

Sygn. akt V Ca 1311/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska
Sędziowie:	SSO Beata Gutkowska (spr.) SSO Bożena Miśkowiec
Protokolant:	Sekretarz sądowy Agata Jabłońska

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ł. i L. Ł.

przeciwko E. P., M. Ł., S. P., K. P. i A. W.

o zaniechanie naruszeń i zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Pruszkowie

z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt I C 514/09

oddala apelację.

Sygn. akt V Ca 1311/12

UZASADNIENIE

W dniu 2 września 2009r. A. Ł. i L. Ł. wnieśli przeciwko E. P., M. Ł., E. Ł., S. P., K. P. i A. W. powództwo o zakazanie przechodzenia przez budynek mieszkalny przy ulicy (...) w P., położony na działce nr (...) w P., stanowiącej własność powodów i zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w celu wejścia do budynku mieszkalnego przy ulicy (...) i objęcie zakazem zaniechania naruszeń w przyszłości. Ponadto zgłosili żądanie zasądzenia od pozwanych solidarnie zapłaty kwoty 1.670 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania zastępczego w postaci wybudowania studni na działce powodów, po tym, jak pozwani odcięli powodom dostęp do wody ze studni, na działce której A. Ł. jest współwłaścicielem.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 października 2009 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu od powodów.

Pismem z dnia 23 lutego 2010 roku powodowie cofnęli pozew w stosunku do E. Ł. ze zrzeczeniem się roszczenia co do niego, podtrzymując żądania w pozostałym zakresie. W konsekwencji postanowieniem z dnia 31 maja 2010 roku Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w stosunku do E. Ł..

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie oddalił powództwo w całości i orzekł o kosztach postępowania sądowego.

Sąd Rejonowy ustalił, iż małżonkowie A. i L. Ł. są właścicielami działki numer (...) położonej w P. przy ulicy (...) w P. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej. Przedmiotową nieruchomość nabyli na mocy umowy darowizny z dnia 11 października 1994 roku dokonanej przez E. Ł. i Z. Ł., tj. rodziców A. Ł.. W dacie umowy darowizny działka nr (...) była niezabudowana, powstała z wydzielenia części gruntu wchodzącego pierwotnie w skład działki numer (...), stanowiącej własność E. i Z. Ł..

W 1994 roku małżonkowie L. i A. Ł. rozpoczęli na działce (...) budowę domu, którego wschodnia ściana przylegała do zachodniej ściany budynku istniejącego na działce (...). Na tej ścianie znajdowało się również wejście do domu E. i Z. Ł.. Inwestorzy z działki (...) zdemontowali ganek przyległy uprzednio do budynku położonego na działce rodziców, zachowali jednak dotychczasowe wejście, przeznaczając na ten cel pomieszczenie określone w projekcie ich domu jako łazienka. Do dnia dzisiejszego jest to jedyne wejście do budynku położonego na działce (...).

Do 2003 roku, tj. czasu zakończenia budowy, małżonkowie L. i A. Ł. zamieszkiwali w domu rodziców, korzystali z aktualnie funkcjonującego wejścia. W październiku 2003 roku przenieśli się do nowowybudowanego domu na działce (...).

Około 2002 roku do domu przy ulicy (...) sprowadziła się E. P., córka E. i Z. Ł.. Od tego czasu pomiędzy mieszkańcami obu nieruchomości zaczęło dochodzić do konfliktów sąsiedzkich. Dotyczyły one przede wszystkim zarzutów wzajemnego zakłócania sobie spokoju, stukania w ściany, trzaskania drzwiami wejściowymi do budynku itp. L. i A. Ł. kierowali do lokatorów budynku położonego przy ulicy (...) korespondencję, wzywającą do zaprzestania korzystania z wejścia do ich budynku.

W dniu 19 sierpnia 2009 roku dla obydwu nieruchomości został odcięty dopływ wody, ze studni znajdującej się na działce nr (...), z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac modernizacyjnych. Po ich wykonaniu małżonkowie L. i A. Ł. nie podłączyli się ponownie do przedmiotowej studni, wykopali na swojej działce niezależne ujęcie wody.

