

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2022 r. w G.

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **B. P. (1), R. P., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.**

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zapłatę

I. nakazuje pozwanym B. P. (1), (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez demontaż całej konstrukcji słupka mieszczącego się przy skrzynce sterującej bramą wjazdową prowadzącą na teren nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. zakazuje pozwanym B. P. (1), (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. uniemożliwiania lub utrudniania powodowi dostępu oraz korzystania z nieruchomości wskazanej w punkcie II wyroku przez utrudnianie lub uniemożliwianie wjazdu na teren nieruchomości albo wyjazdu z terenu nieruchomości pojazdów należących do powoda albo osób korzystających z nieruchomości powoda za jego zgodą;

III. zasądza od pozwanych B. P. (1), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. solidarnie na rzecz powoda A. K. kwotę 14.300 złotych (czternaście tysięcy trzysta złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

w stosunku do B. P. (1) i R. P.:

- od kwoty 7.400,00 złotych od dnia 11 lutego 2021 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.300,00 złotych od dnia 11 marca 2021 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.300,00 złotych od dnia 11 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.300,00 złotych od dnia 11 maja 2021 roku do dnia zapłaty,

w stosunku do pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.: od kwoty 14.300,00 złotych od dnia 1 lutego 2022 roku do dnia zapłaty;

IV. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

V. zasądza od pozwanych **B. P. (1), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G.** solidarnie na rzecz powoda **A. K.** kwotę **4.309 0 złotych** (cztery tysiące trzysta dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt **IC 791/20**

UZASADNIENIE

(wyroku z dnia 13 maja 2022 r.)

Powód A. K. wniósł pozew przeciwko B. P. (1) oraz R. P. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez nakazanie pozwanym:

- wydania zaprogramowanych dwóch sztuk pilotów umożliwiających otwieranie i zamykanie bramy wjazdowej prowadzącej na teren nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),
- demontażu słupka mieszczącego się przy skrzynce sterującej bramą wjazdową prowadzącą na teren nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),
- demontażu dwóch urządzeń wizualnych – kamer monitoringu znajdujących się na elewacji budynku mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...),
- zakazanie w przyszłości pozwanym uniemożliwiania lub utrudniania dostępu, a także korzystania powodowi z nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 14.300,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż na terenie działki położonej w G. przy ulicy (...) znajduje się budynek, a w nim są wyodrębnione trzy lokale mieszkalne, z których powód jest właścicielem jednego – o numerze 3.

W 2020 roku pozwani dokonali bez uprzedzenia, ani porozumienia z powodem wymiany bramy wjazdowej na teren wspólnej działki.

Przy skrzynce sterującej bramą napędową został zamontowany przez pozwanych słupek, który uniemożliwia do niej dostęp, a tym samym przeprogramowanie pilotów i montaż domofonu.

Powodowi nie został wydany klucz do kłódki zamontowanej na słupku.

Pozwani zamontowali również domofon na furcie bramy, do którego nie jest podłączony dzwonek lokalu powoda.

Powód oddał pozwanym piloty do bramy wjazdowej w celu ich przeprogramowania, ale nie zostały one mu oddane, albowiem pozwani zażądali od powoda zapłaty kwoty 6.970 zł z tytułu wymiany bramy garażowej oraz zapłaty za wcześniejsze prace budowlane na posesji – łącznie 11.386 zł. Koszty te nie były z powodem wcześniej uzgadniane.

Ostatecznie powodowi zostały zwrócone piloty nie przeprogramowane.

Powód został pozbawiony możliwości wjazdu na teren posesji, w tym znajdującego się na niej garażu.

W grudniu 2020 roku powód spostrzegł to, iż pozwani bez jego zgody dokonali montażu dwóch kamer na terenie wspólnej nieruchomości mających zdolność obracania się. Są one skierowane na części wspólne nieruchomości i mogą służyć rejestrowaniu powoda, jego żony i gości.

W lokalu mieszkalnym powoda zamieszkiwała najemczyni A. B. z partnerem, która z powodu uniemożliwiania jej wjazdu i wyjazdu z nieruchomości i utrudnienia w inny sposób korzystania z niej przez powodów wypowiedziała powodowi umowę najmu oświadczeniem z dnia 1 grudnia 2020 roku.

Powód wyliczył szkodę w ten sposób, iż wyliczył wartość czynszu za okres 6 miesięcy (wartość czynszu 2.300 złotych) oraz dodał do tego kwotę 500 złotych, to jest kwotę, o którą obniżył czynsz najemcom za miesiąc listopad 2020 roku.

(pozew – k. 3-8)

Pismem z dnia 13 stycznia 2021 roku powód wskazał, iż słupek umieszczony przy skrzynce sterującej bramą wjazdową blokuje możliwość otwarcia skrzynki sterującej (zamkniętej na klucz), co uniemożliwia powodowi przeprogramowanie pilotów do bramy wjazdowej. W przypadku złożenia słupka możliwy jest dostęp do skrzynki. Dostęp do skrzynki możliwy byłby także po złożeniu słupka na ziemi, ale można to zrobić posiadając klucz do kłódki, która zabezpiecza możliwość jego złożenia. Powód takiego klucza nigdy nie otrzymał. Demontaż słupka jest prostszym rozwiązaniem,

Powód z ostrożności procesowej wniósł dodatkowo o nakazanie pozwanym wydania powodowi kluczy niezbędnych do otwarcia skrzynki sterującej bramą wjazdową oraz kłódki znajdującej się w konstrukcji słupka mieszczącego się przy skrzynce sterującej bramą wjazdową, położonych na terenie nieruchomości przy ul. (...) w G., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

(pismo – k. 50)

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2020 roku Sąd udzielił zabezpieczenia roszczeniu powoda w ten sposób, iż nakazał pozwanym wydanie powodowi klucza do szafy sterującej bramą wjazdową oraz klucza do kłódki znajdującej się na konstrukcji słupka mieszczącego się przy skrzynce sterującej bramą wjazdową oraz zakazał pozwanym na czas trwania postępowania uniemożliwiania lub utrudniania powodowi dostępu oraz korzystania z nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) – do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania.

(postanowienie – k. 51-51v.)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Pozwani stwierdzili, iż nie są właścicielami nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...), albowiem właścicielem tego lokalu jest (...) spółka z o.o. w G..

