

Sygn. akt II Ca 246/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Monika Końska (spr.)**

Sędziowie: **SSO Beata Piwko**

SSO Małgorzata Klesyk

Protokolant: st. prot. sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Kielcach

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko G. H. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Końskich

z dnia 28 października 2014 r., sygn. I C 684/13

oddala apelację i zasądza od A. S. na rzecz G. H. (1) kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 246/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 28 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Końskich oddalił powództwo A. S. przeciwko G. H. (1) o zapłatę i zasądził od A. S. na rzecz G. H. (1) kwotę 197złoty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące ustalenia:

W 1928 roku dziadek pozwanego – Z. H. wraz z żoną G. H. (2) rozpoczęli budowę domu wielorodzinnego u S. przy ul. (...) Budynek ten w pierwotnej wersji parterowy murowany z dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej składał się z trzech odrębnych lokali mieszkalnych posiadających odrębne wejścia. Część A (zachodnia) była użytkowana przez B. U., część B (środkowa) przez L. H. zaś część C przez H. L.. W późniejszych latach L. H. zajmujący środkową część dokonał nadbudowy jednej kondygnacji wykorzystując poddasze. Części A i C pozostały parterowe. W sprawie Nr 427/91 Sąd Rejonowy w Końskich dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej o pow. 0.2245ha ozn. nr (...), w ten sposób , że działkę nr. Nr (...) przyznał Z. C. i jego żonie B. C., działkę nr (...) dla L. H., zaś działkę (...) otrzymał B. U.. W wyniku tego podziału część działki i część domu mieszkalnego zajmowanego przez L. H. (ganek i korytarz) znalazły się w działce nr (...) Po podziale sposób korzystania z nieruchomości nie uległ zmianie . Wejście do budynku L. H. było przez ganek do korytarza a następnie z korytarza wejście na I piętro nad częścią B zamieszkałą przez G. H. (1).

W 1993r działka nr (...)została zakupiona przez J. S.i A. K., w 1997r w wyniku zamiany, właścicielami lokalu stali się J. S.i A. S..W 2006r wykonali oni projekt na rozbudowę i modernizację budynku.

W październiku 2012r J. S.dokonała rozbiórki drewnianego płotu rozdzielającego działkę nr(...)od działki (...)Postępowanie o naruszenie posiadania w sprawie IC 593/12 zostało umorzone wobec cofnięcia pozwu(przywrócono stan poprzedni).

Na dzień 16 września 2013r A. S. zaplanował wykonanie drzwi umożliwiających wejście do pomieszczeń na pierwszym piętrze z klatki schodowej. G. H. (1) i jego żona nie pozwoli powodowi na wybicie drzwi ze strychu na klatkę schodową, a A. S. został obciążony kwotą –250zł. W dniu 20 września 2013r pozwany uniemożliwił zainstalowanie wcześniej zamówionych okien i z tego tytułu A. S. zapłacił firmie (...) kwotę 324zł. Przedmiotowe okna powód wniósł i zainstalował na piętrze przy wykorzystaniu rusztowań , usługę tę zamówił na 08 .10. 2013r i zapłacił za nią 250zł.

W sprawie INs 647/12 w zmodyfikowanym wniosku G. H. (1)domagał się orzeczenia, że on oraz jego brat K. H.nabyli przez zasiedzenie z dniem 11 czerwca 2013r część nieruchomości – działki nr(...)

W pozwie z dnia 18 lutego 2013r A. S.i J. S.domagali się nakazania pozwanym G. H. (1)i K. H.wydania powodowi pasa gruntu częściowo zabudowanego gankiem , sienią i klatką schodową, stanowiącego części działki (...) zgodnie z granicą działek...(IC 86/13), w dniu 03 kwietnia 2013r postępowanie w tej sprawie zostało zawieszono do czasu zakończenia postępowania w sprawie Ns 647/12 o zasiedzenie. Postanowieniem z dnia 29 listopada 2013r Sąd Rejonowy w Końskich oddalił wniosek o zasiedzenie w sprawie INs 647/12, oddalona została również apelacja od tego orzeczenia (w dniu 05 czerwca 2014r). Postępowanie w sprawie IC 86/13 zostało podjęte w dniu 26 sierpnia 2014r i jest w toku.

Ustalony w sprawie stan faktyczny jest niesporny. Na nieruchomości położonej w S.posadowiony został w latach 1928-31 budynek mieszkalny składający się z trzech odrębnych lokali mieszkalnych posiadających odrębne wejścia. Część A(zachodnia) była użytkowana przez B. U., część B (środkowa) przez L. H., zaś część C przez H. L.. W latach późniejszych L. H.zajmujący część środkową dokonał nadbudowy jednej kondygnacji wykorzystując poddasze. Stan użytkowania nieruchomości i poszczególnych lokali nie uległ zmianie również po zniesieniu współwłasności w sprawie INs 427/91 , choć w wyniku podziału część działki część domu mieszkalnego (ganek i korytarz) L. H.znalazły się na działce nr (...)gdź linia podziału między działkami (...)nie biegnie wzdłuż ściany działowej budynku. Stan posiadania nie uległ zmianie również po zmianie właściciela działki (...)choć były uzgodnienia między L. H.a p. K., że w zamian za dalsze swobodne korzystanie z przejścia, będzie miał on oko na sklep, mieszczący się na parterze. Sytuacja zaczęła się zmieniać gdy w wyniku zamiany właścicielami lokalu stali się J. S.i A. S.. Zaczęli oni z czasem realizować projekt rozbudowy i modernizacji budynku na nieruchomości nr (...). Stosunki między stronami uległy znacznemu zaostrzeniu, mimo niezakończenia sprawy o wydanie nieruchomości , A. S.przystąpił do rozbudowy, domagając się od pozwanego udostępnienia pomieszczeń, wejścia przez ganek i korytarz, które znajdują się w jego posiadaniu. Bezsporne, że G. H. (1)jest w posiadaniu ganku , sieni i części działki (...). Zgodnie z art. 342kc. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Zatem, zdaniem Sądu, powód nie udowodnił, aby miał zgodę G. H. (1)na wejście do jego ganku i sieni, celem wykonania prac przez siebie zaplanowanych , winien on poczekać na zakończenie sprawy o wydanie nieruchomości, a nie stawiać pozwanego przed faktem dokonany. Między stronami toczy się spór o prawo własności do części przedmiotowego budynku i do czasu jego zakończenia , powód nie ma uprawnień do przeprowadzania jakichkolwiek prac bez zgody dotychczasowego posiadacza.

