

Sygn. akt: I C 1286/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elwira Stopińska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2018 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. (1), J. P. (2)

przeciwko M. L., K. L.

o wydanie nieruchomości

1. Oddała powództwo.
2. Nie obciąża powodów kosztami procesu na rzecz pozwanych

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 1286/17

UZASADNIENIE

Powodowie J. P. (1) i J. P. (2) wnieśli pozew przeciwko M. L. i K. L. o wydanie części o powierzchni 2,67 m² budynku mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym 953/2 położonej w W., gm. W. o powierzchni 0,0416 ha, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Domagali się także nakazania pozwanym przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotowej nieruchomości i zaniechania naruszeń.

W uzasadnieniu pełnomocnik powodów podał, iż pozwani zajęli część nieruchomości powodów stanowiącą korytarz i bez zgody wybudowali w tym miejscu pomieszczenie gospodarcze ograniczając w ten sposób powodom dostęp do schodów prowadzących na poddasze. Pełnomocnik twierdził, iż powodowie wyrazili zgodę poprzednikom prawnym pozwanych na postawienie ścianki działowej celem tymczasowego wyodrębnienia pomieszczenia gospodarczego z drzwiami wejściowymi, jednak zakres prowadzonych przez pozwanych prac był niezgodny z poczynionymi ustaleniami, wobec czego zgoda została cofnięta.

(pozew – k. 2-8)

Pozwani K. L. i M. L. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pełnomocnik pozwanych twierdził, iż powodowie wyrazili zgodę na montaż ścianki w korytarzu klatki schodowej na pomieszczenie gospodarcze wraz z drzwiami wejściowymi. Podał, iż zamiarem stron było rozdzielenie nieruchomości w ten sposób, że pozwani wybudują osobne

wejście do własnego lokalu i nie będą korzystać z klatki schodowej powodów, która do momentu wybudowania pomieszczenia gospodarczego była przez nich wykorzystywana w celu wejścia do lokalu znajdującego się w tym budynku. Pozwani podnieśli w sprawie także zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego i stosunkami dobrosąsiedzkimi z uwagi na uprzednią zgodę powodów na dobudowanie pomieszczenia gospodarczego, znaczne nakłady finansowe poniesione przez pozwanych oraz uzyskane przez powodów prawo wyłącznego korzystania z całego korytarza.

(odpowiedź na pozew – k. 72-78)

Sąd ustalił, co następuje:

A. M. i D. H. przysługiwała odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 65 m², położonego w budynku nr (...) znajdującym się w W. przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku prowadził księgę wieczystą nr (...). W tym samym budynku znajdował się także drugi wyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 74 m², dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku prowadził księgę wieczystą nr (...), a którego prawo własności przysługiwało powodom J. P. (1) i J. P. (2). Właściciele wyodrębnionych lokali byli współużytkownikami wieczystymi działki gruntu o nr geod. 953/1 i nr geod. 953/2 (wcześniej nr 953).

Wejścia do wyodrębnionych lokali prowadziły przez wspólną klatkę schodową, na której wydzielone były także dwie łazienki – po jednej do każdego lokalu – oraz znajdowały się schody na poddasze.

(**dowód** : akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 31-35, zeznania świadka A. M. – k. 139a)

Na przełomie 2016 i 2017 r. właściciele wyodrębnionych lokali czynili ustalenia w zakresie zniesienia współużytkowania wieczystego oraz odrębnej własności lokali, a następnie sprzedaży przez A. M. i D. H. powstałej w ten sposób nieruchomości pozwany K. L. i M. L.. Właściciele ustalili, iż wspólna dotychczas klatka schodowa miałaby wchodzić w skład nieruchomości powodów, przy czym obciążona byłaby służebnością polegającą na prawie przejścia do lokalu A. M. i D. H..

Przed dokonaniem zniesienia i nabyciem wskazanej nieruchomości pozwani prowadzili rozmowy z powodem J. P. (1) oraz jego córką B. S. w przedmiocie zajęcia części klatki schodowej pod pomieszczenie gospodarcze, które byłoby związane funkcjonalnie z lokalem zajmowanym przez pozwanych. Wydzielenie pomieszczenia gospodarczego miało się odbyć w ten sposób, że przedłużona zostanie ścianka dotychczas istniejącej łazienki A. M. i D. H., przez co zabudowane zostanie wejście z klatki schodowej do lokalu mieszkalnego pozwanych. Wejście do własnego lokalu pozwani mieli wybudować bezpośrednio z podwórka, zrzekając się przy tym korzystania z klatki schodowej oraz schodów na poddasze, które mieli wybudować wewnątrz własnego lokalu.