To spółka dokonała remontu bramy wjazdowej i przeprogramowania pilotów.

Na podstawie umowy quoad usum spółka była uprawniona do ponoszenia nakładów tytułem remontu bramy wjazdowej, a właściciele lokali w następstwie remontów do partycypacji w kosztach remontów proporcjonalnie do posiadanych udziałów.

Spółka przeprowadziła remont wadliwie działającej bramy i zaprogramowała na nowo piloty obsługujące dostęp do nieruchomości. Pozwani jako osoby fizyczne nigdy nie byli współwłaścicielami tych urządzeń.

Według pozwanej spółka wydała powodowi należące do niego piloty do bramy.

Kamery monitoringu zostały zamontowane w celu podniesienia poziomu bezpieczeństwa korzystania z nieruchomości i nie naruszają one prawa do prywatności osób trzecich.

W zakresie dotyczącym żądania zapłaty żądanie powoda należy uznać za bezzasadne, albowiem powód nie udowodnił zasadności dochodzonego roszczenia zaś prawdopodobieństwo uzyskania korzyści winno być wysokie, wręcz graniczące z pewnością.

(odpowiedź na pozew – k. 72-75)

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2021 roku powód wskazał, iż członkiem zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, jak również członkiem zarządu większościowego udziałowca spółki (...) jest B. P. (1).

Z kolei R. P. jest prokurentem samoistnym spółki (...).

Pozwani faktycznie zamieszkują przy ulicy (...). Tym samym powództwo zostało wytoczone przeciwko osobom, które faktycznie dopuściły się zachowań naruszających uprawnienia powoda

(pismo powoda – k. 98-100)

W piśmie z dnia 17 grudnia 2021 roku powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego również (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Jednocześnie oświadczył, iż cofa żądanie wymienione w punkcie 1a pozwu – to jest żądanie wydania zaprogramowanych dwóch sztuk pilotów, albowiem ustalił, iż wydane mu przez pozwanych klucze umożliwiają dostęp do skrzynki, w związku z czym dokonał samodzielnie przeprogramowania pilotów.

Jednocześnie powód sprecyzował żądanie wymienione w punkcie 1b pozwu, to jest demontażu słupka mieszczącego się przy skrzynce sterującej bramą z uwagi na to, iż skrzynka ta została zdemontowana w części, to jest została jedynie jego dolna część, co jednak umożliwia natychmiastowy montaż górnej części i ponowne zablokowanie powodom dostępu do szafy sterującej, tym bardziej, iż klucz do kłódki znajdującej na konstrukcji słupka nie został powodowi wydany.

(pismo powoda – k. 159-161)

Postanowieniem z dnia 5 stycznia 2022 roku Sąd wezwał do udziału w charakterze pozwanego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

(postanowienie – k. 181)

W piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2022 roku pozwani R. P. i B. P. (1) oraz (...) oświadczyli, iż podtrzymują dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Wskazali, iż zaprzeczają temu, aby dopuścili się wobec powoda jakichkolwiek naruszeń ich własności. Ani słupek, ani kamery monitoringu nie stanowią własności B. P. (1) czy R. P. i nie pozbawiają żadnego ze współwłaścicieli możliwości korzystania i władania nieruchomością.

Nakazanie pozwanym demontażu urządzeń nie będzie zmierzało do przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

Co do kamer monitoringu pozwany przyznał, iż stanowią one własność (...). Ich celem jest zapobieżenie uszkodzeniu mienia. Decyzję o montażu kamery dodatkowo uzasadnia konflikt sąsiedzki. Ustawienie kamer zostało tak dobrane, by w żaden sposób nie naruszało prywatności i nie obejmowało lokali innych właścicieli.

W ocenie pozwanego spory między współwłaścicielami są sporami związanymi z wykonywaniem zarządu rzeczą wspólną, nie jest zaś możliwe wystąpienie przeciwko współwłaścicielowi z powództwem negatoryjnym.

Ponadto pozwani kwestionują prawidłowość dokonanego przez najemczynię A. B. wypowiedzenia umowy. W ocenie pozwany powód z własnej woli zgodził się na nieuprawnione jej rozwiązanie.

(pismo pozwanych – k. 205-209)

W oświadczeniu złożonym na rozprawie w dniu 4 marca 2022 roku pełnomocnik pozwanych oświadczył, iż wyraża zgodę na cofnięcie pozwu.

(oświadczenie na rozprawie – k. 220)

W piśmie z dnia 7 marca 2022 roku powód sprecyzował, że żądanie zawarte w punkcie 1 c pozwu, tj. dotyczące demontażu dwóch urządzeń wizualnych – kamer monitoringu znajdujących się na elewacji budynku, oparte jest na treści art. 206 k.c. oraz 222 § 2 k.c. Czynność ta nastąpiła bez zgody powoda. Nie była to czynność ani typowa ani powtarzalna, ani niezbędna dla funkcjonowania nieruchomości.

(pismo powoda – k. 222-223)

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2022 roku umorzono postępowanie w zakresie żądania określonego w punkcie 1a pozwu.

(postanowienie – k. 247)

Stan faktyczny:

Przy ulicy (...) w G. znajduje się nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne oznaczone numerami (...).

Budynek usytuowany jest za płotem, zamkniętym furtką oraz bramą wjazdową dla samochodów otwieraną pilotem.

Na terenie posesji znajdują się dwa garaże usytuowane na dolnej kondygnacji budynku oraz dwa miejsca postojowe dla samochodów.

W niedalekim sąsiedztwie posesji znajduje się również jeszcze jedno miejsce postojowe, które nie znajduje się w obszarze nieruchomości, ale na terenie gminnym.

Właścicielem lokalu numer (...) jest powód A. K.. Lokal ten jest wynajmowany.

Właścicielem lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w G. jest (...) spółki z o.o. w G.. Podstawą wpisu własności jest umowa sprzedaży z dnia 7 lipca 2020 roku.

Właścicielem lokalu nr (...) jest pasierb pozwanego R. P., a syn pozwanej B. P. (2) B., który nie mieszka w tym lokalu od 10 lat.

