

Sygn. akt II Ca 263/17

POSTANOWIENIE

Dnia 11 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Dariusz Mizera (spr.)
Sędziowie	SSO Alina Gąsior SSR del. Jolanta Szczęsna
Protokolant	sekr. sądowy Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. S.

przeciwko S. K., M. K.

o zobowiązanie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 28 września 2016 roku, sygn. akt I C 966/13

postanawia: uchylić zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i odrzucić pozew.

SSO Dariusz Mizera

SSO Alina Gąsior SSR del. Jolanta Szczęsna

Sygn. akt II Ca 263/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 września 2016 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z powództwa A. S. przeciwko S. i M. małżonkom K. o zobowiązanie

zezwoił A. S. na wejście na teren nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., stanowiącej własność S. i M. małżonków K., w celu wykonania robót budowlanych dotyczących zewnętrznej ściany szczytowej budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., przy granicy z nieruchomością małżonków K., polegających na wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej ściany fundamentowej, ociepleniu całej ściany szczytowej metodą lekką mokrą i wykonaniu obróbek blacharskich, który to zakres prac remontowych i czas ich wykonywania wynikają z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego J. C. z dnia 10 kwietnia 2015 r., - po uprzednim wyczerpaniu drogi postępowania administracyjnego, w tym po dokonaniu zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych Starostwu Powiatowemu w T. Wydziałowi (...), niewniesieniu przez niego sprzeciwu, lub po wydaniu

innej stosownej decyzji administracyjnej, jeśli organ administracji architektoniczno - budowlanej uzna, że taka konieczność zaistniała, nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki oraz koszty procesu, od uiszczenia których powódka została zwolniona, przejął na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Maz.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego:

S. K. i M. K. są współwłaścicielami w częściach równych zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., o powierzchni 0,0365 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Maz. księga wieczysta nr (...).

Nieruchomość ta graniczy z zabudowaną nieruchomością położoną przy ulicy (...), na której zamieszkuje m.in. A. S. z córkami : A. W. i B. S..

A. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego na parterze budynku mieszkalnego (oficyny), położonego w granicy z nieruchomością małżonków K., natomiast A. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego na piętrze tegoż budynku. Oba lokale znajdują się wzdłuż ściany szczytowej budynku, od strony nieruchomości małżonków K.. Mieszkanie na parterze jest zawilgocone, nieogrzewane, podłoga drewniana zniszczona, drewno zbutwiałe, przykryte płytą, przy ścianie szczytowej podłoga jest zarwana, i w przeciwieństwie do lokalu na piętrze, mieszkanie to nie jest zamieszkane.

Od strony zewnętrznej ściana szczytowa budynku mieszkalnego jest ocieplona w sposób prymitywny, na wysokość do dachu sąsiadującego z nim budynku gospodarczego małżonków K.. Nie występują obróbki blacharskie. Powierzchnia ocieplenia jest nierówna, niedokończona. Występuje uskok na grubości płyty styropianowej; na powierzchni widać zacieki wody. Na ocieplonej powierzchni nie występuje tynk zewnętrzny. Ocieplenie zakończone jest warstwą kleju z zatopioną siatką wzmacniającą. Na długości 2,95 m ściana styka się z budynkiem gospodarczym, którego wysokość wynosi 2,37 m. Na krańcach ściany występują pilastry. Na górze ściany szczytowej widoczne są ubytki ocieplenia.

Poza obrysem budynku gospodarczego ściana występuje na długości 2,06 m. Na długości od budynku gospodarczego do końca ściany nie występuje ocieplenie. Na powierzchni nieocieplonej położony jest tynk zewnętrzny nakrapiany, który jest odparzony i wilgotny.

Ściana szczytowa powinna ulec naprawie. Jest ona zawilgocona na wysokości parteru i stanowi zimną przegrodę na całej powierzchni. W poziomie brak izolacji.

Przewidywany zakres robót budowlanych, ściany szczytowej dotyczy zarówno wykonania izolacji przeciwwilgociowej ściany fundamentowej, jak i ocieplenia całej ściany szczytowej metodą lekką moką. Zakres prac obejmuje : wykonanie odkrytki od zewnątrz fundamentów ściany na długości poza budynkiem gospodarczym małżonków K., wykonanie izolacji przeciwwilgociowej fundamentów od zewnątrz i od wewnątrz, zdjęcie niepoprawnie założonej, niedokończonej warstwy styropianu, wykonanie ocieplenia metodą lekką moką całej powierzchni ściany, co wiąże się z ustawieniem i demontażem rusztowania, przygotowaniem podłoża, które musi być nośne, zwarte, suche i bez tłuszczu, bituminów, pyłów, glonów, i z wykonaniem wszystkich warstw ocieplenia, wykonaniem obróbek blacharskich, odtworzeniem fragmentów chodnika, usuniętego podczas wykonywania odkrywek, oraz posprzątaniem terenu.