Na mocy pisemnych oświadczeń złożonych w dniu 15 lutego 2017 r. powód J. P. (1) oraz jego córka – B. S. – wyrazili zgodę dla A. M. oraz D. H. na montaż ścianki w korytarzu klatki schodowej na pomieszczenie gospodarcze z drzwiami wejściowymi do w/w pomieszczenia. Tego samego dnia A. M. oraz D. H. zawarli z pozwany przedwstępną umowę sprzedaży części nieruchomości stanowiącej ówczynie działkę nr (...) wraz z zabudową mieszkalną i gospodarczą. Strony umowy postanowiły, iż wydanie nieruchomości nastąpi z dniem podpisania umowy przedwstępnej. Sprzedający upoważnili jednocześnie pozwanych do prowadzenia wszelkich prac remontowych/rozbiórkowych na terenie nieruchomości.

(**dowód**: postanowienie burmistrza W. – k. 108-109, decyzja Burmistrza W. – k. 111-112, wykaz zmian gruntowych – k. 113, oświadczenia – k. 39-40, szkice – k. 82-85, umowa przedwstępna – k. 86-87, fotografie – k. 117, zeznania świadka A. M. – k. 139a, przesłuchanie pozwanych, powoda J. P. (1) – k. 202)

Na przełomie lutego i marca 2017 r. pozwani przystąpili do wydzielenia pomieszczenia gospodarczego. W toku prac budowlanych powodowie nie wnosili żadnego sprzeciwu, nie kwestionowali prawidłowości ich wykonania, ani zakresu. Wybudowana ściana pomieszczenia miała tę samą szerokość co toaleta powodów i stanowiła jej przedłużenie

w stronę wyjścia z budynku. Ścianka zbudowana została z regipsu. Odległość pomiędzy drzwiami wejściowymi do lokalu powodów, a ścianą zabudowy wynosiła około 107 cm.

(**dowód** : oględzin z nieruchomości – k. 180-181, zeznania świadka A. W. – k. 139a, przesłuchanie pozwanych, powoda – k. 202)

W dniu 06 marca 2017 r. pozwani podpisali z B. S. porozumienie w zakresie korzystania z klatki schodowej w okresie remontu oraz wybudowania osobnego wejścia do lokalu zajmowanego przez pozwanych. W tym samym dniu, na mocy umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem K. C., Rep. A nr 851/2017, właściciele lokali znieśli odrębne własności lokali nr (...) oraz współużytkowanie działek gruntu nr geod. 953/1 i nr 953/2, w ten sposób, że A. M. i D. H. nabyli w udziałach po 1/2 części użytkowanie wieczyste działki gruntu nr (...) oraz własność znajdujących się na niej, a stanowiących odrębne nieruchomości, budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego (obecnie zapisane w księdze wieczystej nr (...)), zaś J. P. (1) i J. P. (2) nabyli wieczyste użytkowanie działki gruntu nr (...) oraz własność znajdujących się na niej, a stanowiących odrębne nieruchomości, budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego (obecnie zapisane w księdze wieczystej nr (...)). Jednocześnie powodowie ustanowili na działce gruntu 953/2 na rzecz każdorazowych wieczystych użytkowników działki gruntu nr (...), nieodpłatną służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przejścia przez wskazaną działkę gruntu oraz na prawie przejścia przez korytarz w tym budynku do mieszkania znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym na działce gruntu nr (...). Dodatkowo w § 8 umowy powodowie wyrazili zgodę na montaż przez A. M. i D. H. ścianki w korytarzu klatki schodowej, na pomieszczenie gospodarcze z drzwiami wejściowymi do tego pomieszczenia.

(**dowód** : akt notarialny Rep. A nr (...) – k. 31-35, wykaz zmian gruntowych – k. 36, wydruk z KW nr (...) – k. 22-29, wydruk z KW nr (...) – k. 13-21, porozumienie – k. 204, zeznania świadka K. C. – k. 139a, A. M. – k. 139a)

W toku prac remontowych w dniu 28.04.2017 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadził kontrolę robót budowlanych wykonanych przez pozwanych w budynku przy ulicy (...).

