

**Sygn. akt I C 2330/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2021 r.

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Danuta Kozikowska

Protokolant: sekretarz sądowy Edyta Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2021 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. T.

przeciwko S. A. i H. A.

o wydanie nieruchomości i o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie zapłaty kwoty 2.000,00 zł (dwa tysiące złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem odszkodowania;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie- wydania części nieruchomości;

III. zasądza od powódki B. T. solidarnie na rzecz pozwanych S. A. i H. A. kwotę 2.934,00 zł (dwa tysiące dziewięćset trzydzieści cztery złote 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powódki B. T. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Kwidzynie kwotę 3.447,39 zł (trzy tysiące czterysta czterdzieści siedem złotych 39/100) tytułem części nie uiszczonych wydatków.

sędzia Danuta Kozikowska

**Sygn. akt I C 2330/19**

## UZASADNIENIE

Powódka B. T. wniosła przeciwko pozwany H. i S. małżonkom A. pozew o wydanie części nieruchomości o powierzchni (...) m<sup>2</sup>, znajdującej się w lokalu mieszkalnym o nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. stanowiąca własność powódki. Nadto domagała się zasądzenia od pozwanych H. i S. małżonków A. na rzecz powódki kwoty 2.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości stanowiącej własność powódki oraz o zwrot kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty .

W uzasadnieniu pozwu podała, że jest właścicielem jednopokojowego mieszkania w K. przy ulicy (...), które nabyła na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej przez notariusza B. Ż. Rep. (...) w dniu 4 września 1998r. nabyła własność mieszkania o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>. W związku z planowanym remontem mieszkania powódka wystąpiła do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o sporządzenie „rzutu swojego mieszkania” oraz wyjaśnieniu spółdzielni

mieszkaniowej okazało się, iż stan rzeczywisty mieszkania powódki jest inny od stanu prawnego. Brakuje fragmentu o powierzchni (...) ha, a fragment ten znajduje się w mieszkaniu pozwanych. Dołączenie fragmentu mieszkania powódki do mieszkania pozwanych jest bezpodstawne i bezprawne. Powódka podała, że pozwani nie podjęli próby mediacji.

Ponadto powódka domagała się od pozwanych H. i S. małżonków A. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okres 10 lat, które oszacowała na kwotę 2.000,00 zł, co jej zdaniem odpowiada stawkom rynkowym tytułem czynszu najmu za wykorzystywaną przez pozwanych bez tytułu prawnego część nieruchomości.

Pozwani H. i S. małżonkowie A. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na każdego z pozwanych zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podali, że lokal położony w K. przy ul. (...), składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> nabyli na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Rep. (...) z dnia 14 czerwca 2004r. Podnieśli, że kształt, metraż i rozkład lokalu utrzymuje się od 1971r. tj. od dnia oddania bloku do użytkowania. Ponadto podnieśli, że z przyczyn oczywistych nie mieliby nawet możliwości, aby przesunąć ściany w budynku wielorodzinnym, a mogło to się wydarzyć jedynie na etapie budowy budynku. Pozwani wskazali, iż nabycie przez nich lokalu miało miejsce sześć lat później aniżeli strona powodowa. Nadto podnieśli, że strona powodowa nigdy nie miała posiadania części nieruchomości o której wydanie wnosi, nigdy nie była właścicielem części lokalu nr (...), a pozwani są osobami uprawnionymi i w sposób skuteczny władają rzeczą. (k. 28–44 akt).

Oprócz tego strona pozwana podniosła, że strona powodowa nie przedłożyła żadnego dowodu, iż współwłaściciel w osobie M. T. (1) nie sprzeciwia się temu postępowaniu, a tym samym czy strona powodowa posiada legitymację czynną do wniesienia przedmiotowego powództwa(k. 29 akt)