(dowód: dane z księgi wieczystej – k. 12-20, k. 76-87, dokumentacja fotograficzna – k. 21-24, k. 26, zeznania pozwanego R. P. – k. 213-217, płyta – k. 221)

Lokale numer (...) zostały w połowie 2021 roku połączone do wspólnego korzystania. W lokalach tych zamieszkuje małżeństwo pozwanych B. P. (1) oraz R. P. wraz córką.

(...) jest spółką świadcząca usługi telekomunikacyjne i budowlane za granicą. Spółka zatrudnia około 10 pracowników – monterów. Sprawami księgowymi zajmuje się osobny podmiot, któremu sprawy te zostały zlecone. Sprawami kadrowymi zajmuje pracownik biurowy, który pracuje w biurze spółki.

(...) spółka z o.o. jako siedzibę ma wpisaną ulicę (...), lokal (...).

Na budynku znajdującym się przy ulicy (...) nie znajduje się oznaczenie spółki (...).

(...) spółki (...) jest (...) spółka z o.o. (obecnie (...) spółka z o.o.).

Prezesem spółki (...) jest B. P. (1). Zarząd spółki jest jednoosobowy.

Prezesem spółki (...) jest B. P. (1). Zarząd spółki jest jednoosobowy. Prokurentem spółki (...) jest R. P..

(dowód: wydruk z KRS – k. 101-110, zeznania pozwanego R. P. – k. 213-217, płyta – k. 221, zeznania pozwanej B. P. (1) – k. 217-220, płyta – k. 221)

Dnia 27 maja 2020 roku pomiędzy powodem a A. B. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...), położonego na drugim piętrze na okres dwunastu miesięcy (od dnia 1 czerwca 2020 roku) z możliwością przedłużenia. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 2.300 zł miesięcznie. Najemca został uprawniony do wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

(dowód: umowa k. 36-41)

W związku z zawartą umową najmu A. B. mogła korzystać z miejsca postojowego znajdującego się wewnątrz posesji. Było to ważne o tyle, iż na ulicy (...) miejsca postojowe są przypisane – zgodnie z ustaleniami międzysąsiedzkimi do określonych właścicieli przylegających nieruchomości. Dotyczy to również nieruchomości należących do gminy. Zaparkowanie w miejscu, na którym zgodnie z ustaleniami parkowała inna osoba prowadzi do zatargów.

(dowód: zeznania świadka A. K. – k. 144-147, płyta – k. 151, zeznania powoda A. K. – k. 148-149, płyta – k. 151)

We wrześniu/październiku 2020 roku została wymieniona brama wjazdowa na posesję przy ulicy (...).

Faktura za wymianę bramy została wystawiona na (...).

Brama została wymieniona na zlecenie B. P. (1).

Brama została wymieniona bez uprzedniego uzgodnienia tej kwestii z powodem. Przyczyną wymiany bramy – według B. P. (1) było to, iż poprzednia brama była skorodowana.

Obok bramy został również postawiony dodatkowo słupek, który blokował dostęp do szafy sterującej i uniemożliwiał jej otwarcie. Słupek był zamykany na kłódkę. Klucz do kłódki posiadali jedynie B. P. (1) i R. P.. Pozwanym nie wydano ani pilota do nowo założonej bramy, ani też klucza do kłódki słupka blokującego szafkę sterującą, ani do szafki sterującej.

Powód i najemca lokalu nr (...) A. B. nie mieli możliwości otwarcia bramy wjazdowej, ani samodzielnego przeprogramowania pilotów.

Pozwani oświadczyli A. B., iż nie otrzyma przeprogramowanego pilota, chyba że powód zapłaci za montaż bramy.

Powód poinformowany przez A. B. udał się na Łopianową. Na miejscu R. P. odmówił wydania pilotów i przekazał mu kartkę napisaną przez B. P. (1) informując, iż wszystkie kontakty należy realizować przez kancelarię prawną.

W przekazanym piśmie datowanym na dzień 5 października 2020 roku B. P. (1) zwróciła się do powoda o uregulowanie w stosunku do niej należności za wykonane prace na rzecz budynku przy ulicy (...) w G..

Jako łączną kwotę wskazano wartość 11.386 zł. Wśród kosztów prac wymienionych wskazano m.in. bramę wjazdową z napędem, za którą obciążono powoda kosztem 6.970 zł, ale również inne prace. B. P. (1) nie wskazała w treści pisma tego, iż koszty, które częściowo miał pokryć powód zostały pokryte przez (...).

W wyniku zamontowania nowej bramy A. B. została pozbawiona możliwości parkowania pojazdu na terenie nieruchomości powoda.

W październiku 2020 roku doszło również do zamontowania bez uzgodnienia z powodem dwóch szerokokątnych kamer monitoringu na frontowej elewacji budynku. Kamery obejmują zasięgiem oba wejścia na posesję z częścią wjazdu wewnątrz posesji.

(dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 21-24, pismo – k. 25, zeznania świadka A. K. – k. 144-147, płyta – k. 151, zeznania powoda A. K. – k. 148-149, płyta – k. 151, zeznania pozwanego R. P. – k. 213-217, płyta – k. 221, zeznania pozwanej B. P. (1) – k. 217-220, płyta – k. 221,)

Dnia 6 października 2020 roku pełnomocnik reprezentujący A. K. i A. K. wezwał B. P. (1) i R. P. do natychmiastowego wydania dwóch sztuk pilotów zaprogramowanych do otwierania bramy wjazdowej prowadzącej na teren nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...). W piśmie tym wskazano, iż wymiana całej bramy wjazdowej nastąpiła bez uzgodnienia z powodami. Wskazano, iż powodowie nie mają możliwości wjazdu na teren nieruchomości i wyjazdu z niej. Lokatorzy powodów nie mogą wydostać auta z garażu. W piśmie wskazano, iż sprawa ma charakter pilny, a najemcy grożą powodom wypowiedzeniem umowy najmu.

Pismo zostało skierowane na adres Łopianowa 16/2 i odebrane dnia 9 października 2020 roku przez B. P. (1).

W celu przeprogramowania powód przekazał pozwanym piloty.