(**dowód** : protokół kontroli z 28.04.2017 r. – k. 37)

Na mocy decyzji Starosty (...) z dnia 22.05.2017 r., (...) 6740.2.08.2017 w sprawie przeniesienia decyzji Nr (...) z dnia 11.04.2017 r. na pozwanych uzyskali oni uprawnienie realizacji inwestycji obejmującej roboty budowlane polegające na przebudowie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, poprzez wymianę istniejącej stolarki okiennej, wykonanie otworu drzwiowego obok istniejącego otworu okiennego oraz w kondygnacji poddasza montaż okien połaciowych.

(**dowód** : zawiadomienie o wszczęciu postępowania – k. 90, decyzja z 22.05.2017 r. – k. 88-89)

W toku prac remontowych pozwani kompleksowo wyremontowali lokal mieszkalny – przebudowali instalacje, zabudowali drzwi na klatkę schodową. W lokalu mieszkalnym wykonali schody na poddasze. W pomieszczeniu gospodarczym znajdującym się na klatce schodowej umieścili drobny sprzęt, bojler, piec gazowy i instalacje bezpiecznikowe. Na podwórzu postawili mur. Wyremontowali dach.

(**dowód** : oględziny nieruchomości – k. 180-181, przesłuchanie pozwanego

W piśmie datowanym na dzień 19 czerwca 2017 r. powodowie wezwali pozwanych do natychmiastowego usunięcia urządzeń w postaci instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej oraz ścianki działowej w korytarzu.

(**dowód** : pismo z 19.06.2017 r. – k. 106

W piśmie nadanym dnia 11 lipca 2017 r., z datą sporządzenia 17 marca 2017 r., powód i B. S. cofnęli zgodę na budowę pomieszczenia gospodarczego.

(**dowód** : oświadczenie – k. 205-206)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie załączonych dokumentów, zeznań zawnioskowanych świadków – K. C., A. W., A. M. oraz przesłuchania stron z pominięciem powódki J. P. (2). Wskazać należy, iż sporne były okoliczności dotyczące zakresu udzielonej przez powodów zgody na zajęcie części nieruchomości przez pozwanych oraz momentu złożenia oświadczenia w przedmiocie jej cofnięcia. W tym zakresie należy wskazać, iż nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych zeznania świadków S. B., S. L. oraz B. S. na okoliczność ustaleń stron w zakresie zajęcia części nieruchomości. Osoby te nie były bezpośrednimi świadkami rozmów stron, a informacje w tym zakresie pozyskały wyłącznie z przekazu powodów. Podobnie wątpliwości Sądu budziły oświadczenia powodów w zakresie cofnięcia zgody na zajęcie części nieruchomości przez pozwanych. Kopie przedłożone przez strony postępowania nosiły daty 17 marca 2017 r. i 06 marca 2017 r. Pomimo, iż obie strony zostały zobowiązane do przedłożenia oryginału tych dokumentów, jedynie pozwani przedłożyli taki oryginał wraz z kopertą i datą nadania oznaczoną na dzień 11 lipca 2017 r., wobec czego dokument ten Sąd uznał za miarodajny materiał dowodowy.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, iż roszczenie powodów o wydanie części nieruchomości ma charakter windykacyjny i znajduje podstawę w art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z jego treścią właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Legitymowanym czynnie do wytoczenia powództwa jest zatem właściciel rzeczy, przy czym może być ono wytoczone wyłącznie wobec osoby, która nie będąc właścicielem dzierży faktycznie władztwo nad rzeczą. Nadto posiadaczowi rzeczy nie może przysługiwać skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nią.

Zważyć należy, iż istotne dla rozstrzygnięcia zgłoszonego roszczenia w świetle art. 222 § 1 k. c. okoliczności faktyczne nie były sporne pomiędzy stronami. Pozwani nie kwestionowali uprawnień właścicielskich powodów, które zostały wykazane wydrukiem z księgi wieczystej nr (...). Nie budziło także wątpliwości, iż na dzień zamknięcia rozprawy pozwani nie posiadali tytułu prawnego do zajmowania części nieruchomości objętej pozwem, która do chwili obecnej znajduje się w ich posiadaniu – korzystają bowiem z zabudowanej części klatki schodowej jako pomieszczenia gospodarczego. Zdaniem Sądu spełniony został także warunek nieprzysługiwania pozwany względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Strony procesu nie łączą bowiem jakiegokolwiek stosunek prawny, z którego wynikałoby prawo pozwanych do korzystania z zajętej części nieruchomości.

