bowiem od tego, czy naruszający ma świadomość tego, że swoim działaniem wkracza w cudze prawo własności, to jest jego dobrej lub złej wiary, ani od jego winy.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, których prawdziwość i autentyczność nie była przez nie kwestionowana i nie budziła zastrzeżeń Sądu. Na tej podstawie Sąd ustalił zakres nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S., jak i prawa własności pozwanego. Kluczowe było w tym wypadku porównanie planu i opisu lokalu należącego do A. Z. (k. 163) z projektem inwentaryzacji tego lokalu (k. 162) i wydrukiem z księgi wieczystej (k. 15-37). Z powyższych dokumentów wynika, że przedsiönek (wiatrołap) nie jest wymieniony w wykazie pomieszczeń wschodzących w skład tego lokalu. Nie wchodzi również w skład lokalu sąsiedniego, co wynika z planu i opisu lokalu G. Z. (k. 38) oraz rzutu tego lokalu (k. 39-40). Tym samym wbrew twierdzeniom pozwanego stanowi on nieruchomość wspólną powódki, co znajduje potwierdzenie również w dokumentacji fotograficznej (k. 173-174). Podkreślić przy tym należy, iż zarówno plan i opis lokalu pozwanego, jak i projekt jego inwentaryzacji stanowiły dokumenty złożone w wydziale wieczystoksięgowym wraz z dokumentacją związaną z wyodrębnieniem lokalu pozwanego, znajdując odzwierciedlenie w opisie lokalu ujawnionym w księdze wieczystej prowadzonej dla niego.

Z kolei dowody z dokumentów w postaci pism wymienianych przez strony z Urzędem Miasta S. posłużyły na ustalenie genezy konfliktu pomiędzy A. Z. a Wspólnotą Mieszkaniową i G. Z., związanego z zamiarem utworzenia punktu przedszkolnego w lokalu pozwanego. W tej części Sąd posiłkował się również zeznaniami byłego najemcy tego lokalu M. H..

Rodzaj naruszeń prawa własności powódki, jak również ich zakres, zostały ustalone na podstawie dowodów z dokumentów w postaci rzutu budowlanego (k. 39-40) oraz notatki z interwencji policyjnej (k. 86), uzupełnionymi oględzinami nieruchomości (k. 154-155), jak i dokumentacją fotograficzną (k. 170-174, 46). Dowody te pozwoliły na porównanie stanu nieruchomości przed naruszeniem własności powódki i po jej naruszeniu. Pomocne w tym zakresie były również zeznania świadka M. K., która była obecna podczas wymiany witryny i szczegółowo opisała stan szklanej witryny przed 21 października 2015 roku, jak i po tym dniu. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. H. w zakresie, w jakim podała, że zanim zaczęła najmować lokal od pozwanego, nie było ścianek oddzielających dwa sąsiadujące lokale od przedsiönka, a tworzących na rzucie trapez (k. 115), albowiem były one sprzeczne z dowodami z dokumentów, które nie wskazują na takie ukształtowanie tych lokali.

Wskazać również należy, iż Sąd w niniejszym postępowaniu przeprowadził oględziny nieruchomości przy ul. (...) w S., pomijając dowód z protokołu oględzin tego miejsca sporządzonego na potrzeby postępowania I C 1207/15, toczącego się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie.

W niniejszej sprawie spór dotyczył tego, czy szklana witryna, w której pozwany wstawił drzwi, stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej jako nieruchomość wspólna, czy też należy ona do pozwanego. Trzeba wskazać, że lokal przy ul. (...) w S. stanowi odrębną własność pozwanego. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Po ustanowieniu odrębnej własności wszystkich lokali, nieruchomość wspólna jest przedmiotem współwłasności właścicieli poszczególnych lokali, a tym samym utworzonej z mocy prawa Wspólnoty Mieszkaniowej. Stosownie bowiem do treści art. 6 ustawy o własności lokali, ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową.