W dniu 14 lutego 1998 roku zmarła Z. Ł.. Spadek po niej nabyli: mąż E. Ł. w 1/4 części oraz dzieci E. W., E. P., A. Ł. i M. Ł. po 3/16 części każde z nich.

Umową darowizny z dnia 24 marca 2009 roku E. Ł. przekazał E. P. przysługujący mu udział we współwłasności działki nr (...).

Pismem z dnia 7 października 2009 roku E. Ł. oświadczył A. i L. Ł., iż odwołuje darowiznę dokonaną na ich rzecz w 1994 roku, wzywając ich do przeniesienia prawa własności darowanej nieruchomości na jego rzecz. Postępowanie w tej sprawie toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie.

Na dzień dzisiejszy możliwe jest zbudowanie niezależnego wejścia do budynku położonego na działce (...), w miejscu aktualnie przeznaczonym i funkcjonującym w nim jako łazienka.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy jako podstawę prawną roszczenia wskazał z art. 222 § 1 i 2 k.c., art. 140 i 144 k.c., które w jego ocenie dają podstawę roszczenia negatoryjnego skierowanego na zaprzestanie immisji przekraczających przeciętną miarę determinowaną czynnikami wskazanymi w art. 140 i 144 k.c. Legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem tego rodzaju jest właściciel rzeczy, zaś legitymowaną biernie podmiot naruszający własność przez nadmierną immisję.

W ocenie Sądu Rejonowego strona powodowa nie dopełniła obowiązku udowodnienia, iż korzystanie przez mieszkańców sąsiedniej posesji, oznaczonej numerem (...), z wejścia do ich domu, które to wejście znajduje się na działce oznaczonej numerem (...), powoduje zakłócenia w korzystaniu z działki powodów ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ponadto zdaniem Sądu I instancji, ustalenie sposobu korzystania ze swojej nieruchomości przez powodów, polegające na zakazie wstępu dla sąsiadów, którzy korzystają z wejścia do swojego budynku, byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego określonymi w art. 140 k.c.

Sąd Rejonowy wskazał, że A.i L. Ł. otrzymali nieodpłatnie działkę oznaczoną numerem (...) od rodziców powoda. Tylko dzięki temu możliwym było inicjowanie w tym miejscu inwestycji powodów polegającej na wybudowaniu domu. Małżonkowie A.i L. Ł. byli świadomi uwarunkowań przestrzennych, utrudnień związanych z usytuowaniem wejścia do budynku rodziców, na darowanej im posesji. Zdaniem Sądu I instancji świadomie decydowali się na budowę domu w aktualnie istniejącej formie. Na żadnym etapie postępowania nie wykazali ponadto, aby rodzice czy rodzeństwo A. Ł., zobowiązywali się do wybudowania niezależnego wejścia do swojej posesji. Inwestycja rozpoczęła się w 1994 roku. Jednocześnie z deklaracji powodów Sąd Rejonowy wnioskował, że problemy związane z korzystaniem z wejścia zaczęły się na przełomie 2002/2003 roku tj. po wprowadzeniu się E. P. z dziećmi. Skoro do tego czasu wzajemne relacje sąsiedzkie funkcjonowały poprawnie, to nie było przyczyny dla której już w 1994 roku, lokatorzy spod numeru (...), mieliby obiecywać wykonanie niezależnego wejścia. Również sposób wykonania aktualnie funkcjonującego wejścia świadczy o tym, że nie jest to rozwiązanie prowizoryczne tymczasowe, tylko wręcz przeciwnie, trwale i docelowe i jako takie musiało być wykonywane. Wobec powyższego, zdaniem Sądu Rejonowego nie można przyjąć za udowodnione twierdzeń strony powodowej, jakoby pozwani lub ich rodzice, na etapie rozpoczęcia budowy domu na działce oznaczonej numerem (...), zobowiązali się do zbudowania odrębnego wejścia do budynku ulokowanego na działce nr (...). Tym bardziej brak jest, w ocenie Sądu I instancji, podstaw do zobowiązania ich odnośnie ponoszenia wydatków z tego tytułu. Na chwilę orzekania dom pozwanych nie jest faktycznie rozbudowywany. Sąd Rejonowy wskazał, że nawet więc gdyby przyjąć, że zobowiązywali się do wytworzenia odrębnego wejścia w razie przebudowy domu, to obowiązek ten, na chwilę orzekania nie zaktualizował się.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że zakaz korzystania z wejścia nie rozwiązywałby problemów zgłaszanych przez powodów, polegających głównie na dokuczliwym hałasowaniu przez sąsiadów, wykonywaniu głośnych prac remontowych, stukaniu we „wspólną” ścianę. O ile sytuacje takie miały miejsce, to ich występowanie uznać trzeba za niezależne od tego, czy na działce powodów ulokowane jest wejście do domu pozwanych. Nawet orzekając zgodnie z pozwem, nie doprowadzi to do zmiany faktycznego oparcia obu budynków na jednej ścianie.