W odpowiedzi na odpowiedź na pozew pełnomocnik powódki podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wskazując, że nie kwestionuje faktów wynikających z dokumentów, jednakże wskazał, iż z analizy dokumentacji wynika, że z lokalu stanowiącego własność powódki wyłączono część powierzchni i przyłączono tą część do lokalu pozwanych, a działania te były bezprawne. Wyburzenie obecnej ściany działowej pomiędzy lokalami (...) nie jest utrudnione, ponieważ są to ściany działowe a nie nośne, a rozważania pozwanych w kierunku niemożliwości wykonania tych prac budowlanych są jego zdaniem na tym etapie przedwczesne. Zaprzeczył, że wydając część lokalu należącego do powódki, pozwani nie mieliby możliwości wejścia do jednego z pokoi ich mieszkania. Okoliczność ta jego zdaniem nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu. Dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie jest istotne jakie czynności faktyczne będą musieli pozwani po wydaniu orzeczenia na korzyść powódki. Ponadto wskazał, że pozwani nie byli zainteresowani ustaleniem bezspornego wyjaśnienia stanu faktycznego, czy dokonaniem zwrotu części powierzchni lokalu(k. 62-64 akt)

Ponadto pełnomocnik powódki wskazał, że powódka posiada samodzielną legitymację czynną w przedmiotowej sprawie, zaś to strona pozwana, zgodnie z art. 6 k.c. winna wykazać, że współwłaściciel nie sprzeciwia się przedmiotowemu powództwu, niemniej jednak z ostrożności procesowej przedłożył oświadczenie męża powódki- M. T. (2), dla wyjaśnienia wątpliwości pozwanych(k. 63 i 65 akt)

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2020r. pełnomocnik powódki podtrzymał żądanie co do pkt 1 pozwu zaś cofnął pozew w zakresie żądania co do pkt 2, uzasadniając to brakiem środków na biegłego(k. 156 akt), zaś pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami procesu(k. 156v akt).

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska(k. 438v akt i e-protokół – k. 436akt).

### **Sąd ustalił co następuje:**

Powódka B. T. wraz z mężem M. T. (2) na podstawie umowy sprzedaży Rep. (...) z dnia 04 września 1998r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w K. przez notariusza B. Ż. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

nr (...) znajdujące się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K., na I piętrze składającego się z dwóch izb o powierzchni użytkowej (...) m<sup>(2)</sup>, do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową.

Przed nabyciem prawa małżonkowie T. nie sprawdzili wyliczenia powierzchni ograniczonego prawa rzeczowego, nie dokonali obmiaru lokalu, ani przed zakupem ani zakupie prawa.

**(bezsporne** oraz **dowód:** wypis aktu notarialnego Rep. (...) k. 8-9 akt )

Pozwani H. A. i S. A. na podstawie umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Rep. (...) z dnia 14 czerwca 2004r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej w K. przez notariusza B. K. nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) znajdujące się w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K., na I piętrze składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej (...) m<sup>(2)</sup>, do majątku objętego ustawową wspólnością majątkową.

**(bezsporne** oraz **dowód:** wypis aktu notarialnego Rep. (...) k. 48-50 akt i k. 221–223 akt, zaświadczenie Ldz.DM. – k. 230; zeznania świadka A. T. – 157 -158v akt i e-protokół – k. 155akt)

Budynek mieszkalny wielorodzinny nr (...) przy ulicy (...) w K. jest obiektem 5-cio kondygnacyjnym, podpiwniczonym, 3-klatkowym. W budynku znajduje się 45 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej (...) m<sup>2</sup>. Projekt budynku został opracowany w (...) Biurze (...) w G.. Obiekt został zaprojektowany w układzie konstrukcyjnym poprzecznym. Strukturę nośną tworzą ściany nośne poprzeczne prefabrykowane wykonane z żwiobetonu pełne grubości 15 cm. Stropy wykonano z płyt wielokanałowych żerańskich. Ścianki działowe murowane z cegły dziurawki gr. 6,5 cm lub płyt gazobetonowych gr. 6,0 cm. Rozstaw osi nośnych co 6 i 3,3 m. Budynek został oddany do użytku w 1971r. i od samego początku stanowił własność Spółdzielni Mieszkaniowej w K., której obecna nazwa brzmi Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K..

W aktach archiwalnej dokumentacji budowlanej przedmiotowego budynku znajdują się rzuty przedmiotowych lokali, w których zawarte są błędy rachunkowe i arytmetyczne. Nieprawidłowo dokonano zsumowania powierzchni lokali, jak również błędy w powierzchniach pomieszczeń. W obu przypadkach wpisano w dokumentacji większą powierzchnię lokali. Są dwie metody liczenia powierzchni lokali. Stara metoda to liczenie powierzchni według dokumentacji. Według tej metody wymiary stanowiła grubość cegły lub prefabrykatu bez tynku. Przyjmowano(norma) grubość tynku na 2 cm. Z kolei nowa metoda pomiaru powierzchni lokalu zakłada mierzenie według stanu rzeczywistego. Grubość tynku w nowej metodzie przyjmuje się również na 2 cm.

