

Sygn. akt I.Ca 158/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 20 maja 2015r.**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Sędziowie:	SSO Cezary Olszewski (spr.) SSO Joanna Walczuk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. W.**

**przeciwko T. P.**

**o ochronę własności**

na skutek apelacji pozwanej T. P.

od wyroku Sądu Rejonowego w Suwałkach

z dnia 19 lutego 2015r., sygn. akt I C 972/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) oddala powództwo;

2) zasądza od powoda A. W. na rzecz pozwanej T. P. kwotę 173 zł (sto siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 278 zł (dwieście siedemdziesiąt osiem złotych) , w tym kwotę 78 zł (siedemdziesiąt osiem złotych) kosztów zastępstwa prawnego za postępowanie przed Sądem II – giej instancji.

Sygn. akt: I. Ca. 158/15

## UZASADNIENIE

Powód A. W. w pozwie skierowanym przeciwko T. P. domagał się, aby zobowiązać pozwaną przywrócenia do stanu poprzedniego należącego do powoda pasa gruntu o szerokości około 15 cm, stanowiącego część nieruchomości o nr geod. (...), położonej w S. przy ulicy (...), biegnącego wzdłuż budynku gospodarczego posadowionego na

gruncie pozwanej – poprzez usunięcie płyt styropianowych umieszczonych na ścianie budynku. Dodatkowo domagał się zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Uzasadniając swe żądanie powód wskazał, iż pozwana w listopadzie 2013 roku rozpoczęła prace budowlane na należącym do niej budynku gospodarczym poprzez ocieplanie ściany budynku przylegającej do granicy z jego nieruchomością. Przytwierdzone płyty ociepleniowe zajmują ok. 15 cm jego nieruchomości. Pozwana – pomimo wezwań do usunięcia płyt zajmujących nieruchomość powoda – nie uczyniła zadość wezwaniu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 26 czerwca 2014 roku Sąd Rejonowy w Suwałkach nakazał pozwanej T. P. przywrócenie do stanu poprzedniego należącego do powoda A. W. oraz H. W. pasa gruntu o szerokości około 15 cm, stanowiącego część działki o numerze geodezyjnym (...) położonej w S. przy ul. (...) ( (...)), biegnącego wzdłuż budynku gospodarczego posadowionego na granicy działek, poprzez usunięcie płyt styropianowych umieszczonych na ścianie budynku oraz zakazał pozwanej T. P. dalszych naruszeń.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana T. P. wniosła o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania. W uzasadnieniu przyznała, iż dokonała ocieplenia zewnętrznej ściany budynku, jednak nie naruszyła przy tej czynności własności powodów, gdyż prace budowlane prowadzone były z dachu budynku gospodarczego. Nadto wskazała, iż konieczność ocieplenia budynku wynika z wykorzystywania w/w budynku jako mieszkalnego. Pozwana powołała się przy tym na treść art. 140 k.c. i 5 k.c., twierdząc iż powód nadużywa swego prawa, domagając się przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości o szerokości ok. 15 cm, gdy tymczasem pozwana ma interes w ociepleniu ściany budynku gospodarczego, która jest zawilgocona i zagrzybiona, a mieszkają tam jej kuzyni.

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2015 r. w sprawie o sygn. Akt: I. C. 972/14 Sąd Rejonowy w Suwałki utrzymał w mocy punkt I wyroku zaocznego wydanego przez Sąd Rejonowy w Suwałki w dniu 26 czerwca 2014 r. w sprawie I C 972/14 oraz odstąpił od obciążania pozwanej kosztami postępowania.

Powyższe orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej nr geod (...), zaś pozwana – właścicielką nieruchomości sąsiedniej, tj. o nr geod. (...). Pozwana T. P. w listopadzie 2013 roku rozpoczęła roboty budowlane na budynku gospodarczym, posadowionym na jej nieruchomości, polegające na ociepleniu ścian zewnętrznych budynku, w tym ściany zewnętrznej przylegającej do granicy z nieruchomością powoda. Budynek ten posadowiony na działce o nr geod. (...) odsunięty jest od granicy z działką (...) o 3 – 5 cm. Wobec pozwanej było prowadzone postępowanie administracyjne, w wyniku którego nakazano pozwanej wstrzymanie w/w prac budowlanych przez organy nadzoru budowlanego.