Zdaniem Sądu Rejonowego żądanie zapłaty zwrotu kosztów wykonania zastępczego polegającego na wybudowaniu studni na działce powodów podlegało również oddaleniu. Zdaniem Sądu meriti z faktu, że A. Ł. jest współwłaścicielem działki nr (...), nie wynika obowiązek właścicieli i lokatorów tej działki, polegający na umożliwieniu właścicielom działki sąsiedniej, korzystania ze studni usytuowanej na działce nr (...). Z uwagi na fakt, że strona powodowa nie przedstawiła w toku postępowania, żadnego materiału dowodowego uzasadniającego żądanie w tym względzie, zakwestionowane przez pozwanych, podlegało ono oddaleniu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła strona powodowa zarzucając mu sprzeczność ustaleń faktycznych Sadu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez: brak poczynienia przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych w zakresie, czy Pozwanym przysługuje jakiegokolwiek prawo rzeczowe lub obligacyjne, które uprawniałoby ich do korzystania z prawa wejścia i przechodu przez budynek Powodów, a tym samym brak ustaleń co do podstawy prawnej działania Pozwanych, w sytuacji gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym dowód z dokumentu prywatnego - notarialnej umowy darowizny Repertorium (...) oraz zeznania Powodów pozwalały na dokonanie takich ustaleń; błędne ustalenie, że lokalizacja wejścia do budynku przy ul. (...) przez budynek Powodów nr (...) nie była rozwiązaniem tymczasowym, tylko stanowiła rozwiązanie „trwale i docelowe”, w sytuacji, gdy nie wynika to w żaden sposób z dokumentów zgromadzonych w toku postępowania, w tym projektu budowlanego, a założenie

takie jest sprzeczne z przepisami prawa budowlanego (opinia biegłego W. S.), w sytuacji, gdy sąd jednocześnie ustalił, że w projekcie budynku Powodów wejście to zostało przeznaczone docelowo na łazienkę; błędne ustalenie, iż Powodowie zmienili „ustalony pierwotnie przez strony sposób korzystania z poszczególnych nieruchomości”, w sytuacji gdy nawet z zeznań Pozwanych w sprawie w ogóle nie wynika, żeby byli oni stroną jakichkolwiek ustaleń w tym zakresie, a zatem sąd wyprowadził z materiału dowodowego wnioski, który z niego nie wynika; błędne ustalenie, że zakaz korzystania przez Pozwanych z wejścia w budynku Powodów nie rozwiązywałby problemów zgłaszanych przez Powodów, polegających głównie na dokuczliwym hałasowaniu przez sąsiadów, wykonywaniu głośnych prac remontowych, stukaniu we „wspólną” ścianę”, jak też błędne ustalenie, że budynki Stron oparte są na jednej ścianie, w sytuacji, gdy Powodowie nie oparli swojego budynku o już istniejącą ścianę budynku Pozwanych, tylko pobudowali odrębne ściany i fundament własnego budynku zgodnie z projektem budowlanym, a co za tym idzie złośliwe stukania i hałasy są możliwe tylko w ścianę dzielącą pomieszczenie, które Powodowie tymczasowo udostępnili własnym rodzicom na wejście do budynku nr (...), a zatem jeżeli Pozwani nie będą korzystać z tego wejścia, to nie będą mogli złośliwie zakłócać spokoju Powodów; brak rozpoznania istoty sprawy w części obejmującej roszczenie pozwu o zasądzenie od Pozwanych na rzecz Powodów zwrotu kosztów wykonania zastępczego w postaci wybudowania studni na działce Powodów, po tym, jak Pozwani odcięli Powodom dostęp do wody ze studni na działce, której A. Ł. jest współwłaścicielem.