(dowód: wezwanie wraz z dowodem doręczenia – k. 27-31, zeznania pozwanego R. P. – k. 213-217, płyta – k. 221, zeznania pozwanej B. P. (1) – k. 217-220, płyta – k. 221)

W piśmie z dnia 12 października 2020 roku B. P. (1) i R. P. wskazali, iż wnoszą o kierowanie wszelkiej korespondencji na adres wskazanej kancelarii, zaś próba kierowania pism „na adres prywatny” (to jest adres ul. (...), (...)-(…) G.) będzie traktowana jako próba ich zastraszania. W piśmie wskazali swój adres: ul. (...), (...)-(…) G..

(dowód: pismo – k. 32)

Pismem z dnia 14 października 2020 roku pełnomocnik powoda zwrócił się do pozwanych o wskazanie, kto jest uprawniony do zapłaty za prace, na czym one polegały i przedstawienia rachunków. Pismo doręczono na adres pozwanych w dniu 16 października 2020 roku.

(dowód: pismo – k. 33 wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia – k. 34 i 35)

W dniu 25 października 2020 roku powód i A. B. zawarli aneks do umowy lokalu mieszkalnego w którym stwierdzono, iż w związku z problemami ze swobodnym dostępem do garażu i miejsca postojowego przed garażem wynikającym z zablokowania dostępu do posesji przez wspólną bramę wjazdową oraz zdemontowania domofonu obniżona zostaje miesięczna kwota najmu do wysokości 1.800 zł.

(dowód: aneks do umowy – k. 42, zrzuty wiadomości SMS – k. 176-177, e-mail z dnia 25.11.2020r. – k. 178)

Dnia 1 grudnia 2020 roku A. B. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Wskazano w treści wypowiedzenia dalsze uniemożliwienie korzystania z miejsc postojowych na posesji i dewastację auta.

(dowód: wypowiedzenie umowy najmu – k. 43, zrzuty wiadomości SMS – k. 176-177, e-mail z dnia 25.11.2020r. – k. 178)

Dnia 15 listopada 2020 roku A. B. zgłosiła uszkodzenie kabli pod maską jej pojazdu marki R. zaparkowanego przy ulicy (...). Ponadto wskazała, iż nie ma możliwości wyjazdu z posesji swoim drugim samochodem z uwagi na to, iż brama jest zamknięta. W trakcie podjętej interwencji pojawiło się małżeństwo, a mężczyzna oświadczył, iż A. B. wjechała na jego część podwórza bez pozwolenia, a brama jest wyłącznie jego własnością.

(dowód: zeznania świadka A. K. – k. 144-147, płyta – k. 151, policyjna notatka urzędowa – k. 235)

Dnia 5 maja 2021 roku pełnomocnik powodów skierował do pozwanych B. P. (1) i R. P. wezwanie ostateczne do wydania kluczy do szafy sterującej bramą wjazdową oraz klucza do kłódki znajdującej się na konstrukcji słupka.

(dowód: pismo – k. 118 – 121)

Kluczyk do szafki sterującej został wydany powodom w piśmie datowanym na dzień 13 lipca 2021 roku.

(dowód: fotografia koperty – k. 174, a także oświadczenie pełnomocnika powoda na rozprawie – k. 245-246, płyta – k. 248)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, w tym dokumentacji zdjęciowej oraz dowodu z zeznań świadków oraz stron, a także dokumentów z notatki policyjnej.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że dowody z dokumentów przedłożonych przez strony są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, w tym zgodności przedstawionych dokumentów z oryginałami, prawdziwości twierdzeń w nich zawartych, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Podobnie rzecz miała się do dokumentacji zdjęciowej. Żadna ze stron nie wskazywała, aby przedstawiała one stan rzeczy odmienny od rzeczywistego, w szczególności, aby wydrukowane fotografie poddawane były przeróbkom.

Brak było podstaw, aby odmówić wiarygodności i mocy dowodowej zeznaniom świadka A. K. oraz powoda A. K..

W ocenie Sądu zeznania te były szczerze, logiczne, spontaniczne i zbieżne, co w przekonaniu Sądu świadczy o ich zgodności z prawdą. Zeznania te były konsekwentne i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w znacznej części w zeznaniach pozwanych R. P. oraz B. P. (1).

Sąd częściowo jedynie dał wiarę zeznaniom R. P.. W szczególności Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego co do rzekomych przyczyn opuszczenia lokalu przez A. B., albowiem powyższe zeznania nie znajdują potwierdzenia w żadnym innym dowodzie i stoi w sprzeczności z przyczyną wskazaną i udowodnioną przez powodów – to jest uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w ustalonym wymiarze. Ponadto Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego co do braku jego zaangażowania w konflikt, który powstał w związku z postawieniem bramy garażowej, niewiedzy co do okoliczności jej budowy i ograniczeniu powodowi i A. B. dostępu do nieruchomości, czy też co do pomieszkiwania w lokalu numer (...). Powyższe stoi w sprzeczności z zeznaniami świadków i pozostałych stron. Z kolei Sąd dał wiarę zeznaniom B. P. (1).

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. 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.

Ochrona windykacyjna, którą gwarantuje powyższy przepis jest najsilniejszą gwarancją, umożliwiającą właścicielowi odzyskanie przedmiotu jego własności. Stanowi roszczenie prawnorzeczowe (*actio in rem*) o wydanie rzeczy skierowane przez nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi, uzasadnione wówczas, gdy osoba władająca rzeczą nie opiera swego władztwa na uprawnieniu skutecznym względem właściciela.

Podkreśla się przy tym, że roszczenie windykacyjne wynika z prawa własności i jest z nim ściśle związane. Tym samym warunkiem koniecznym do realizacji uprawnień jest istnienie prawa własności w dacie wyrokowania.

Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na doprowadzeniu do sytuacji, w której właścicielowi zostaje przywrócona możliwość niezakłóconego korzystania ze swojego prawa, w granicach przewidzianych w art. 140 k.c. Chodzi zatem o usunięcie bezprawnych wpływów w sferę wyłącznych uprawnień właściciela (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2009 r., II CSK 461/08, LEX nr 511038). Polega to bądź na zaprzestaniu działań naruszających cudze prawo, bądź na podjęciu pewnych pozytywnych działań. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może mieć również postać przywrócenia stanu poprzedniego (*restitutio naturalis*), a zatem doprowadzenia do stanu, w jakim rzecz znajdowała się przed dokonaniem naruszenia. Jest to jednak pojęcie szersze od kategorii „przywrócenia stanu poprzedniego” (art. 344 § 1, art. 363 § 1 k.c. i nie powinno być z nią utożsamiane (tak Katarzyna Górka, komentarz do art. 222 k.c. (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, Edward Gniewek, Piotr Machnikowski (red.), Warszawa 2019, Legalis). Szczególnie istotny jest również rozkład ciężaru dowodu, który spoczywa na właścicielu – musi on

bowiem udowodnić, że przysługuje mu prawo własności, jak również iż został pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczą przez osobę trzecią.

Posiadacz rzeczy, aby przeciwstawić się roszczeniu windykacyjnemu obowiązany jest udowodnić, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uzupełnieniem uprawnień właściciela jest roszczenie negatoryjne (*actio negatoria*) – 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 (§ 2 powołanego wyżej przepisu).

Podstawową przesłanką możliwości skorzystania z uprawnień określonych w powyższym przepisie jest przeprowadzenie przez osobę domagającą się ochrony swoich praw dowodu na to, że jest właścicielem rzeczy oraz, że doszło do naruszenia.

Na podstawie art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziałów. Uprawnienie to przysługuje współwłaścicielowi bezwzględnie, chociażby nawet uchylał się on ponoszenia ciężarów i nakładów na rzecz. Pokrzywdzeni współwłaściciele mogą w odrębnym trybie dochodzić swoich roszczeń, nie mogą natomiast odmówić współwłaścicielowi prawa do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Uniwersalną podstawę wszelkich roszczeń ochronnych w stosunkach między współwłaścicielami stanowi przepis art. 206 k.c., pełniący także funkcje normy kolizyjnej zapobiegającej konfliktom między współwłaścicielami. Na gruncie tego przepisu jedynie w przenośni można mówić o roszczeniu windykacyjnym i negatoryjnym, właściwe bowiem jest tu pojęcie przywrócenia niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób realizacji obowiązku dopuszczenia do współposiadania, odpowiadający temu roszczeniu zależy od konkretnych okoliczności sprawy i może polegać na dopuszczeniu do współposiadania całej rzeczy, dopuszczeniu do współposiadania w postaci podziału rzeczy *quoad usum*, lub wyznaczeniu zarządcy rzeczy. Wreszcie każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Konstrukcja czynności zachowawczych podejmowanych samodzielnie przez któregokolwiek właściciela dotyczy natomiast naruszenia prawa ze strony osób trzecich i nie ma zastosowania w stosunku wewnętrznym współwłasności (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2003 r., III CKN 450/01, LEX nr 487536). Ponieważ współwłasność jest postacią własności, środki jej ochrony, do których przede wszystkim należy roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.), mogą być stosowane także przez współwłaścicieli. Roszczenie to może być skierowane przeciw osobie trzeciej, ale również przeciw współwłaścicielowi, jeżeli zawładnął on rzeczą i uniemożliwia korzystanie i posiadanie innemu współwłaścicielowi. Jeżeli niektórzy współwłaściciele występują z roszczeniem windykacyjnym przeciwko pozostałym współwłaścicielom, którzy sami władają całą rzeczą wspólną, należy mieć na względzie, oprócz art. 222 k.c., regulację przewidzianą w art. 206 k.c. Jeżeli więc w danym przypadku stosuje się art. 206 k.c., gdyż sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami. Granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, z. 3, poz. 37).

Zatem podstawa odpowiedzialności pozwanych w związku z dokonany naruszeniem jest mieszana – w stosunku do pozwanych osób fizycznych jest to art. 222 § 2 k.c., natomiast w stosunku do pozwanej spółki art. 206 k.c. Należało podzielić ten pogląd judykatury, zgodnie z którym uniwersalną podstawą wszelkich roszczeń ochronnych między współwłaścicielami jest art. 206 KC (tak SN w wyroku z 3.10.2003 r., III CKN 450/01, Legalis; tak też J. Kozińska, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 2, 2018, s. 369).

Powyższe wynika z tego, iż pozwani B. P. (1) i R. P. nie są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej ani właścicielami lokalu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości wspólnej.

Z kolei od lipca 2020 roku współwłaścicielem jest spółka (...) sp. z o.o. (KRS (...)), w której B. P. (1) jest członkiem zarządu, a współnikiem jest inna spółka (...) sp. z o.o. – poprzednio (...) sp. z o.o. (KRS (...)), w której B. P. (1) także pełni funkcję członka zarządu, a R. P. funkcję prokurenta.

Niemniej jednak z treści przeprowadzonych dowodów wynika to, iż czynności polegające na uniemożliwieniu korzystania przez powoda z bramy garażowej choć podejmowane w momencie, gdy właścicielem części nieruchomości stała się (...) były podejmowane przez B. i R. P., którzy korzystają z przedmiotowej nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkalnych, w tym w przypadku B. P. (1) również w imieniu (...).

W lokalach numer (...) przy ulicy (...) koncentruje się życie pozwanych B. i R. P., a lokale te wykorzystywane są wyłącznie na potrzeby mieszkalne obu pozwanych. Z kolei (...) zlecała wykonanie tych czynności, które doprowadziły do ograniczenia z korzystania z nieruchomości powoda, ale wszelkie te czynności były dokonywane zarówno przez działającą za spółkę (...), jak również przez B. P. (1) występującą jako osoba fizyczna nie reprezentująca spółki i za wiedzą i z udziałem R. P..