Lokal mieszkalny nr (...) położony jest w klatce schodowej nr III na I piętrze. Lokal składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju. Od strony wschodniej sąsiaduje z lokalem mieszkalnym nr (...)(od klatki schodowej nr II). Zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z 1971r., przydziałem lokalu z dnia 10 listopada 1971 r. i 09 marca 1976r. oraz umową sprzedaży Rep. (...) z dnia 04 września 1998r. powierzchnia lokalu wynosi (...) m<sup>(2)</sup>.

Pierwotnie lokal mieszkalny nr (...) był zaprojektowany jako lokal dwupokojowy. W trakcie budowy wprowadzono rozwiązania zamienne i zamurowano wejście z korytarzyka przy kuchni do sypialni i przyłączono pokój oznaczony numerem (...) do sąsiedniego lokalu mieszkalnego. W ten sposób powstał lokal mieszkalny jednopokojowy złożony z pokoju dziennego, kuchni, łazienki i przedpokoju. Przedpokój posiada kształt litery L.

Prawidłowa powierzchnia całkowita w/w lokalu, według projektu wynosi (...) m<sup>2</sup>.

Gdy tymczasem na rysunku rzutu kondygnacji podano, że lokal nr (...), który miał pierwotnie obejmować pokój nr (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> miał mieć (...) m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej. W związku z włączeniem pokoju nr (...) do lokalu nr (...) w obrębie lokalu nr (...) pozostało((...) m<sup>(2)</sup> - (...) m<sup>(2)</sup>) (...) m<sup>(2)</sup>.

Zarówno na etapie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 01 grudnia 1971r. , ani sporządzenia umowy sprzedaży Rep. (...) z dnia 04 września 1998r. nie sprawdzono wyliczenia powierzchni lokalu nr (...). **Wyliczenie powierzchni na etapie sporządzenia dokumentacji w 1969r. obarczone było błędem.**

**Wielkość lokalu mieszkalnego nr (...)** wpisana w umowie sprzedaży Rep. (...) z dnia 04 września 1998r. jest błędna. Błąd wynosi (...) m<sup>(2)</sup> ((...) m<sup>(2)</sup> - (...) m<sup>(2)</sup>). W umowie sprzedaży Rep. (...) z dnia 04 września 1998r. **winna być wpisana powierzchnia lokalu mieszkalnego (...) m<sup>(2)</sup>** , nie zaś (...) m<sup>(2)</sup>.

Z kolei według rzeczywistego pomiaru powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi (...) m<sup>2</sup> .

Lokal mieszkalny nr (...) położony jest w klatce schodowej nr II na I piętrze. Lokal składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju. Od strony zachodniej sąsiaduje z lokalem mieszkalnym nr (...) (od klatki schodowej nr III). Zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 30 listopada 1971r., przydziałem lokalu z dnia 10 listopada 1971 r. i z dnia 15 kwietnia 1976r. oraz umową sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Rep. (...) z dnia 14 czerwca 2004r. powierzchnia lokalu wynosi (...) m<sup>(2)</sup>.

Lokal mieszkalny pierwotnie był zaprojektowany jako lokal trzypokojowy o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>. W trakcie budowy wprowadzono rozwiązania zamienne, wykorzystano otwór komunikacyjny w płycie prefabrykowanej i przyłączono pokój oznaczony numerem (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>. W ten sposób powstał lokal mieszkalny czteropokojowy z pokojem przejściowym nr (...), złożony z pokoju dziennego, dwóch sypialni, pokoju przejściowego, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> ((...) m<sup>(2)</sup> (...) m<sup>(2)</sup>).

Według dokumentacji archiwalnej powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi (...) m<sup>(2)</sup>((...) m<sup>(2)</sup> (...) m<sup>(2)</sup>). Na rzucie piętra powtarzalnego powierzchnię całkowitą trzypokojowego lokalu wpisano jako powierzchnię sumaryczną (...). Nie wiadomo skąd wzięła się ta cyfra. Prawdopodobnie ktoś z projektantów sprzed 50 laty pomylił się. Po dołączeniu do lokalu pokoju o nr (...) lokal nr (...) powiększył się o (...) m<sup>(2)</sup>.

