

*Sygn. akt I C 1121/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Izabela Kosińska – Szota**

**Protokolant: sekretarz sądowy Natalia Stokłosa**

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2017 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. M.**

przeciwko **R. S.**

**o przywrócenie stanu zgodnego z prawem**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki D. M. na rzecz pozwanego R. S. kwotę 287 (dwieście osiemdziesiąt siedem) zł tytułem kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka D. M. wniosła o wydanie przez pozwanego R. S. 1/2 balkonu zajmowanego w budynku przy ul. (...) w K. zgodnie z prawem i o zaniechanie naruszeń posiadania oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że pozwany w 2006 r. kupił na rynku wtórnym lokal mieszkalny nr (...) składający się z kuchni, pokoju i werandy - balkonu oszklonego o łącznej powierzchni ok. 35 m<sup>2</sup> wraz z udziałem (...) nie zakupując żadnych pomieszczeń przynależnych. Powódka podniosła, że pozwany zajął w całości i wyremontował balkon przylegający do dwóch lokali mieszkalnych bez uchwały i zgody współwłaścicieli i tym samym naruszył art. 206 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że powódce nie przysługuje prawo własności spornego balkonu i tym samym nie posiada ona legitymacji czynnej. Pozwany wskazał, że nabył prawo własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. wraz z balkonem i udział w nieruchomości wspólnej, z lokalu pozwanego na balkon prowadzą drzwi balkonowe i wyłącznie on z niego korzysta. Pozwany powołał przepis art. 1 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ponadto pozwany podniósł, że od daty nabycia lokalu zajął w całości balkon i począwszy od 2005 r. nieprzerwanie z niego korzysta. Z tych względów, zdaniem pozwanego, nie posiada on legitymacji biernej.

W ustosunkowaniu się do odpowiedzi na pozew, powódka podniosła, że pozwany nie posiada uprawnienia do spornego balkonu, tylko do werandy, co do której widnieje wpis.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W budynku nr (...) położonym w K. przy ul. (...) z pomieszczenia holu na piętrze zostały zaadaptowane pomieszczenia na kuchnie należące obecnie do lokalu nr (...). Hol posiadał wyjście na balkon.

**Dowód:**

zeznania powódki – k.83

rzut I piętra przed wydzieleniem lokali – k.63

Powódka D. M. wraz z mężem R. M. w dniu 12 kwietnia 2001 r. nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) położony na I i II piętrze budynku składający się z jednego pokoju i kuchni na pierwszym piętrze i jednego pokoju na drugim piętrze wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu.

**Dowód:**

akt notarialny z dnia 12.04.2001 r. – k.60 - 61

operat szacunkowy dot. lokalu nr (...)

szkice lokalu nr (...)

Pozwany nabył lokal nr (...) w tym budynku od E. J., która zakupiła ten lokal od Gminy K. w dniu 27 listopada 1998 r. według treści aktu notarialnego lokal ten składał się z dwóch pokoi, kuchni i werandy wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku.

**Dowód:**

akt notarialny z dnia 27.11.1998 r. – k.68 – 69

akt notarialny z dnia 22.03.2005 r. – k.70 – 71

Pozwany R. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Lokal ten składa się z dwóch pokoi, kuchni, werandy i przynależy do niego pomieszczenie pomocnicze – balkon służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych właściciela lokalu. Pozwany w wystąpił o dopisanie do składu lokalu balkonu wnioskiem z dnia 11 września 2015 r. Balkon przylega do ściany, na której znajduje się okno z kuchni powódki.

**Dowód:**

wydruk księgi wieczystej (...) – k.27 – 28, 56 verte - 58

wykaz zmian w rejestrze gruntów – k.5 - 6

zdjęcie – k.30 – 32, 41 – 42, 53 – 54

operat szacunkowy dot. lokalu nr (...) – k.89 – 93

wniosek o wpis do księgi wieczystej – k.73

Pozwany w 2005 r. zwrócił się do (...) w K. o wyrażenie zgody na wykonanie remontu mieszkania, którego jest właścicielem obejmującego m.in. przegrodzenie balkonu.