W apelacji powód domagał się zmiany wyroku i uwzględnianie powództwa w całości, zasądzenia kosztów procesu za obie instancje, zarzucając naruszenie:

-art. 415, w związku z art. 140, w związku z art. 344 § 1 Kodeksu cywilnego (k.c.) poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż w ustalonym stanie faktycznym w powiązaniu ze znaną z urzędu okolicznością istnienia prawomocnego orzeczenia – postanowienia oddalającego wniosek pozwanego o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w zakresie obejmującym między innymi klatkę schodową (przejście którym miały być wnoszone okna) , koniecznym było udowodnienie przez powoda udzielenia przez pozwanego zgody na wejście do ganku i sieni celem

wykonania prac i, że w takich sytuacjach powód winien poczekać na zakończenie sprawy o wydanie nieruchomości, bo dopóki toczy się spor o prawo własności powód nie ma uprawnień do przeprowadzania jakichkolwiek prac bez zgody dotychczasowego posiadacza.

- art. 342 k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie może on stanowić samodzielną podstawę do oddalenia powództwa, jeżeli powód nie udowodni okoliczności uzyskania zgody pozwanego na przeprowadzenie prac remontowych.

- art. 228 § 2 w związku z art. 231, 233 § 1 k.p.c, poprzez nieuwzględnienie przy ocenie materiału dowodowego, znanych urzędowo Sądowi Rejonowemu w Końskich prawomocnego postanowienia tegoż sądu o oddaleniu wniosku o zasiedzenie pozwanego w sprawie I Ns 647/12, a także pisma pozwanego złożonego do akt tej sprawy z dnia 31.01.2013 roku, z którego można wywodzić jego żądanie o przeprowadzenie prac remontowych zapobiegających wychładzaniu jego mieszkania, co spowodowało nie tylko błędne ustalenie stanu faktycznego, ale doprowadziło wskutek błędnego rozumowania do pominięcia przy rozpatrywaniu sprawy art. 344§1kc stanowiącego prawną podstawę wykluczenia udzielenia ochrony naruszonego w posiadaniu posiadacza w złej wierze – pozwanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, bowiem zaskarżony wyrok, mimo błędnego uzasadnienia, jest prawidłowy.

Sąd Rejonowy trafnie ustalił niesporne w istocie między stronami okoliczności faktyczne, jednak błędnie ocenił wynikające z nich skutki prawne.

Na skutek postanowienia o zniesieniu współwłasności część lokalu w środkowej części budynku (należącego do L. H.) znalazła się w obrębie nieruchomości oznaczonej jako działka (...)Orzeczenie to jednak nie spowodowało zmiany ani w dotychczasowym posiadaniu części budynku przez poprzednich współwłaścicieli, ani nie „przeniosło” na właścicieli działki(...)własności tych części lokalu środkowego, które obecnie znajdują się w granicach działki (...)

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 lutego 2007r III CZP 159/06 art. 151kc kreuje wyjątek od zasady superficies solo cedit, co prowadzi do wniosku, że w razie przekroczenia granicy nieruchomości budynek należy do gruntu, na którym znajduje się jego większa część. Innymi słowy sporna w sprawie część korytarza i klatki schodowej nie stanowi części składowej działki (...) (objętej współwłasnością powoda), a część składową budynku na działce (...) (a więc część składową tej nieruchomości, której właścicielem jest poprzednik pozwanego – art. 48kc). W takiej zaś sytuacji po stronie powoda brak jest uprawnienia do żądania zgody pozwanego na udostępnienie mu klatki schodowej i korytarza, a brak zgody pozwanego na wykorzystanie tych pomieszczeń przez powoda nie może być uznany za bezprawny i tym samym skutkujący odpowiedzialnością odszkodowawczą.

Z tej właśnie przyczyny powództwo podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do zarzucanego błędu polegającego na nieuwzględnieniu treści prawomocnego orzeczenia w sprawie o zasiedzenie należy podnieść, że sąd rozpoznający niniejszą sprawę związany był jedynie sentencją tego postanowienia (art. 365§1kpc), a więc stwierdzeniem, że pozwany nie nabył przez zasiedzenie własności części nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka(...). Ta jednak okoliczność nie skutkuje przyjęciem, że sporne pomieszczenia, mimo, że posadowione w granicach działki powoda stanowią przedmiot jego własności, z przyczyn wyżej opisanych.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 385kpc oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i art. 99kpc w zw. z §12 ust.1 pkt.1 w zw. z § 6 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 IX 2002r w sprawie opłat za czynności radców prawnych.