Zarówno na etapie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 01 grudnia 1971r. , jak i umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Rep. (...) z dnia 14 czerwca 2004r. jako powierzchnia całkowita lokalu nr (...) winna być wpisana powierzchnia (...) m<sup>(2)</sup>((...) m<sup>(2)</sup> (...) m<sup>(2)</sup>). Wyliczenie powierzchni na etapie sporządzenia dokumentacji w 1969r. obarczone było błędem.

Wielkość lokalu mieszkalnego nr (...) wpisana w umowie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Rep. (...) z dnia 14 czerwca 2004r. jest błędna. Błąd wynosi (...) m<sup>(2)</sup> ((...) m<sup>(2)</sup> - (...) m<sup>(2)</sup>). W umowie winna być wpisana powierzchnia lokalu mieszkalnego (...) m<sup>(2)</sup> , nie zaś (...) m<sup>(2)</sup>.

**Z kolei według rzeczywistego pomiaru powierzchnia całkowita lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi (...) m<sup>2</sup> , według zasady określonej w art. 2 pkt 7 przez ustawę z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali(t.j. Dz.U.2020.1910). W/w przepisach przewidziano, że: W budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny niż określony w ust. 3, a przy wyodrębnianiu kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu.**

**Dokonując pomiaru lokali, sprzed 50 laty gdyby projektant obliczył poprawnie , bez błędów arytmetycznych, powierzchnia wyliczona wg wymiarów pomieszczeń podanych w dokumentacji**

**archiwalnej dla lokalu nr (...) wynosić winna (...) m<sup>(2)</sup>, zaś dla lokalu nr (...) winna wynosić (...) m<sup>(2)</sup>.**

**(bezsporne** oraz dowód: plan mieszkania (...) sporządzony przez biegłego sądowego z zakresu architektury i budownictwa dr inż. Arch. W. K.- k. 263 akt; plan mieszkania (...) sporządzony przez biegłego sądowego z zakresu architektury i budownictwa dr inż. arch. W. K.- k. 266 akt; opinia biegłego sądowego z zakresu architektury i budownictwa dr inż. Arch. W. K.- k. 267 – 348 akt i ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu architektury i budownictwa dr inż. Arch. W. K. -k. 437-438 akt i e-protokół – k. 436akt ; projekt podstawowy – Zestaw (...); (...) dokumentacja projektowo- kosztorysowa z grudnia 1968r.; dokumentacja projektowo- kosztorysowa z 16-01-1969r.;dokumentacja projektowo- kosztorysowa z 3 kwietnia 1968r.; projekt branżowy- z dnia listopada 1968; projekt montażowy- budynek (...) z listopada 1971 r. protokół zdawczo-odbiorczy z 01-12-1971r.- skoroszyt -P. A. (...), przydział lokalu z dnia 10 listopada 1971 r.- skoroszyt -P. A. (...), przydział lokalu z dnia 09 marca 1976r.- skoroszyt –G. Z. (...), protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 11-03-1976r. - skoroszyt - G. Z. (...); przydział lokalu mieszkalnego z dnia 15-04-1976r. - k. 225-226 akt oraz skoroszyt – O. J. (...); t; protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 02-04-1976r. - k. 227–228 akt oraz skoroszyt – O. J. (...); przydział lokalu z dnia 10 -11- 1971 r.- k.231 akt orazskoroszyt –S. F. (...); protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 30-11-1971r. - k. 232–233 akt oraz skoroszyt –S. F. (...); Uchwała nr (...) Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K. z dnia 22-12-2004r. – k. 18-25 akt ; szkic części mieszkania nr (...) - k. 154 akt; oświadczenie świadka A. K.- k. 111 akt; zeznania świadków: M. O. – k. 157 akt i e-protokół – k. 155akt; A. T. – 157 -158v akt i e-protokół – k. 155akt, A. K.- k. 158v - 159 v akt i e-protokół – k. 155akt; M. A.- k.159v- 160 akt i e-protokół – k. 155akt )

Pismem z dnia 28 lutego 2019r. B. T. zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o przywrócenie do stanu pierwotnego pokoju w mieszkaniu przy ul. (...).