**Dowód:** pismo pozwanego z dnia 18.04.2005 r. – k.33

W 2006 r. Urząd Miasta w K. wyjaśniał kwestię użytkowania przedmiotowego balkonu wskazując, że balkon został przydzielony do lokalu nr (...), ponieważ z tego lokalu prowadziło jedyne wyjście na balkon.

**Dowód:** pismo UM w K. z dnia 14.12.2006 r. – k.33 verte

Zarządca nieruchomości, w której zamieszkuje powódka w dniu 23 października 2014 r. zorganizował zebranie, którego przedmiotem była m.in. sprawa balkonu.

**Dowód:** powiadomienie o zebraniu – k.4

Decyzją z dnia 20 lutego 2015 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił zaskarżoną decyzję – umorzenie postępowania administracyjnego w sprawie wykonania robót budowlanych bez zgody właściwego organu - na skutek odwołania R. S. w związku z pracami podjętymi przez powódkę, która we wrześniu 2014 r. bez zgody właściwego organu wyburzyła część ściany zewnętrznej istniejącej pod parapetem okna uzyskując otwór drzwiowy, po demontażu starego okna i zamontowaniu drzwi balkonowych uzyskała dostęp do balkonu. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że decyzja jest przedwczesna, ponieważ nie uzyskano opinii konserwatora zabytków dotyczącej wykonanych robót budowlanych. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. decyzją z dnia 9 czerwca 2015 r. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie wykonania robót budowlanych bez zgody właściwego organu przez właściciela lokalu nr (...).

**Dowód:**

decyzja nr (...) – k.36 – 37

decyzja nr (...) – k.48

W dniu 4 kwietnia 2017 r. powódka zwróciła się do Zakładu Administracji (...) Spółki z o.o. o ujawnienie notarialnego potwierdzenia prawa własności balkonu, wniosła także o przydzielenie jej 1/2 balkonu w celu zachowania własnej prywatności i wydania pozwolenia na zamontowanie parawanu.

**Dowód:** pismo powódki z dnia 03.04.2017 r. – k.3

Powódka nie wносиła powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

**Dowód:** zeznania powódki – k.83

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez wydanie powódce 1/2 balkonu nie mogło zostać uwzględnione.

Zgodnie z przepisem 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.

Powódka podnosiła, że balkon stanowi część wspólną nieruchomości i ona jako współwłaścicielka części wspólnej ma prawo do posiadania i korzystania z balkonu.

Sąd przeprowadził dowody z dokumentów i zeznań świadka J. S. i przesłuchania stron. Dowody z dokumentów wykazały, że w wyniku wyodrębniania lokali w oparciu o operaty szacunkowe w 1998 r. wyodrębniono lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., który składał się z dwóch pokoi, kuchni werandy i balkonu. Jednak z treści aktów notarialnych zarówno z dnia 27 listopada 1998 r., jak i z 22 marca 2005 r. wynika, że przedmiotem sprzedaży był lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni werandy. W aktach notarialnych nie wskazano w żadnym momencie, że balkon przynależy do lokalu nr (...), lecz dopiero na skutek wniosku pozwanego z dnia 11 września 2015 r. balkon został wpisany jako pomieszczenie pomocnicze przynależne do tego lokalu i służące zaspokojeniu

potrzeb mieszkaniowych właściciela do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu pozwanego, lecz nie na podstawie aktu notarialnego, ale operatu szacunkowego lokalu nr (...).

W myśl przepisu art.5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (u.k.w.h.) W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Pozwany zgodnie z treścią księgi wieczystej wpisany jest jako właściciel lokalu nr (...), do którego należy balkon, którego nie należy utożsamiać z werandą, bowiem ta wchodzi w skład lokalu, co również wynika z księgi wieczystej. Zwrócić należy uwagę, że szkic lokalu znajdujący się w operacie szacunkowym lokalu nr (...) w sposób jednoznaczny dowodzi, że weranda położona jest z boku budynku, natomiast przedmiotowy balkon od frontu. Wynika to też wyraźnie ze zdjęcia k. 54 akt sprawy, jednak nie sposób zgodzić się z adnotacjami na zdjęciu i twierdzeniami powódki, że weranda kiedyś była balkonem. Z operatów szacunkowych obu lokali wynika, że lokal nr (...) to dwa pokoje, kuchnia, wc, weranda i balkon, który jednak nie był przedmiotem sprzedaży, ale został wpisany do księgi wieczystej.

