

Sygn. akt II Ca 269 /14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Longina Góra

SR Hanna Płonka (del.)

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K.**

przeciwko **H. J.**

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 5 lutego 2014 r., sygn. akt I C 1182/12

oddala apelację.

II Ca 269/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 lutego 2014 roku, Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił powództwo J. K. o nakazanie pozwanej H. J., aby zaprzestała naruszeń prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Ś., składającej się z działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność powoda, w ten sposób, że:

- oddzieli połąć dachu jej budynku położonego w Ś. przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), od krawędzi ściany i dachu budynku gospodarczego stanowiącego własność powoda;

- obniży połąć dachu wzdłuż ściany budynku powoda i obniży w tym celu ściany boczne swojego budynku, w zakresie niezbędnym do oddzielenia połączenia jej dachu od ściany i krawędzi dachu budynku gospodarczego powoda, tak aby mógł on wykonać odwodnienie budynku, poprzez oryynowanie i montaż rury spustowej;

- wykona na dachu swojego budynku po jego przebudowie urządzenia odwadniające zapobiegające zamakaniu ściany budynku powoda;

- usunie zawilgocenia ściany budynku powoda przylegającego do budynku pozwanej oraz wymieni zgniłą murlatę.

Sąd Rejonowy ustalił, że strony nabyły należące do nich nieruchomości w 1992 roku i nie dokonywały żadnych zmian w ich zabudowie. Niesporne są również okoliczności sąsiedztwa nieruchomości i zostały dostatecznie zobrazowane na przedstawionych przez nie fotografiach oraz dokumentacji z okresu podziału przed ich sprzedażą (szkice podziału wraz z planem k. 55-57 akt). Natomiast dla określenia wzajemnego oddziaływania sąsiadujących budynków na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa ustalił, że budynek pozwanej graniczy z budynkiem powoda, stykając się z jego dachem. Dach pozwanej wsparty jest na własnych ścianach poprzecznych i nie wymaga dla jego podparcia budynku powoda. Na ścianie budynku J. K. znajduje się znacznych rozmiarów plama powodowana zaciekaniami wody opadowej. Plama ta umiejscowiona jest na wysokości wewnętrznego narożnika pomiędzy budynkami, gdzie stykają się dachy obu obiektów. Przyczyną zamakania ściany z wód opadowych są barki poszycia dachu w budynku powoda, którego uzupełnienie wraz z poprawnym wykonaniem obróbki blacharskiej zapobiegnie przedostawaniu się wilgoci.

Zdaniem Sądu Rejonowego sporządzona przez biegłego opinia wsparta na analizie dokumentów technicznych zawartych w aktach oraz oględzinach przeprowadzonych bezpośrednio na nieruchomości sporządzona została rzetelnie, a jej wnioski zostały należycie udokumentowane (zwłaszcza na załączonych w opinii fotografiach prezentujących stwierdzony stan rzeczy).

Oceniając te ustalenia uznał, że uszkodzenie budynku powoda, co sam przyznał, nie było powodowane pierwotnie wskazanymi przez niego działaniami pozwanej (obie strony nabyły nieruchomości z istniejącą od dawna, obecną zabudową), co wyklucza żądanie zaniechania naruszeń rozumianych jako podejmowanie względem nieruchomości powoda bezprawnych działań ze strony pozwanej. Roszczenie pozwu Sąd rozpatrzył w kategoriach zakazu podejmowania działań, czy w sytuacji sporu zaniechania, wywołujących negatywne skutki dla sąsiedniej nieruchomości w postaci immisji, które to przysługuje także, gdy właściciel nieruchomości sąsiedniej dopuszcza się immisji przekraczającej granice przeciętnej miary, wyznaczone przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe; zakaz takich immisji przewiduje art. 144 k.c. (por. W.J. Katner, Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi, Warszawa 1982, s. 101 i n.).

Z tego punktu widzenia, na co wskazał powód odnosząc się w odpowiedzi na pozew, nie ma znaczenia kiedy i jak doszło do powstania budynków, lecz czy właściciele sąsiadujących nieruchomości nie podejmują działań, czym też nie dopuszczają się zaniedbań, powodujących niekorzystne oddziaływanie na rzecz sąsiada, w sporze chodzi o zawilgocenie budynku powoda. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało jednakże inną przyczynę degradacji dachu

i ściany budynku powoda, niż wskazaną w uzasadnieniu roszczeń. Wbrew tym twierdzeniom nie można pozwanej przypisywać zachowania oddziałującego na nieruchomość sąsiednią, ponieważ przyczyna zawilgocenia ściany tkwi w stanie poszycia dachu budynku należącego powoda. Do niego należy podjęcie odpowiednich działań zachowawczych, które wyeliminują problemy sygnalizowane w pozwie. Co istotne, ewentualne prace wymagają znacząco mniejszych nakładów, niż realizacja daleko idących prac budowlanych zakładanych do wykonania w przypadku uwzględnienia powództwa.