Z zeznań pozwanej B. P. (1) wynikało, iż przyczyną nie wydania zaprogramowanych pilotów powodowi było to, iż nie dokonał płatności za poprzednie dokonywane remonty, zlecone przez pozwanych i dokonywane na koszt spółki. Zeznała wprost: „Wydaje mi się, iż uzasadnione było wezwanie do wydania zaprogramowanych pilotów, ale bałam się, że jak je wydam to pan K. mi nie zapłaci. (...). Miały być przeprogramowane (piloty do bramy), wtedy kiedy zostanie zapłacony koszt wykonania bramy. Powód nie miał możliwości przeprogramowania pilotów sam, bo był postawiony słupek”. (vide: zeznania pozwanej – k. 218, płyta – k. 221, znacznik czasowy: 01:33:39). A także: „Kluczyk nie został powodowi wydany, bo firma nie miała pewności, że pan K. ureguluje zaległości, a powiedział że zapłaci. Ja chciałam mieć pieniądze. Ja chciałam, żeby powód zapłacił i wtedy pilot bym mu wydała. W momencie kiedy wysłałam kluczyk jednocześnie nie było już zabezpieczenia.” (vide: zeznania pozwanej – k. 219, płyta – k. 221, znacznik czasowy: 01:57:08). W tym samym tonie zeznawał zresztą pozwany: „Żona powiedziała, że jak ureguluje zaległe płatności, to wszystko wróci do punktu wyjścia, rozumiem przez to, że będzie miała ona (najemczynie) możliwość wjazdu na teren posesji.” (vide: zeznania pozwanego – k. 216, płyta – k. 221, znacznik czasowy – k. 01:10:54). Dobitnie wskazuje to na wiedzę pozwanego, co do wszelkich spraw związanych z przedmiotową nieruchomością, w szczególności montażem bramy.

Przenikanie wymienionych trojga pozwanych najpełniej widoczne jest przy podejmowanej przez powoda próbie uzyskania pilota przeprogramowanego.

Wówczas B. P. (1) domagała się zwrotu kosztów wyłożonych przez (...), jak twierdziła w zeznaniach „jako członek zarządu”, choć w piśmie datowanym na dzień 5 października 2020 roku nie poinformowała o tym powoda żądając zapłaty na „swoją rzecz” i uzależniając od tego wydanie pilotów. Z kolei pismo to powodowi ze stosownym komentarzem wręczył R. P., po czym on również przekazał do kancelarii wydane przez powoda i nie przeprogramowane piloty uznając, iż wezwanie nie jest kierowane do niego, ale do (...).

Powyższe nie przeszkadzało mu – jak wynika z treści notatki policyjnej formułować twierdzenia, iż brama wjazdowa jest wyłącznie jego własnością i będzie nią dysponował według swojego uznania.

Sam zresztą pozwany wskazywał, że zwracał się do powoda o zapłatę za bramę, jednak zeznając wskazywał na ogólne wezwanie, bez precyzowania w czym imieniu dokonywał tej czynności.

A zatem czynności wymiany bramy dokonała spółka reprezentowana przez B. P. (1), ale z kolei czynności następcze uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu własności podejmowali pozwani B. P. (1) i R. P.. Jednocześnie należało

zauważyć to, iż pomimo tego, że brama powstała ze środków spółki to nastąpiło to wyłącznie w interesie pozwanych jako osób fizycznych faktycznie zamieszkujących daną nieruchomość.

Nie ulegało wątpliwości to, iż formułując swoje roszczenie powód opierał się na szeroko rozumianych uprawnieniach właściciela/współwłaściciela do korzystania z nieruchomości. Wzajemne przenikanie się pozwanych daje podstawę do tak szerokiego oparcia ochrony prawnej, tym bardziej, iż strona pozwana w ten sposób starała się uniknąć przypisania winy każdej z osób. Przyjęta taktyka procesowa pozwanych zmierzała do rozmycia odpowiedzialności.

Mając na uwadze powyższe rozważania należało przypomnieć, że powód jako właściciel lokalu nr (...) uprawniony jest do korzystania z części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) niezależnie od partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną.

Dlatego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy była ocena czy czynności polegające na wymianie bramy rzeczywiście były konieczne i można było je kwalifikować jako zachowawcze lub czy były w ogóle uzgadniane z powodem.

W ocenie Sądu uniemożliwienie wjazdu na teren nieruchomości stanowi naruszenie prawa własności, względnie prawa do współkorzystania z nieruchomości przez współwłaściciela, zaś uzależnianie wjazdu od dokonania zapłaty za pracę, które wcześniej nie były uzgadniane ze współwłaścicielami i których faktyczna potrzeba nie została wykazana nie znajduje oparcia w przepisach prawa. Pozwani przyznali zresztą wprost, że uniemożliwili powodowi dostęp do bramy w celu uzyskania zapłaty za koszt wymiany bramy, a także innych remontów.

Pozwani w pełni zdawali sobie sprawę z bezprawności działania. Przede wszystkim korzystali oni już wówczas z usług kwalifikowanego pełnomocnika występującego w niniejszej sprawie, co więcej pozwana przyznała wprost na zasadność roszczenia powoda o wydanie przeprogramowanych pilotów (vide: przytoczone wyżej zeznania pozwanej).

Skutkiem działania pozwanych był brak dostępu do wspólnej nieruchomości, w szczególności brak możliwości parkowania na niej pojazdów. Podkreślić należało, że pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości nie doszło w jakiegokolwiek formie do uregulowania sposobu korzystania z niej.

Z tej przyczyny żądanie powoda zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 222 § 2 k.c. (w stosunku do pozwanych osób fizycznych) oraz art. 206 k.c. (w stosunku do pozwanej spółki), o czym orzeczono w punktach I. i II. wyroku. Sąd wskazał szczegółowo na sposób przywrócenia nieruchomości do stanu zgodnego z prawem.

Koniecznym w ocenie Sądu jest demontaż całej konstrukcji słupka mieszczącego się przy skrzynce sterującej bramą wjazdową prowadzącą na teren przedmiotowej nieruchomości, albowiem w przeciwnym razie mogłoby dojść do ponownego ustawienia na nim zabezpieczenia szafy sterującej przez pozwanych. W ocenie Sądu usunięcie konstrukcji, na której słupek ten może zostać ponownie osadzony uniemożliwi to w sposób trwały .

Zważyć należało, że aktualnie nie istnieje jakiegokolwiek uzasadnienie posadowienia owego słupka, a jedynym jego celem był montaż zabezpieczenia przed dostępem do szafy sterującej powodowi. Jednocześnie pozwany zakazano uniemożliwiania lub utrudniania powodowi dostępu do korzystania z ww. nieruchomości, co i przed wydaniem wyroku nie było dozwolone.

Powód domagał się także naprawienia szkody, jaką doznał na skutek powyższych działań pozwanych, a skutkujących utratą wynagrodzenia z tytułu najmu należącego do niego lokalu mieszkalnego.