Z kolei nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali).

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że przedsionek (wiatrołap) znajdujący się pomiędzy lokalami pozwanego i G. Z. stanowi nieruchomości wspólną. Wprawdzie z przedsionka tego korzystało dwoje właścicieli ww. lokali, lecz nie jest w tym wypadku konieczne, by z takiego elementu wspólnego korzystali wszyscy właściciele lokali – wystarczające jest, że nie służy on do wyłącznego użytku właściciela jednego lokalu. Przedsionek ten należy traktować analogicznie jak klatkę schodową. Skoro tak, to trzyczęściowa szklana witryna, która znajduje się w ścianie budynku i przylega do tego przedsionka, doświetlając go i umożliwiając dostęp do niego poprzez drzwi zainstalowane w jej środkowej części, również nie jest związana z korzystaniem wyłącznie z jednego lokalu, a zatem także stanowi element nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, Legalis numer 43799, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 listopada 2009 r., VII SA/Wa 672/09, Legalis 217536).

Powyższego ustalenia nie zmienia to, że pozwany poprzez zmianę przebiegu ściany oddzielającej jego lokal od przedsionka – z ukośnego na prostopadły w stosunku do przeszklenia znajdującego się w ścianie budynku – faktycznie włączył do tego lokalu witrynę znajdującą się po prawej stronie wejścia do przedsionka. O tym bowiem co wchodzi w zakres nieruchomości wspólnej, a co - lokalu pozwanego nie decyduje obecny faktyczny zakres władania przez pozwanego tą częścią nieruchomości, lecz stan prawny. Wskazać przy tym należy, iż przebudowy tej ścianki pozwany bezspornie dokonał samowolnie, bez zgody powódki.

Z uwagi na powyższe należało uznać, że powódka wykazała w toku procesu legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym wobec pozwanego, która przysługuje właścicielowi rzeczy. Nie budziła także legitymacja bierna pozwanego, jako osoby która naruszyła prawo własności powoda w inny sposób, aniżeli poprzez pozbawienia właściciela władania rzeczą. Powódka wykazała, poprzez przedłożenie dokumentacji fotograficznej, jak również za pomocą osobowych źródeł dowodowych w postaci zeznań świadków i dowodów z dokumentów, że doszło do zmian w rzeczy stanowiącej jej własność.

Należy stwierdzić, że została również spełniona przesłanka bezprawności naruszeń pozwanego. A. Z. nie posiadał skutecznych uprawnień w stosunku do powódki w zakresie wkraczania w sferę jej praw jako właściciela. Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła bowiem zgody na działania pozwanego, które naruszały jej prawo własności. Naruszenie było zatem nieuprawnione. Przy czym należy zauważyć, że samo zgłoszenie do administracji budowlanej zamiaru wykonania robót budowlanych, to jest wymiany stałej witryny na otwierające się drzwi i uzyskanie odpowiedzi, że prace te są jedynie konserwacją bieżącą i nie należą do robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, nie wyklucza bezprawności naruszenia. W orzecznictwie przyjmuje się, że nawet działanie na podstawie decyzji administracyjnej i prowadzenie inwestycji na podstawie odpowiednich zezwoleń nie sprzeciwia się uznaniu, że doszło do naruszenia prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 roku, V CSK 20/06, Legalis numer 208514). W niniejszej sprawie równolegle do zgłoszenia przez pozwanego zamiaru wykonania wymiany witryny, powódka również kierowała do Urzędu Miasta pisma, z których wprost wynika, że nie wyraża on zgody na te prace.