W odpowiedzi na w/w pismo B. T. z dnia 29 lutego 2019r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. pismem L.dz. (...) z dnia 18 marca 2019r. poinformowała, że po przeanalizowaniu dokumentacji dotyczącej nabytego mieszkania przez powódkę, ilość pomieszczeń oraz powierzchnia jest zgodna z dokumentacją.

**(dowód:** pismo B. T. z dnia 29 lutego 2019r. k. 235 akt, pismo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. k. 234 akt, uchwała zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...)w K. z dnia 22 grudnia 2004r. )

### **Sąd zważył co następuje:**

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy pozostawały bezsporne i zostały ustalone na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony. Prawdziwości okoliczności faktycznych wynikających z przedłożonych dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała i tym samym nie było podstaw, aby odmówić im mocy dowodowej. Nie były też kwestionowane zeznania świadków : M. O., A. T., A. K., M. A. a zeznanie te Sąd obdarzył walorem wiarygodności. Z takich samych powodów Sąd podzielił w pełni opinię biegłego z zakresu architektury i budownictwa W. K. w zakresie położenia lokali nr (...) w budynku nr (...) w K. przy ulicy (...), kształtu lokali od chwili oddania do użytku budynku nr (...) i w chwili ich nabycia przez strony i w chwili orzekania, powierzchni lokali i ich powierzchni, przyczyn różnicy w powierzchni lokali (...) według dokumentacji projektowej, a protokołami zdawczo-odbiorczymi, przydziałami lokalów, umowami sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i ich rzeczywistą powierzchnią.

Powódka, zgodnie do art. 36 §2k. r. op. posiada legitymację czynną do wniesienia przedmiotowego powództwa. Strona pozwana nie przedłożyła żadnego dowodu, iż współwłaściciel w osobie M. T. (1) nie sprzeciwia się temu postępowaniu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym(art. 244 §1k.c.), zaś do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosownie do art. 251 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Zgodnie z art. 222§1k.c. właściciel nieruchomości może żądać od osoby która włada faktycznie jego rzeczą, żeby rzecz została mu wydana, chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

**Prawo własności co prawda jest prawem bezwzględnym, ale nie absolutnym, a jej granice wyznaczają ustawy, zasady współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa, o czym stanowi art. 140 k.c. Nabywca wstępuje w sytuację prawną zbywcy objętą ograniczeniami z tego przepisu wynikającymi.**

Powódka uskarżając się na **nieregularny kształt lokalu, gdzie linia działowa jest załamana, odmiennie aniżeli lokale w tym samym pionie co sporne lokale , gdzie linia działowa przebiega prosto oraz** na różnicę powierzchni lokalu pomiędzy umową sprzedaży Rep. (...) z dnia 04 września 1998r., a rzeczywistą powierzchnią lokalu domagała się nakazanie stronie pozwanej wydania (...) m<sup>(2)</sup>, którego fragment o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, znajdował się w mieszkaniu pozwanych.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że od chwili oddania budynku nr (...) przy ulicy (...) w K. do użytku kształt lokalu tak nr (...) nie ulegał zmianie.

Lokal mieszkalny nr (...) był zaprojektowany jako lokal dwupokojowy. W trakcie budowy wprowadzono rozwiązania zamienne i zamurowano wejście z korytarzyka przy kuchni do sypialni i przyłączono pokój oznaczony numerem (...) do sąsiedniego lokalu mieszkalnego. W ten sposób powstał lokal mieszkalny jednopokojowy złożony z pokoju dziennego, kuchni, łazienki i przedpokoju. Przedpokój posiada kształt litery L.

Natomiast lokal mieszkalny nr (...) pierwotnie był zaprojektowany jako lokal trzypokojowy o powierzchni (...) m<sup>2</sup>. W trakcie budowy wykorzystano otwór komunikacyjny w płycie prefabrykowanej, rozkuto połowę otworu , a resztę zabudowano i przyłączono pokój oznaczony numerem (...) do lokalu nr (...).

***Dokonując pomiaru lokali nr (...), sprzed 50 laty projektant popełnił błąd arytmetyczny, powierzchnia wyliczona wg wymiarów pomieszczeń podanych w dokumentacji archiwalnej dla lokalu nr (...) wynosić winna łącznie (...) m<sup>(2)</sup>, zaś dla lokalu nr (...) winna wynosić (...) m<sup>(2)</sup>.***

Błąd w powierzchni przedmiotowych lokali został powielony w Uchwale nr (...) zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. z dnia 22 grudnia 2004r.