M.-prawną podstawę roszczenia w tym zakresie stanowił art. 415 k.c., zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Do pociągnięcia pozwanej do odpowiedzialności odszkodowawczej konieczne jest wykazanie zdarzenia wywołującego szkodę, samej szkody (jej powstania i rozmiarów) oraz związku przyczynowo-skutkowego między zdarzeniem a szkodą. W myśl przepisu art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.

Nie ulegało wątpliwości, że powód od 2018 roku wynajmował lokal. W maju 2020 roku zawarł umowę najmu na okres 12 miesięcy. Po zamontowaniu bramy i uniemożliwieniu najemczynie wjazdu na teren nieruchomości wspólnej, najemczynie zawarła z powodem aneks do umowy lokalu mieszkalnego w którym stwierdzono, iż w związku z problemami ze swobodnym dostępem do garażu i miejsca postojowego przed garażem wynikającym z zablokowania dostępu do posesji przez wspólną bramę wjazdową oraz zdemonstrowania domofonu obniżona zostaje miesięczna kwota najmu do wysokości 1.800 zł. Najemczynie skorzystała więc z przewidzianego w art. 664 § 1 k.c. uprawnienia do obniżenia czynszu najmu, a także wypowiedzenia najmu tak na podstawie art. 664 § 2 k.c. Dlatego dnia 1 grudnia 2020 roku A. B. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Przyczyną wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu był brak wjazdu na posesję, korzystania z garażu i miejsca postojowego na ulicy pod domem (vide: k. 179).

Powyższe przeszkody były spowodowane działaniem naruszcyciela, który wymienił bramę i nie wydał zaprogramowanych kluczy, jak również uniemożliwiał parkowanie samochodu przed domem, uzurpując sobie miejsce postojowe. Zatem niewątpliwie pomiędzy naruszeniem prawa własności powoda, a szkodą istnieje związek przyczynowy.

Umowa najmu miała trwać do końca maja 2021 roku. Czynsz wynosił 2300 zł. Z treści e-maila najemcy wynika, że wyprowadziła się ona w listopadzie 2020 roku, a zatem za grudzień już czynszu nie płaciła (wskazano, że umowa rozwiązuje się z dniem 1 grudnia 2020 roku). Z treści aneksu do umowy najmu i wezwania z dnia 6 października 2020 roku (vide: k. 27) wynikało, że najemca zgłaszał powodowi wadę przedmiotu najmu (brak dostępu do miejsca parkingowego) i nie została ona do czasu wypowiedzenia (2 miesiące) usunięta.

Zważyć należało, że najemczynie zmuszona była do pozostawiania pojazdu poza teren posesji, co następnie prowadziło do dewastacji jej mienia.

O ile sąd nie przypisał tego czynu pozwanemu, o tyle sam pozwany R. P. wskazywał, że również padł ofiarą podobnego czynu. Innymi słowy należało uznać, że o ile nie można przypisać uszkodzenia pojazdu A. B. pozwanemu, o tyle strony zgodne są co do tego, iż parkowanie poza omawianą posesją niezgodnie z ustaleniami sąsiedzkimi groziło uszkodzeniem mienia lub co najmniej zatargami. Tym bardziej wskazuje to na wagę możliwości korzystania z miejsca parkingowego znajdującego się wewnątrz posesji – za brama garażową, co zapewniała najemcy umowa najmu.

Niewątpliwie, gdyby nie przesądzone już bezprawne działanie pozwanych, powód uzyskałby czynsz najmu za okres od dnia wypowiedzenia umowy do dnia, na jaki umowa została zawarta, a także uzyskałby pełną wysokość czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.

Jednocześnie z przedstawionego materiału dowodowego nie wynikało, aby w tym okresie możliwe było wynajęcie lokalu (lub nastąpiło) innej osobie z pełną możliwością korzystania z nieruchomości, albowiem umożliwienie korzystania z bramy wjazdowej wskutek wydania klucza do szafki sterującej nastąpiło dopiero po upływie okresu najmu.

Łącznie, gdyby powodowi nie wyrządzono szkody uzyskałby kwotę 14.300 zł. Sąd miał na uwadze, że pozwani nie byli przedprocesowo wzywani do zapłaty tej kwoty.

Pierwsze wezwanie do pozwanych osób fizycznych nastąpiło wraz z doręczeniem odpisu pozwu, tj. dnia 4 lutego 2021 roku (vide: k. 53).

Natomiast pozwana spółka reprezentowana przez fachowego pełnomocnika odmówiła zapłaty pismem z dnia 1 lutego 2022 roku (vide: k. 205).

Roszczenie nie mogło być jednak wymagalne przed przewidywanym terminem zapłaty kolejnych należności czynszowych.

Zatem na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. odsetki za szkodę w kwocie 7.400 zł wobec pozwanych osób fizycznych należało liczyć po upływie 7-dni od daty doręczenia pozwu, jako rozsądnego terminu do ustosunkowania się do zapłaty.

Natomiast w pozostałym zakresie po upływie terminu, w którym wymagalna była zapłata czynszu (płaconego w okresie umownych, wedle powodów, regularnie).

Natomiast w stosunku do pozwanej spółki odsetki liczone były od dnia 1 lutego 2022 roku, albowiem w tej dacie pozwana odmówiła zapłaty, a nie była wcześniej wzywana do zapłaty.

Dlatego w pozostałym zakresie żądanie odsetkowe na podstawie ww. przepisów stosowanych a contrario należało oddalić w punkcie IV. wyroku.

Sąd oddalił także powództwo dotyczące demontażu kamer monitoringu, albowiem zgłoszone przez powoda roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c. oraz z art. 206 k.c.), uznał za niezasadne, bowiem nie stwierdził obiektywnego naruszenia cudzego prawa własności.

Podkreślić trzeba, że art. 206 k.c. nie stanowi podstawy ochrony, w sytuacji gdy nie doszło do naruszenia uprawnień w nim określonych. Podobnie przewidziane w art. 222 § 2 k.c. roszczenie negatoryjne polega na przyznaniu właścicielowi żądania do zaprzestania zachowań, które naruszają jego własność.