Uznając roszczenie za uzasadnione Sąd rozważył w dalszej kolejności podniesiony w sprawie zarzut sprzeczności żądania z zasadami współżycia społecznego. W sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone. Dopuszczalne jest to jedynie wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku, w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym, gdyż prawo własności jest wartością konstytucyjną i winno podlegać szczególnej ochronie. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości.

Rozważając powyższe Sąd miał w pierwszej kolejności na uwadze, iż pozwani nie zajęli części nieruchomości objętej żądaniem samowolnie. Nie było kwestią sporną, iż zajęcie było poprzedzone uzyskaniem zgody powodów, w tym w formie pisemnej, co wynika z oświadczeń powoda i B. S. z 15.02.2017 r. oraz niekwestionowanych twierdzeń stron procesu. Sąd uznał za wiarygodne twierdzenia strony pozwanej, iż ustalenia w zakresie zbudowania części klatki schodowej obejmowały zakres zabudowy oraz sposób wykorzystania wybudowanego pomieszczenia, o czym świadczy fakt, iż w toku realizacji inwestycji – tj. od lutego 2017 r. - powodowie nie wyrazili sprzeciwu wobec prowadzonych przez pozwanych prac budowlanych. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. W., który jest osobą obcą i niezainteresowaną rozstrzygnięciem w sprawie, a który zeznawał, że powodowie nie mieli żadnych zastrzeżeń w zakresie wykonywanych przez niego prac remontowych. Podał także, iż nie słyszał jakichkolwiek rozmów dotyczących zagospodarowania korytarza. Sąd miał również na uwadze, iż zabudowanie części klatki schodowej miało miejsce jeszcze przed podpisaniem umowy w przedmiocie zniesienia współwłasności, w której powodowie ponownie potwierdzili wyrażenie zgody na zajęcie części nieruchomości (vide zeznania świadka A. M., oświadczenie

z dnia 06.03.2017 r.). Powyższe okoliczności w ocenie Sądu świadczą o tym, iż pozwani działali w uzasadnionym przekonaniu, iż posiadają zgodę właścicieli nieruchomości na zajęcie jej części. Brak jest jednocześnie okoliczności, które świadczyłyby, iż przekroczyli przy tym poczynione ustalenia w zakresie zakresu oraz sposobu zabudowy.

Istotnym jest, iż z dokumentów zgromadzonych w toku procesu, a także przesłuchania pozwanych wynika, iż powodowie zgłosili sprzeciw dopiero na przełomie kwietnia i maja 2017 r. (protokół kontroli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w W. z dnia 28.04.2017 r. – k. 37-38, wezwanie do usunięcia urządzeń z dnia 19 czerwca 2017 r. – k. 106). W okresie tym proces realizacji przebudowy lokalu mieszkalnego pozwanych był zaawansowany, o czym świadczą faktury na zakup materiałów budowlanych z 29.05.2017 r. (k. 107), twierdzenia stron oraz zeznania świadka A. W. i A. M..

Sąd nie dał wiary twierdzeniom strony powodowej, iż zgodę na zajęcie części nieruchomości cofnięto już w marcu 2017 r. Wprawdzie w aktach sprawy znajdują się kopie oświadczeń powodów w zakresie cofnięcia zgody datowane na dzień 06.03.2017 r. (k. 41) i 17.03.2017 (k. 94-95), jednak powodowie nie wykazali, by istotnie w tych dniach zostały one doręczone pozwanym. Oświadczenie z dnia 17.03.2017 r. wraz z kopertą, na której znajduje się data nadania – 11.07.2017 r., w oryginale przedłożył na wezwanie Sądu pełnomocnik pozwanych (k. 205-206), co uniemożliwia uznanie twierdzeń powodów za wiarygodne.

Sąd uznał także za niewiarygodne twierdzenia strony powodowej, iż postawiona przez pozwanych ścianka działowa wraz z drzwiami wejściowymi miała być konstrukcją tymczasową. Powyższe nie wynika z oświadczeń powoda i jego córki z dnia 15.02.2017 r. oraz z okoliczności sprawy, które świadczą o tym, że pozwani mieli zamiar przeprowadzić kompleksowy remont nieruchomości wraz z zabudowaniem drzwi wejściowych od strony klatki schodowej, wybudowaniem schodów we własnym lokalu oraz faktycznym zrzeczeniem się korzystania ze służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia przez klatkę schodową do własnego mieszkania. Powodowie kilkakrotnie wyrazili zgodę na wyodrębnienie przez pozwanych pomieszczenia gospodarczego i w żadnym z oświadczeń nie sprecyzowali, że pomieszczenie ma mieć charakter tymczasowy.