Skarżący podnieśli także zarzut naruszenia przepisów postępowania w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego w sprawie, i dokonanie oceny tego materiału w sposób wybiórczy, sprzeczny z zasadami logiki i świadczenia życiowego; naruszenie art. 227 w zw. z art. 244 i 245 k.p.c. poprzez prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności nieistotne dla postępowania, w tym badanie zgodności z prawem procesu budowlanego sprzed 17 lat, jak też przez brak nadania właściwego znaczenia procesowego dokumentowi urzędowemu - pozwolenie na budowę, i prywatnym - projekt budowlany, w sytuacji, gdy pozwolenie na budowę jest ostateczną decyzją administracyjną, wobec czego wiąże sąd w postępowaniu.

Strona powodowa zarzuciła także naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 140 i 222 § 2 k.c., przez ich nieprawidłowe zastosowanie w sprawie, zaprzeczające istocie prawa własności i uznanie, że roszczenie Powodów nie korzysta z ochrony własności wskazanej w tych przepisach, w sytuacji gdy każde ograniczenie własności dopuszczalne jest jedynie w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności; błędną wykładnię art. 144 k.c. polegającą na przyjęciu, że przepis ten i kryterium „przeciętnej miary” zakłóceń własności ma zastosowanie do roszczenia Powodów, które dotyczy bezpośredniego wkraczania w ich własność, w sytuacji gdy przepis ten dotyczy tylko immisji pośrednich, i tylko w stosunku do nich podlega ocenie w kategoriach „przeciętnej miary” zakłóceń własności, natomiast immisje bezpośrednie stanowią już wtargnięcie w sferę cudzej własności i są zabronione wprost przez art. 140 k.c. i nie są objęte hipotezą art. 144 k.c.; naruszenie art. 6 k.c. przez błędne zastosowanie i uznanie, że ciężar dowodu braku istnienia prawa Pozwanych do korzystania z nieruchomości Powodów spoczywa na stronie powodowej, w sytuacji, gdy Pozwani nie przedstawili żadnego dowodu na taką okoliczność (w formie umowy pisemnej, orzeczenia sądu czy decyzji administracyjnej), a na właścicielu spoczywa tylko ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo własności, że jego naruszenie miało charakter trwały, utrzymuje się nadal, natomiast właściciel nie musi udowadniać bezprawności naruszenia; naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie, w sytuacji, gdy stosowanie art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa o ochronę własności jest co do zasady niedopuszczalne, a osoba, która nie ma uprawnienia do ingerencji w cudzą nieruchomość nie może powoływać się dla utrzymania tego stanu na zasady współżycia społecznego, zwłaszcza gdy sama je narusza; naruszenie art. 206 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że współwłaściciele mają prawo odciąć jednego z nich od dostępu do rzeczy wspólnej i ponowny dostęp uzależnić od zgody na warunki nieodnoszące się do rzeczy, w sytuacji gdy prawo do korzystania z rzeczy wspólnej przysługiwało A. Ł. bezwarunkowo.

Skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i obciążenie Pozwanych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji zgromadzone w toku postępowania dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie ustalając stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę do rozważań nad stosowaniem przepisów prawa materialnego. Tak przeprowadzona ocena dowodów jako odpowiadająca wymogom z art. 233 § 1 k.p.c. korzysta z ochrony tym przepisem przewidzianej i jest w pełni aprobowana przez Sąd Okręgowy.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia Sądu Rejonowego, jak również ich ocenę prawną stwierdzając, iż znajdują umocowanie w obowiązującym porządku prawnym.

Przed wszystkim oceniając zasadność apelacji trzeba mieć na uwadze słuszne ustalenia faktyczne, które poczynił Sąd Rejonowy w tej sprawie.

