

Sygn. akt I C 468/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lipca 2016 r. w G. sprawy z powództwa W. K. (1) przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.

o nakazanie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda W. K. (1) na rzecz (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. kwotę 6.007 zł (sześć tysięcy siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 468/16

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Budynek przy ul. (...) w G. został wybudowany przed II wojną światową i obecnie jego zewnętrzne elementy są pokryte kilkunastoma różnymi odcieniami żółci.

Dowód: fotografie budynku w ekspertyzie k. 97

Płot w ogrodzie w południowej części budynku został posadowiony w miejscu uzgodnionym przez ówczesnego W. R. jako członka zarządu jednego z właścicieli lokali ( (...) sp. z o.o.) z innym (Panem K.).

Dowód: zeznania W. R., 57:57-58:46

W. R. jako członek zarządu (...) sp. z o.o. posadził ażurowe (z siaki) ogrodzenie w granicach części gruntu, na północnej granicy działki. Płot jest posadowiony dokładnie w granicach tej części gruntu, która na podstawie zgodnego podziału do użytkowania jest przeznaczona do wyłącznego korzystania przez pozwaną spółkę.

Okoliczność bezsporna

Brak dowodu, aby takie posadowienie ogrodzenia utrudniało przejazd pojazdom kierowanym przez W. K. (1) (innego spośród właścicieli lokalu w tym budynku). Nie ma również dowodu, że umiejscowienie płotu w południowej części działki utrudnia dojście do budynku W. K. (1).

Dowód: brak dowodu

### ***Ocena dowodów***

Przede wszystkim należy zauważyć, że powód nie stawiał się bez usprawiedliwienia na wezwanie, stąd dowód z jego przesłuchania został pominięty zgodnie z art. 302 § 1 zdanie drugie k.p.c. Z powyższego wynikają dla strony powodowej istotne, negatywne skutki w zakresie ciężaru dowodu. Otóż z pozostałego materiału dowodowego nie wynika jednoznacznie, że posadowienie ogrodzenia w ogrodzie i ogrodzenia w pobliżu garażu utrudnia realizowanie

prawa własności W. K. (1) oraz skali tych ewentualnych utrudnień. Przesłuchani na rozprawie świadkowie L. M. i R. M. przedstawiali swoje osobiste negatywne uwagi co do tych dwóch kwestii. Nie przedstawili natomiast wiarygodnych zeznań dowodzących, że dokładnie to samo odnosi się do W. K.. Zresztą dość oczywistym jest, że w okolicznościach sprawy nie można zastąpić dowodu z przesłuchania powoda domagającego się ochrony jego prawa własności zeznaniami innych właścicieli lokali w tym budynku, nawet jeżeli ogólnie podzielają swoje poglądy na sprawę. Wynika to z tego, że każdy z nich ma inne nawyki, a dojść do budynku jest kilka. Każdy z właścicieli korzysta z nich z różną częstotliwością. Nie wiadomo, czy W. K. przejeżdża samochodem (jak często) w pobliżu ogrodzenia w północnej części działki i nie wiadomo, czy posadowienie tego ogrodzenia mu w czymś przeszkadza i w jakim stopniu. Różni kierowcy różnie reagują na określone sytuacje na drodze, część po prostu unika przejeżdżania przez „niepewne” fragmenty ulic i wybiera inne trasy.

Reasumując, zeznania L. M. i R. M. nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Jeżeli chodzi o obraz stanu kolorystyki budynku, to do stosownej oceny prawnej wystarczające są fotografie budynku zawarte w jednej z przedstawionych przez strony prywatnych ekspertyz (k. 97). Nie było zarzutów, że fotografie te wadliwie (fałszywie) oddają obraz tej kwestii.

Zeznania W. R. są zdaniem Sądu wiarygodne. Są szczegółowe, logiczne, wewnętrznym niesprzeczne. Nie widać w nich żadnych elementów, które mogłyby sugerować ukrywanie istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności.

### ***Kwalifikacja prawna***

Niniejszy proces toczy się pomiędzy współwłaścicielami części wspólnej nieruchomości (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa), nie miał więc w nim zastosowania art. 209 k.c. Wynika to z tego, że powództwo nie może służyć zachowaniu wspólnego prawa, skoro pozwanym jest właśnie jeden z podmiotów tego wspólnego prawa, sprzeciwiający się roszczeniom zgłoszonym w pozwie. Przepis art. 209 k.c. nie dotyczy powództw części współwłaścicieli przeciwko innym. Kwestie sporne, które miałyby dotyczyć wspólnego prawa pomiędzy współwłaścicielami są rozstrzygane w innym trybie (art. 199 k.c., art. 201 k.c., 203 k.c.).