Mając to wszystko na względzie Sąd powództwo oddalił. Orzeczenie o kosztach postępowania oparł o treść art. 98 § 1 kpc.

W apelacji, skarżąc wyrok Sądu Rejonowego w całości, powód zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, a w szczególności;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez niedokonanie ustaleń w zakresie tego, czy opisane w pozwie ułożenie dachu budynku pozwanej wchodzące w połać dachu powoda stanowi naruszenie jego własności w postaci ograniczenia w dysponowaniu jego nieruchomością, w szczególności ograniczenia możliwości remontowania dachu budynku powoda i wykonania instalacji odwadniającej oraz błędnym ustaleniu, że przyczyną zamakania ściany budynku powoda jest dziura w poszyciu dachu jego budynku, podczas gdy

nie istniała ona w czasie wytaczania powództwa, a po jej powstaniu została zabezpieczona, a nadto jej umiejscowienie nie może powodować namakania ściany od wewnątrz.

- art. 278 §1 kpc poprzez przeprowadzenie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i konstrukcji budowlanych zamiast z zakresu budownictwa;

-art. 233 § 1 kpc wyrażające się w przekroczeniu zasad swobodnej oceny dowodów i nieuwzględnieniu tego, że odwodnienia dachu nie posiada również budynek pozwanej, co powoduje namakanie ściany budynku powoda.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego – art. 222 § 2 kc poprzez błędną wykładnię wyrażającą się w nieuwzględnieniu tego, że naruszenie prawa własności powoda może polegać również na ograniczeniu możliwości remontowania dachu jego budynku przez wykonanie instalacji odwadniającej z uwagi na konstrukcję dachu budynku pozwanej.

Wskazując na powyższe domagał się przeprowadzenia w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii biegłego na okoliczność czy konstrukcja dachu budynku pozwanej narusza prawo powoda do korzystania z jego nieruchomości w szczególności w postaci ograniczenia możliwości wykonania remontu dachu budynku powoda i wykonania instalacji odwadniającej lub zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa w całości ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymaga wyjaśnienia, że art. 222 § 2 kc stanowi podstawę żądania przez właściciela rzeczy wszelkich naruszeń własności dokonanych w inny sposób niż pozbawienie go władztwa nad rzeczą i żądania w razie tego naruszenia przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Z kolei art. 144 kc jest jednym z przepisów zakreślających granicę korzystania przez właściciela nieruchomości z przysługującego mu prawa (art. 140 kc) i określa niedopuszczalną miarę oddziaływania na nieruchomość sąsiednią w postaci tak zwanych immisji pośrednich , do których zalicza się także spływanie wód opadowych.

W rozpoznawanej sprawie, niesporne jest to, że strony są właścicielami nieruchomości od 1992 roku i żadna z nich nie dokonywała zmian w ich zabudowie. Nie można więc zarzucić pozwanej, że poprzez swoje działanie weszła w sferę władztwa nad nieruchomością powoda.

Istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy przyczyną zalewania ściany w nieruchomości powoda jest zaniechanie przez pozwaną działań związanych z utrzymaniem swojej nieruchomości w należytym stanie, a w szczególności czy przyczyną tego jest konstrukcja dachu w nieruchomości pozwanej.

Z opinii biegłego wynika , że przyczyną zalewania ściany w nieruchomości powoda jest zły stan dachu na jego nieruchomości, a co za tym idzie powód nie wykazał, że zakłócenie korzystania z jego nieruchomości pozostaje w związku z wadliwie skonstruowanym dachem w nieruchomości pozwanej.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego są niesłuszne, bowiem Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i biegły sporządzający opinię jest specjalistą od konstrukcji budowlanych a tego dotyczyła opinia wymagająca wiadomości specjalnych. Dokonana przez Sąd I instancji ocena tej opinii mieści się w ramach zakreślonych treścią art. 233 § 1 kpc.

Powód nie wnosił zastrzeżeń do sporządzonej opinii i wobec tego wnioski o dopuszczenie w postępowaniu apelacyjnym opinii innego biegłego jest spóźniony i nie podlegał uwzględnieniu (art. 382 kpc).

Nieuzasadniony jest również podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 222 § 2 kc , bowiem powód w żaden sposób nie wykazał aby niemożliwy był remont jego dachu, w szczególności przez urządzenie na nim odwodnienia . Nadto z dołączonej dokumentacji fotograficznej wynika, że stan dachu na jego nieruchomości posiada ubytki, które mogą być przyczyną zalewania ścian, co prawidłowo ustalił Sąd I instancji.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że apelacja powoda nie ma uzasadnionych podstaw i wobec czego ją oddalił po myśli art. 385 kpc.