W tej sprawie w szczególności ważne są okoliczności w jakich doszło do wybudowania budynku powodów. Te bowiem okoliczności spowodowały, że Sąd Okręgowy uznał wyrok Sądu Rejonowego za słuszny i sprawiedliwy. Rozpoznając tę sprawę nie można zapominać, w jaki sposób powodowie weszli w posiadanie swoje działki, że wiele lat mieszkali z rodzicami powoda, że to oni realizując w ten sposób budowę swojego domu sprawili, że jedyne wejście do budynku przy ul. (...) jest przez ich nieruchomości.

Dokumentacja fotograficzna znajdująca się w aktach sprawy podważa stanowisko powodów, że wejście do budynku przy ul. (...) było jedynie rozwiązaniem tymczasowym. Wręcz przeciwnie zamontowanie solidnych drzwi wejściowych, takich samych jak do domu powodów świadczy, że nie było to rozwiązanie prowizoryczne. Fakt, iż w projekcie budynku w tym miejscu miała znajdować się łazienka nie stoi w sprzeczności z powyższym. W trakcie realizacji inwestycji, powodowie po prostu zdecydowali się na obecne rozwiązanie. Logicznym wydaje się przecież, że gdyby powodowie planowali w tym miejscu faktycznie urządzić łazienkę, to zapewne w trakcie realizacji inwestycji inaczej rozwiązaliby kwestie wejścia do budynku przy ul. (...). Przeniesienie łazienek w obu budynkach wiąże się wszakże z dużymi większymi kosztami niż wybudowanie samego wejścia do domu przy ul. (...).

Słusznie również Sąd Rejonowy zauważył, że powodowie sami korzystali przez wiele lat z tego wejścia mieszkając na posesji przy ul. (...).

W związku z tym w świetle okoliczności faktycznych, uprawniony jest pogląd Sądu Rejonowego, że w trakcie budowy domu powodów doszło do uzgodnień pomiędzy powodami, a rodzicami powoda, że wejście do budynku przy ul. (...) będzie prowadzić przez budynek powodów. Najdobitniej świadczy o tym właśnie takiej realizacji inwestycji. Powodowie decydując się na takie rozwiązanie musieli liczyć się również z wynikającymi z niego niedogodnościami.

Pozwani są następcami rodziców powoda lub ich domownikami, nie sposób uznać więc jak wnoszą skarżący, że osoby obecnie zajmujące budynek przy ul. (...) nie mają prawa wchodzić do swojego mieszkania w ten sposób. Tym bardziej że jest to jedyne wejście do budynku, urządzone w ten sposób przez powodów.

Okoliczność, czy pomiędzy oboma budynkami istnieje jedna ściana, czy też każdy z budynków ma oddzielne, nie ma w świetle powyższych rozważań żadnego znaczenia. Nawet jeżeli zgodzić się z twierdzeniami apelacji, że uwzględnienie powództwa spowodowałoby, że wchodzenie do budynku przez pozwanych nie zakłócałoby spokoju powodów.

Nie zasadny jest również zarzut naruszenia art. 5 k.c. W sytuacji gdy strony postępowania są rodziną powinny z tej racji do wzajemnej pomocy i wsparcia. Okoliczności podniesione powyżej uzasadniały zastosowanie tego przepisu. Oczywiście ocena stanu faktycznego który obecnie istnieje byłaby inna, gdyby to pozwani sami pozbawili się wejścia do swojego budynku ze swojej posesji. Skoro powodowie sami urządzili wejście w ten sposób, to nawet nieudowodnienie przez pozwanych, że istnieje umowa między stronami w tym zakresie, nie mogło prowadzić do uwzględnienia powództwa.

Apelacja jest również niezasadna co do żądania zapłaty tytułem zwrotu kosztów wybudowania studni na działce powodów. Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Rejonowy odniósł się uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do tego żądania. Sąd Okręgowy podziela w całości te rozważania i przyjmuje je za własne. Z samego faktu, że powód jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...), nie powstało żadne prawo, na podstawie którego właściciele tej działki zobowiązani byliby do udostępniania wody do działki powodów.

Z tych wszystkich względów wszystkie podniesione w apelacji zarzuty prawa materialnego i procesowego nie mogły spowodować uwzględnienia apelacji i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.