Tym samym zasadne okazało się roszczenie negatoryjne powoda w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Sąd uznał, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I części dyspozytywnej wyroku spełni cele roszczenia negatoryjnego. Jednocześnie Sąd sprecyzował czynności, jakie pozwany powinien wykonać w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem, tak aby możliwe stało się usunięcie skutków naruszenia i jednocześnie przywrócenie niezakłóconego władania nieruchomością przez właściciela. Sąd nie uwzględnił jednak żądania powódki co do terminu wykonania tych prac, uznając termin 7 dni od uprawomocnienia się wyroku jako niewystarczający do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. W sytuacji, gdy pozwany nie znajduje się już w posiadaniu zdemontowanej części witryny, co wynika z jego przesłuchania (k. 166), termin jednego miesiąca od uprawomocnienia się wyroku jest adekwatny do czasu potrzebnego na zamówienie i montaż w elewacji północno-wschodniej budynku przy ul. (...) w S., po prawej stronie drzwi wejściowych dwuskrzydłowych prowadzących do wiatrołapu znajdującego się pomiędzy lokalami

użytkowymi o numerach 3 a i 3 b, stałej witryny o wymiarach 1.050 mm x 2.080 mm, o konstrukcji aluminiowej, wypełnionej argonem, odpowiadającej jakości, wzorem i kształtem witrynie znajdującej się po lewej stronie tych drzwi wejściowych, w miejsce zainstalowanych tam drzwi wejściowych jednoskrzydłowych.

Ponadto Sąd nie uwzględnił drugiego żądania sformułowanego przez powoda, sprecyzowanego w piśmie z dnia 20 czerwca 2016 roku, a dotyczącego żądania zakazania pozwanemu dalszych naruszeń. Należy wskazać, że roszczenie negatywne co do zakazania naruszcycielowi określonego zachowania na przyszłość jest uzasadnione, gdy z okoliczności towarzyszących sprawie wynika, że naruszenia mogą się powtarzać. Analiza postawy pozwanego w zakresie dokonanych przez niego naruszeń w prawie własności powoda oraz przyczyn takiego stanu rzeczy, nie wskazuje na to, by uznać taką obawę za zasadną. W ocenie Sądu działania A. Z. wynikały z jego błędnego przeświadczenia, że zarówno część przedsiionka, jak również szklanej witryny, położonej po prawej stronie, należy do niego i może on nimi swobodnie rozporządzać. O ile mylne rozumienie tego, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia powództwa negatywnego w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem co do zasady, jest ono bowiem oceniane przez pryzmat obiektywnych przesłanek, niezależnych od dobrej czy złej wiary naruszcyciela, to w świetle tej okoliczności brak jest podstaw do przyjęcia, że działania pozwanego doprowadziły do powstania stałego i powtarzającego się stanu naruszeń sfery uprawnień właścicielskich powoda. Powódka nie wykazała okoliczności, które uzasadniałyby przekonanie, że uwzględnienie roszczenia negatywnego jedynie w zakresie przywrócenia stanu zgodnego z prawem będzie niewystarczające do zapewnienia jej skutecznej ochrony prawnej przeciwko naruszeniom w przyszłości. W ocenie Sądu brak jest podstaw do tego, by uznać, że istnieje realna groźba powtarzania naruszeń przez pozwanego. Wręcz przeciwnie, zdaniem Sądu ostateczne ustalenie w przedmiotowej sprawie jaki jest zakres prawa własności pozwanego i prawa własności powódki zapobiegnie dalszemu wkraczaniu przez A. Z. w sferę uprawnień właścicielskich powódki. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

W punkcie III wyroku Sąd zniósł pomiędzy stronami koszty postępowania, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 100 kpc, albowiem strony w niemal równym stopniu wygrały i przegrały proces, koszty poniesione przez strony były zbliżone, a wnioski o zwrot kosztów procesu złożyła zarówno powódka, jak i pozwany.

Rozstrzygnięcie o nieuiszczonych dotychczas kosztach sądowych zostało zawarte w punkcie IV części dyspozytywnej wyroku. Sąd nakazał na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 623) pobrać od powódki i pozwanego kwoty po 16,04 złotych tytułem wydatków związanych z dojazdem na miejsce oględzin, stosując w tym zakresie odpowiednio art. 100 k.p.c.