W tak ustalonym stanie faktycznym w świetle art. 222 § 2 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że powód nie nadużył swego prawa wytaczając powództwo negatoryjne. Wskazał, iż budynek poddany ociepleniu pochodzi z lat 50-tych i jest w złym stanie technicznym. Nie jest on w pełni przystosowany do zamieszkania, albowiem nie jest tam doprowadzona kanalizacja, brak jest pomieszczenia sanitarnego (ubikacja), jest on zawilgocony i zagrzybiony. Ocieplenie budynku nie zniweluje więc tych wad. Istnieją też wątpliwości co do bezpieczeństwa zamieszkiwania w nim osób, tj. czy budynek nie grozi katastrofą budowlaną. W świetle powyższych rozważań Sąd Rejonowy uznał, że nie istnieje dysproporcja pomiędzy interesem gospodarczym pozwanej a zachowaniem powoda zmierzającym do zachowania przysługującego mu prawa własności. W tych warunkach Sąd utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 26 czerwca 2014 roku.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł stosownie do treści art. 102 k.p.c., uznając, iż sytuacja materialna pozwanej nie pozwala na ich uiszczenie.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana T. P., zarzucając Sądowi Rejonowemu sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na ustaleniu, że budynek gospodarczy jest w złym stanie technicznym, ocieplenie budynku nie zniweluje zagrzybienia i zawilgocenia ściany, w sytuacji gdy z orzeczenia

technicznego sporządzonego przez inż. Z. N. wynika, iż konstrukcja budynku jest w dobrym stanie technicznym, a stwierdzone zagrzybienie i zawilgoceni można i należy wyeliminować przez ocieplenie północnej ściany budynku.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację, powód domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

Co do zasady Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy polegające na przyjęciu, iż pozwana przekroczyła granicę działek przy wykonywaniu ocieplenia budynku gospodarczego, tym niemniej nie podziela wniosków i oceny prawnej tegoż Sądu, w szczególności z pominięciem zasad współzycia społecznego uregulowanych w art. 5 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego, wyrok Sądu I instancji w zakresie w jakim nakazuje usunięcie pozwanej płyt styropianowych umieszczonych na ścianie budynku gospodarczego nie jest więc prawidłowy.

Zgodnie z treścią art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Naczelną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. jest, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Istotą procesu negatoryjnego jest więc wykazanie, że osoba nieuprawniona trwale wkracza w sferę uprawnień właściciela. Dlatego roszczenie to ma chronić właściciela przed naruszeniem jego uprawnień.

Jednakże w doktrynie prawniczej, jak i utrwalonym orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego przyjmuje się, że własność jest prawem bezwzględnym, ale nie absolutnym, a jego granice wyznacza art. 140 k.c. i art. 144 k.c. Ponadto przepis art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Nie ulega wątpliwości, że budynek gospodarczy stanowiący własność pozwanej posadowiony jest blisko granicy nieruchomości stanowiącej własność powoda. Poza sporem pozostaje również fakt, że budynek ten jest zawilgocony, a na ścianach występuje pleśń (k. 61) spowodowana niewłaściwą izolacją termiczną ścian zewnętrznych i sufitu (k. 67) i wymaga on nakładów w postaci wykonania ocieplenia od strony północnej. Bezspornym jest także fakt, że pozwana, wykonując ocieplenie budynku, dopuściła się naruszenia granicy działek na poziomie 2-3 m nad ziemią, wkraczając do 10 cm nad grunt powoda. Zauważyć bowiem należy, że budynek ten odsunięty jest od granicy z działką nr (...) o 3-5 cm (k. 87).

W świetle powyższych ustaleń, zdaniem Sądu Okręgowego, co do zasady, po stronie pozwanej doszło do naruszenia przestrzeni powietrznej nad działką powoda na poziomie kilku centymetrów. Trudno jest jednak uznać, aby naruszenie to w jakikolwiek sposób ograniczało powoda w korzystaniu z jego nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, brak ocieplenia budynku pozwanej z dużym prawdopodobieństwem może spowodować dalszą degradację techniczną budynku mogącą w konsekwencji doprowadzić do niemożliwości wykorzystania go jakichkolwiek celów, a w szczególności mieszkalnych i powstania znacznie większych szkód niżli naruszenie kilku centymetrów powierzchni słupa powietrza nad nieruchomością powoda. Nie można również przyjąć, aby wykonanie izolacji termicznej ścian mogło być wykonane od wewnętrznej strony budynku. Tak wykonane ocieplenie sprzeczne jest z podstawowymi zasadami sztuki budowlanej. W tych warunkach, Sąd Okręgowy uznał, że dotychczas wykonane ocieplenie budynku pozwanej nad gruntem powoda nie uzasadnia nakazania jego usunięcia w kontekście zasad współzycia społecznego w szczególności zasady poszanowania cudzej własności, która obejmuje między innymi

akceptację dla działań polegających na właściwym zabezpieczeniu budowli przez właściciela, nawet jeżeli odbywa się to z minimalną ingerencją w sąsiednie nieruchomości.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia była konieczność zmiany zaskarżonego wyroku również w zakresie orzeczenia o kosztach procesu. Wobec tego, iż powództwo zostało oddalone w całości, o kosztach procesu należało orzec na podstawie art. 98 k.p.c., na które złożyła się: opłata sądowa od sprzeciwu od wyroku zaocznego - 50,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej - 156 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł.

Uwzględniając zaś wynik postępowania odwoławczego, o kosztach procesu, za instancję odwoławczą, na które złożyło się opłata sądowa od apelacji w wysokości 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 78 zł, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461), jak w pkt II sentencji wyroku.