Zdaniem Sądu domaganie się powódki wydania części lokalu od strony pozwanej w celu doprowadzenia przebiegu ściany działowej w linii prostej pomiędzy lokalem nr (...) a (...) do stanu zgodnego z przebiegiem ściany działowej jak w lokalach usytuowanych w tych samych pionach budynku nr (...) nie znajduje swojego uzasadnienia . Poprzednicy prawni powódki ani powódka oraz jej mąż M. T. (2), nigdy nie posiadali części lokalu mieszkalnego o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup> o nakazanie wydania którego strona powodowa wystąpiła do Sądu.

Bez znaczenia ma fakt, na co wskazał biegły sądowy z zakresu architektury i budownictwa dr inż. arch. W. K. w ustnej opinii uzupełniającej, że niedopuszczalnym i karalnym było rozkucie prefabrykatu w latach 70-tych a następnie przyłączenie jednego pokoju do lokalu nr (...) (patrz: k. 437-438 akt i e-protokół – k. 436akt). Biegły wskazał, że przywrócenie stanu według dokumentacji archiwalnej tj. z pierwotnym planowanym kształtem lokali obarczony jest ryzykiem, budynek może nie runąć, ale może jakiś prefabrykat osunąć się o 1 cm. W chwili powstawania przedmiotowego budynku norma akustyczności wynosiła 40 decybeli, a w chwili obecnej wynosi 50 decybeli. Biegły nie spotkał aby budynki budowane w latach 70-tych posiadały normę akustyczności obecnie wymaganą (patrz: k. 437-438 akt i e-protokół – k. 436akt).

Ponadto żądanie w pkt 1 pozwu stoi w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Żądanie przez stronę powodową wydania części lokalu oraz przywrócenie stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją projektową poprzez wyburzenie ściany stałoby się sprzeczne z gospodarczym i społecznym przeznaczeniem prawa, aż do odmowy udzielenia właścicielowi ochrony na podstawie art. 5 k.c. (patrz: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 lipca 2008r. w sprawie V CSK 52/08 opub. LEX 510986). Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że pewnych zaszczości nie da się zmienić czy odwrócić, zwłaszcza jeśli konsekwencje takich zmian byłyby niemożliwe do zaakceptowania ze względu na ważny interes publiczny. W piśmiennictwie przyjmuje się, że nadużycie prawa ma miejsce wówczas gdy uzasadnione

co do zasady żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem pociąga za sobą koszty nieproporcjonalnie wysokie w stosunku do wartości dobra chronionego. Sama możliwość przemieszczenia ścian nie stanowi wystarczającej podstawy do przyjęcia, że art. 5 k.c. nie ma zastosowania, ponieważ kwota przebudowy w wysokości 22.774,02 zł, jak wskazał biegły sądowy W. K. (patrz: opinia k. 323-324 alt) byłaby znacząca większa niż wartość (...) m<sup>2</sup> lokalu. Ponadto dodatkowymi kosztami, które nie zostały wskazane w kosztorysie to koszty które należałoby ponieść w związku z ewentualną przebudową przez

właścicieli lokali nr (...) zabezpieczenie mienia, wywiezienie przedmiotów urządzenia domowego wywiezienie gruzu, transport materiałów budowlanych i.t. d. (patrz: opinia- k. 323 – 324 akt)

W postanowieniu z dnia 9 lutego 2007 r. Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 159/06(pub. LEX) stanął na stanowisku, że jeżeli przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nastąpiło bez winy umyślnej, to powództwo windykacyjne (podobnie zresztą jak negatoryjne) nie jest skuteczne, gdyż właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może żądać "przywrócenia stanu poprzedniego", chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy lub grozi mu niewspółmierna szkoda. W przypadku zaś, gdy przekroczenie granicy nastąpiło z winy umyślnej lub wprawdzie z winy nieumyślnej, lecz właściciel sąsiedniego gruntu niezwłocznie sprzeciwił się przekroczeniu lub grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda, to wówczas właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługują wszystkie środki ochrony własności rzeczy (art. 222 k.c.).

Sąd orzekający podziela powyższe stanowisko i przyjmuje za swoje.

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. uznał, że żądanie jako nieuzasadnione nie zasługuje na uwzględnienie i oddalił powództwo. W ocenie Sądu stronie pozwanej przysługuje skuteczne uprawnienie do władania częścią lokalu, której to części domaga się wydania powódka.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie i orzekł jak w pkt II wyroku.