Powódka nie podnosiła, by rzeczony balkon przynależał do jej lokalu, lecz, że stanowi nieruchomość wspólną, z której może korzystać jako członek wspólnoty mieszkaniowej. W kontekście brzmienia księgi wieczystej (...) jej roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem okazało się niemożliwe. W ocenie Sądu, tak sformułowane żądanie nie mogło zostać uwzględnione, ponieważ z wpisu w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu pozwanego w odniesieniu do powołanego przepisu art. 5 u.k.w.h. wynika, że przedmiotowy balkon stanowi jego własność.

Sąd zauważa, że usytuowanie balkonu narusza prawo do prywatności powódki, wszak osoby znajdujące się na nim mogą zaglądać do lokalu powódki poprzez okno jej kuchni. Jednak rzeczą powódki powinno być najpierw ewentualne ustalenie, że balkon nie należy wyłącznie do lokalu nr (...) pozwanego w wyniku powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Istotne w niniejszym postępowaniu było, czy powódka jest nieposiadającą współwłaścicielką balkonu, a pozwany posiadającym współwłaścicielem balkonu. Wnioski wypływające z przeprowadzonych dowodów pozwalają na stwierdzenie, że powódka nie jest współwłaścicielką balkonu. Bez znaczenia dla sprawy pozostają kwestie związane z prowadzonym remontem przez powódkę i utworzeniem otworu drzwiowego na balkon oraz z postępowaniem administracyjnym w tym przedmiocie. Poprzez fakty dokonane osoba nie uzyskuje prawa, lecz poprzez uzyskanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej.

Sąd zauważa także, że lokal nr (...) został wyodrębniony wcześniej niż lokal powódki nr (...). Zwrócić należy także uwagę, że zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie istniał spór co do tego, czy balkon stanowi część wspólną nieruchomości. Wskazać należy, iż w zależności od konstrukcji balkonu w zasadzie należy ustalić, komu balkon służy, by ustalić, czy stanowi część wspólną, czy część składową lokalu odrębnego jednego lub kilku. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. V CSK 31/10 wskazano, że loggia i balkon, służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu stanowiącego odrębną własność, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej w rubryce 1.4.4 w polu „opis lokalu”. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 maja 2011 r. w sprawie I ACa 35/11 stwierdził, że urządzenia i części budynku w tym balkony czy tarasy służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych nie wchodzi w skład nieruchomości wspólnej. Elementy wewnętrzne balkonu czy tarasu (z reguły są to podłoga, balustrada, ściany boczne i sufit) stanowią część składową lokalu. Natomiast ich elementy zewnętrzne (w tym elementy konstrukcyjne) stanowią część składową nieruchomości wspólnej. Dlatego też uchwała, która przewidywała, że odśnieżanie tarasów i ich zadaszenia oraz usuwanie z nich sopli należy do właścicieli lokali nie jest sprzeczna z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), ani innymi przepisami tej ustawy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, że przegrodzenie części balkonu, o którym mowa w piśmie z dnia 18 kwietnia 2005 r. (k.33 akt sprawy) miało polegać na postawieniu drzewka w donicy w celu zasłonięcia okna pani M.. Przede wszystkim przegrodzenie według języka polskiego nie jest tożsame z postawieniem donicy. Poza tym ustawienie drzewka, które zasłoniłoby okno powódki, zasłoniłoby dostęp do światła słonecznego lokalu powódki

i w kontekście obowiązujących przepisów byłoby nieuprawnione. Tłumaczenie pozwanego w zeznaniach kwestii przegrodzenia zostało przez pozwanego zupełnie nieprzemyślane.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art.98 § 1 i 3 k.p.c. zasądając je od powódki jako przegrywającej proces w wysokości kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 270 zł ustalonych w odniesieniu do wartości przedmiotu sprawy na mocy § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz.1804 ze zm.) oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.