Na uwagę zasługuje okoliczność, iż zabudowa części klatki schodowej, na którą powodowie kilkakrotnie wyrazili zgodę, związana była z kompleksowym remontem mieszkania zajmowanego przez pozwanych dokonany z zachowaniem koniecznych procedur. Wybudowane pomieszczenie gospodarcze stanowi funkcjonalną całość z lokalem pozwanych, a jego rozebranie wiązałoby się z koniecznością zmiany rozkładu przestrzennego lokalu oraz przebiegu instalacji wewnątrz mieszkania. W świetle tych okoliczności postępowanie powodów, którzy pierwotnie kilkakrotnie wyrazili zgodę na zajęcie części nieruchomości i poczynienie na niej inwestycji, a po zrealizowaniu znacznej jej części wycofali zgodę żądając wydania nieruchomości (jedynie z lakonicznym uzasadnieniem), jawi się jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego rozumianymi jako nakaz lojalności we wzajemnych stosunkach i nie może zasługiwać na aprobatę. Swoim zachowaniem powodowie stworzyli sytuację, w której pozwani mieli podstawę do uzasadnionego przekonania, iż w drodze wzajemnych ustępstw właściciele rezygnują z dochodzenia wobec nich swojego prawa własności i godzą się z zajęciem części nieruchomości. Poza tym nie można pominąć faktu, iż pozwani czynili starania w kwestii uregulowania swego tytułu prawnego do tej części nieruchomości oraz porozumienia z powodami, tak na etapie przedsądowym (vide przesłuchanie pozwanej, która twierdziła, iż podejmowano rozmowy w zakresie przebudowy pomieszczenia gospodarczego, a także uiszczenia opłaty z tytułu zajęcia części nieruchomości), jak i w toku procesu (vide protokół z rozprawy z dnia 23.03.2018 r., podczas której pozwany złożył propozycję ugody).

Na marginesie należy także zaznaczyć, że część klatki schodowej zajęta przez pozwanych nie jest niezbędna dla prawidłowego korzystania z nieruchomości powodów. Dotychczas nie była ona przez powodów wykorzystywana i pełniła wyłącznie funkcję części ciągu komunikacyjnego. Pomimo zniesienia odrębnej własności lokali i wyodrębnienia pomieszczenia gospodarczego przez pozwanych (które stanowi przedłużenie dotychczas istniejącej zabudowy) przeznaczenie tej części nieruchomości nie uległo zmianie, zaś z oględzin nieruchomości wynika, iż klatka schodowa jest na tyle szeroka, by umożliwiła swobodne przejście. Odległość pomiędzy wejściem do lokalu mieszkalnego powodów, a ścianą zabudowy wynosi ponad 100 cm.

Z tych względów, zważając na wyjątkowe okoliczności niniejszej sprawy (tj. uprzednie, kilkukrotne wyrażenie zgody na zajęcie nieruchomości, fakt cofnięcia zgody dopiero po upływie trzech miesięcy od wydzielenia pomieszczenia gospodarczego oraz w toku kompleksowej przebudowy lokalu zajmowanego przez powodów łączącej się z faktycznym zrzczeniem się korzystania ze służebności przejścia przez klatkę schodową) Sąd uznał, iż żądanie zgłoszone przez powodów w zakresie wykonywania praw właścicielskich jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i na tej podstawie oddalił powództwo na podstawie art. 5 k.c.

Wskazać jednak należy, iż niniejsze orzeczenie nie stwarza stałego stanu prawnego i nie reguluje trwale stosunków prawnych pomiędzy stronami. Oddalenie powództwa nie pozbawia powodów prawa własności, zaś zmiana okoliczności faktycznych może doprowadzić do uwzględnienia roszczenia windykacyjnego w przyszłości. W interesie obu stron leży bowiem podjęcie czynności w zakresie uregulowania stanu prawnego tej części nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. i postanowił nie obciążać powodów kosztami z uwagi na okoliczność, iż powództwo było uzasadnione co do zasady. Na uwzględnienie zasługuje także fakt, iż powodowie są osobami starszymi, których sytuacja zdrowotna i finansowa uzasadnia odstępianie od obciążania kosztami procesu na rzecz pozwanych.