Pozwany dokonując montażu kamer w żaden sposób nie naruszył ani nie ograniczył prawa powoda do korzystania z nieruchomości wspólnej i jej posiadania. Nie ulega wątpliwości, że powód domaga się ochrony, nie tyle w związku z czynnością montażu kamer, ile z tym, że kamery te rejestrują obraz, co w odczuciu powoda narusza jego dobra osobiste. Nie jest natomiast rzeczą Sądu w niniejszej sprawie ocena czy pozwany swoim działaniem naruszył dobra osobiste powoda, takie jak prawo do prywatności, intymności, ochrona wizerunku etc. Ochrona tych dóbr nie jest objęta prawem rzeczowym, z którego powód wywodzi swoje roszczenie, a sprawy o naruszenie dóbr osobistych nie należą do właściwości rzeczowej sądów rejonowych (art. 17 § 1 pkt 1 k.p.c.).

Powód precyzował, iż czynność montażu kamer nastąpiła z przekroczeniem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 199 k.c.).

Sąd miał jednak na uwadze, że działanie pozwanego nie było bezprawne. Pozwany posiada bowiem wynikające z art. 206 k.c. prawo do współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej analogiczne do tego, z którego powód wywodzi swoje roszczenia. Montaż kamer o zasięgu obejmującym wejście na teren posesji, motywowany jest koniecznością zapewnienia bezpieczeństwa terenu posesji i jest dopuszczalne w ramach zwykłego korzystania z rzeczy wspólnej (podobnie jak założenie anteny satelitarnej czy innych tego typu urządzeń). Czynność montażu takich urządzeń nie wiąże się z naruszeniem struktury budynku, ani ryzykiem ich nieodwracalnego uszkodzenia. Kamery te są wykorzystywane wyłącznie przez pozwanego i wyłącznie na jego własny użytek. Z uwagi na zakres ingerencji w nieruchomość wspólną, nieznacznym koszcie tej inwestycji oraz jej celu, można z całą pewnością stwierdzić, że montaż takich urządzeń nie stanowi czynności w ramach zarządu rzeczą wspólną, a już na pewno nie stanowi czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Błędnie zatem zarzuca powód, że pozwany powinien uzyskać jego zgodę na montaż tych urządzeń. Podkreślić należy, że urządzenia te służą wyłącznie pozwanemu, a nie jak błędnie zarzuca powód pełnią rolę monitoringu. Bezsprzecznie bowiem decyzja o założeniu monitoringu nieruchomości stanowi poważną inwestycję i w zależności od okoliczności może być potraktowana jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, zwłaszcza gdy miałaby być sfinansowana z wspólnego funduszu przez wszystkich współwłaścicieli. Kamery zamontowane przez pozwanego, są niewielkich rozmiarów, w żaden sposób nie mają wpływu na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, nie stanowią też istotnego elementu wpływającego na walory estetyczne nieruchomości. Ponadto nie emitują hałasu, zapachu, czy innych szkodliwych substancji, które mogłyby stanowić immisje pośrednie w rozumieniu art. 144 k.c. W ocenie Sądu powód nie naruszył przepisów prawa rzeczowego dotyczących współwłasności, z których mogłoby wynikać prawo powoda do uzyskania

ochrony wynikającej z art. 206 k.c., czy też z art. 206 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. Ewentualne roszczenia powoda wywodzone z art. 23 i 24 k.c. powinny być dochodzone w sprawie o ochronę dóbr osobistych. W takim postępowaniu Sąd dokonuje wyważenia dóbr osobistych stron podlegających ochronie. Prawa jednej strony do ochrony jej prywatności przeciwstawiane są prawom strony drugiej do zapewnienia sobie i rodzinie bezpieczeństwa. Jak wskazano w orzecznictwie " prawo jednej osoby do podjęcia ustalonych działań dotyczących bezpieczeństwa kończy się tam, gdzie zaczyna się prawo drugiej osoby do prywatności" (tak. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 maja 2014 r., w sprawie sygn. akt I ACa 184/14). Do dokonywania takich ocen nie jest uprawniony Sąd rozpoznający powództwo negatoryjne (por. mutatis mutandis wyrok SR w Kłodzku z 19.10.2017 r., I C 1646/17, LEX nr 2404663).

Z tej przyczyny na podstawie art. 222 § 2 k.c. a contrario (wobec pozwanych osób fizycznych) oraz art. 206 k.c. (wobec pozwanej spółki) oddalono powództwo w tym zakresie w punkcie IV. wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie V. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. (stosunkowego rozdzielenia kosztów).

Powód wygrał proces w 89 %, pozwani – w 11 %.

Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu (1.060,00 zł), opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600,00 zł) ustalona na podstawie § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.) za prowadzenie sprawy przed sądem I. instancji, a także opłata za wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zabezpieczającym (VII 1 Co 286-21 – k. 258-270) ustalona na podstawie § 8 pkt 7 ww. rozporządzenia (wartość egzekucji wyniosła 5.000 zł), a także opłata od wniosku w postępowaniu zabezpieczającym (200,00 zł) oraz od zażalenia w sprawie o postępowaniu zabezpieczającym (225,00 zł) – w postępowaniu nieprocesowym – łącznie 5.102,00 zł.

Iloczyn sumy tych kosztów do udziału, w jakim powód wygrał proces wyniósł 4.741 zł.

Natomiast koszty poniesione przez pozwanych to opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej (3.600,00 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17,00 zł), opłata sądowa od zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu (212,00 zł), koszt zażalenia w postępowaniu zabezpieczającym (100,00 zł) w niniejszej sprawie – łącznie 3.929 zł. Na skutek omyłki rachunkowej polegającej na błędnym zsumowaniu powyższych kwot uznano, że suma tych kosztów wynosi 4.847 zł.

Iloczyn sumy tych kosztów do udziału, w jakim powód wygrał proces wyniósł więc rzeczywiście nie 533 zł, lecz 432 zł.

Bezwzględna różnica wskazanych wyżej iloczynów zasądzona została w punkcie V. wyroku na korzyść powoda w kwocie 4.208 zł, natomiast po sprostowaniu odrębnym postanowieniem opisanej omyłki kwota ta wyniosła 4.309 zł.

Na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. od zasądzonej kwoty należały się odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.