Powyższa uwaga jest o tyle istotna, że w niniejszym procesie powód, aby go wygrać, musiałby udowodnić osobiste (dotykające bezpośrednio jego) bezprawne zachowania pozwanego naruszające prawo własności. Tymczasem powód nie skorzystał z możliwości złożenia zeznań w charakterze strony, a zawnioskowani przezeń świadkowie relacjonowali swoje własne uwagi co do niedogodności związanych z zachowaniem pozwanej spółki. Innymi słowy, opisane przez L. M. i R. M. niedogodności nie przekładają się wprost na sytuację powoda, bo nie wiadomo, z jaką częstotliwością i czy w ogóle doszło do utrudnienia w korzystaniu przezeń z części wspólnej nieruchomości. Z kolei snucie jakichś hipotez, że pewnie podobnie o tych sprawach mógłby myśleć powód, w tym przypadku nie jest dopuszczalne, szczególnie w sytuacji bierności dowodowej strony zainteresowanej rozstrzygnięciem. Z zeznań L. M. i R. M. wynika ponadto jednoznacznie, że stworzyli wraz z powodem nieformalną „koalicję” przeciwko pozwanej spółce, stąd oczywistym jest, że nie można bezkrytycznie przyjmować, że to co powiedzieli, dotyczy także wprost powoda.

Bez znaczenia jest kwestia zgodności bądź niezgodności opisanych w pozwie zachowań pozwanego z prawem administracyjnym (budowlanym, prawem o ruchu drogowym), gdyż do zapewnienia realizacji prawa administracyjnego służą odpowiednie środki prawne i odpowiednie sankcje, nie leżące w kognicji sądów powszechnych. Sąd cywilny nie jest organem uprawnionym do nakazywania zmian w usytuowaniu ogrodzeń, celem dostosowywania ich do bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Nie jest to zagadnienie cywilnoprawnej ochrony prawa własności nieruchomości, lecz bezpieczeństwa powszechnego, dotyczącego każdego uczestnika ruchu drogowego.

Niniejszy proces był oparty na prawie, a nie stanie faktycznym. Nie było to powództwo posesoryjne, a więc pewien stan poprzedni nie ma tu decydującej roli w rozstrzyganiu.

Jeżeli chodzi o obiektywnie obserwowalną kolorystykę budynku, to dla niniejszej sprawy istotnym jest tylko to, że brak w tym przypadku ewidentnych oznak celowego oszpeccenia budynku przez pozwaną spółkę, już choćby z tego względu,

że budynek ten także w wielu innych miejscach jest pokryty różnymi odcieniami żółci. Nie można więc twierdzić, że działanie pozwanej spółki, związane z pokryciem pewnej części elewacji żółtą farbą o innym niż sąsiadujący odcieniu, mogło cokolwiek istotnego zmienić w ogólnym obrazie elewacji budynku. Budynek mógłby uzyskać jednolity kolor dopiero gdyby go w całości od nowa pomalować, a do tego niezbędne jest zgodne współdziałanie wszystkich współwłaścicieli. Samo poczucie estetyki jest sprawą subiektywną i nie podlega ochronie w trybie art. 222 § 2 k.c. Jest to bardziej kwestia dóbr osobistych, na naruszenie ich powód jednak nie powoływał się.

Reasumując, powód nie udowodnił, że opisane w pozwie zachowania pozwanej spółki naruszały jego prawo własności, stąd powództwo oddalono na mocy art. 222 § 2 k.c. a contrario (**punkt I.** sentencji).

### **Koszty**

O kosztach procesu orzeczono w **punkcie II.** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Powód jako przegrywający proces jest obowiązany zwrócić pozwanej spółce należne koszty, na które składa się: opłata za czynności radcy prawnego w 1.25 wielokrotności stawki minimalnej (6.000 zł, § 2 pkt 5 w zw. z § 15 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Należy wyjaśnić, że aktualnie wielokrotności minimalnych stawek radcowskich są uzależnione m.in. od wartości przedmiotu sporu (§ 15 ust. 3 pkt 2 w/w rozporządzenia). Prawodawcy chodziło o uelastycznienie stosowania wielokrotności stawek minimalnych i zapobieżenie sytuacji, gdy ta sama stawka minimalna jest stosowana w dolnej granicy jak i przy górnej granicy dopuszczalności jej zastosowania w danym zakresie. W niniejszym przypadku wartość przedmiotu sporu (24.960 zł) sytuowała się w drugim kwartylu przedziału zakresu od 10.001 do 50.000 zł (czyli w drugiej „ćwiartce” tego zakresu). Stąd zastosowano mnożnik 1.25 stawki minimalnej (4.800 zł), co dało wynik: 6.000 zł.