Stosownie do art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Cofnięcie pozwu jest wyrazem rezygnacji powoda z kontynuacji postępowania rozpoczętego wskutek wniesienia pozwu, a tym samym – rezygnacji z szukania ochrony prawnej w ramach tego postępowania. Jest to zatem czynność dyspozytywna odpowiadająca swoim charakterem wniesieniu pozwu. Nie powinna więc – tak jak wniesienie pozwu – podlegać ograniczeniom.

Sąd co do zasady jest związany cofnięciem pozwu. Jedynie tylko w wypadku, gdy czynność tę należałoby ocenić – w świetle ewentualnego materiału dowodowego zebranego do tej pory w sprawie – jako taką, która jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo też zmierza do obejścia prawa, sąd – stosownie do treści art. 203 § 4 k.p.c. – może uznać cofnięcie pozwu za niedopuszczalne.

W przedmiotowej sprawie powódka cofnęła pozew w zakresie domagania się od pozwanych H. i S. małżonków A. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości za okres 10 lat, w wysokości 2.000,00 zł, z uwagi na brak środków na biegłego(k. 156 akt)

Zdaniem Sądu – cofnięcie pozwu w niniejszej sprawie odpowiada zarówno prawu jak i zasadom współżycia społecznego, nie stanowi też obejścia prawa.

Powódka skutecznie cofnęła swój pozew w części tj. zapłaty kwoty 2.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, w związku z czym na mocy art. 355 § 1 i 2 k.p.c. niniejsze postępowanie podlega umorzeniu, o czym orzekł jak w pkt I wyroku.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd oparł się na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. obciążając nimi powódkę.

Wartość przedmiotu sporu została określona na kwotę 4.000,00 zł(k. 3, 148 akt)

Zgodnie z utrwalonym i jednolitym orzecnictwem Sądu Najwyższego, wygrywającym proces współuczestnikom reprezentowanym przez tego samego profesjonalnego pełnomocnika sąd przyznaje zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika, biorąc pod uwagę, zgodnie z art. 109 § 2 k.p.c., celowość poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy, a w sytuacji reprezentowania strony przez zawodowego pełnomocnika, także niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (porównaj między innymi uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r. III CZP 130/06, OSNC 2008/1/11).

W powołanej uchwale z dnia 30 stycznia 2007 r., Sąd Najwyższy wyjaśnił ponadto, że wielopodmiotowy charakter strony w danej sprawie nie stanowi wyodrębnionego kryterium ustalania kosztów związanych z zastępstwem procesowym. Sprawa jest jedna, bez względu na liczbę występujących w niej osób i strona też jest jedna, również wtedy gdy - przy współuczestnictwie procesowym - w jej charakterze występuje kilka podmiotów. Także w takim wypadku wynagrodzenie występującego w sprawie pełnomocnika powinno być ustalone według kryterium wartości przedmiotu sprawy lub rodzaju sprawy.

Sąd orzekający podziela powyższe stanowisko i przyjmuje za swoje.

Na koszty postępowania poniesione przez pozwanych w łącznej wysokości 2.934,00 zł składały się :

- koszty zastępstwa procesowego – 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. – (Dz.U. z 2018 r. poz.265);
- opłata skarbową od pełnomocnictwa – 34 zł;
- zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego – 2.000 zł.

Koszty wynagrodzenia biegłego w niniejszej sprawie na dzień 15 maja 2021r. wyniosły łącznie 3.104,46 zł, na którą to kwotę składały się:

- wynagrodzenie oraz zwrot wydatków w kwocie 5.447,39 zł, przyznane postanowieniem Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Kwidzynie z dnia 14 stycznia 2021 r. i postanowieniem Sądu Rejonowego w Kwidzynie z dnia 18 marca 2021 r.

Wyżej wskazane koszty do kwoty 2.000 zł zostały pokryte z zaliczki uiszczonej przez pozwanych(k. . Pozostała kwota 3.447,39 zł została tymczasowo uiszczona przez Skarb Państwa. Wobec powyższego Sąd zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst ujednolicony Dz.U. z 2019 r. poz. 785) nakazał ściąganie tej kwoty od powódki jako od strony przegrywającej sprawę, o czym orzeczono w punkcie IV.

sędzia Danuta Kozikowska