Z technicznego punktu widzenia najbardziej skuteczne dla ocieplenia ściany jest nałożenie warstwy ocieplającej od strony zewnętrznej budynku, czyli od strony napływu zimniejszego powietrza. Zaproponowana przez biegłego z zakresu budownictwa lądowego J. C. metoda ocieplenia jest sprawdzonym i najczęściej stosowanym sposobem ocieplania ścian zewnętrznych

Przewidywany czas trwania robót, dotyczących całej powierzchni ściany szczytowej, wynosi 4 – 5 dni, w zależności od liczby pracowników.

Dostęp do wykonania robót budowlanych na ścianie szczytowej nie jest możliwy z terenu nieruchomości położonej przy ulicy (...), a zatem zachodzi konieczność wykorzystania nieruchomości małżonków K. w celu umożliwienia wykonania robót ziemnych, ustawienia rusztowania na całej szerokości ściany szczytowej, umożliwienia wykonania z terenu działki sąsiedniej całej procedury technologicznej ocieplenia metodą lekką mokrą oraz odtworzenia zdjętego chodnika, wykorzystanego terenu i jego posprzątania w celu przywrócenia stanu sprzed wykonywania robót. Wykonanie opisanych robót uzależnione jest od wejścia na teren nieruchomości położonej przy ulicy (...).

Wskazane roboty budowlane nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, ale - z uwagi na swój zakres - muszą być zgłoszone do organu administracji architektoniczno - budowlanej.

W piśmie z dnia 10 maja 2013 r. pełnomocnik A. S. - adwokat G. S. zwróciła się do małżonków K. z prośbą o umożliwienie Jej klientce wejścia na posesję przy ulicy (...) celem przeprowadzenia remontu ściany starego budynku, pobudowanego w granicy obu nieruchomości, i jej otynkowania. W uzasadnieniu swojego wystąpienia podała, że cała ściana od strony posesji sąsiadów jest zawilgocona i zagrzybiona, a planowany remont nie potrwa dłużej, aniżeli tydzień, i nie będzie połączony ze składowaniem na działce materiałów budowlanych. Zawniosowała o udzielenie odpowiedzi na zapytanie w terminie 7 dni pod rygorem wystąpienia na drogę sądową „w celu uzyskania zezwolenia na podstawie art. 142 k.c.

W piśmie z dnia 21 maja 2013 r. S. i M. małżonkowie K. odpowiedzieli pełnomocnikowi A. S., że powierzchnia ściany od strony ich posesji jest sucha, bez śladów zagrzybień i pleśni, a wobec tego występują o podanie szczegółowego zakresu planowanego remontu ściany oraz o dokładny opis sposobu jej wykonania.

W dniu 19 czerwca 2013r. pełnomocnik A. S. poinformowała małżonków K. o tym, że muszą być wykonane prace izolacyjne i ziemne, a w związku z tym zachodzi konieczność usunięcia chodnika na odcinku remontowanej ściany i usunięcia ziemi na głębokości 1 metra oraz konieczność zdjęcia rynny spustowej. Czynności te umożliwią izolację fundamentów oraz ocieplenie ściany styropianem o grubości 3 cm. Wykonawca wskaże prace przed przystąpieniem do remontu, a A. S. zobowiązuje się do doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego, tj. zasypania zagłębienia, naprawienia starego betonu i ponownego zamontowania rynny spustowej.

W odpowiedzi na to pismo małżonkowie K. wystosowali do adwokat G. S. pismo z dnia 4 lipca 2013 r., w którym poinformowali o tym, że usunięcie chodnika na odcinku przedmiotowej ściany oraz usunięcie ziemi na głębokości 1 metra nie jest - ich zdaniem - możliwe do wykonania. Podnieśli, że ściana kamienicy graniczy w większej części z ich budynkiem gospodarczym i ponownie wystąpili o szczegółowe określenie zakresu i sposobu remontu ściany.

W odpowiedzi na wystąpienie A. S. z pismem z dnia 10 sierpnia 2015r., skierowanym do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w T., o umożliwienie wejścia na teren sąsiedniej działki w celu wykonania zaleceń zawartych w opinii biegłego J. C., Inspektorat wezwał ją do uzupełnienia złożonego wniosku poprzez załączenie do niego prawomocnego wyroku w sprawie sygn. akt I C 966/13, w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia pisma bez rozpoznania.

Postanowieniem z dnia 18 września 2015r., (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w T. zawiesił postępowanie w sprawie stanu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ulicy (...) oraz legalności wykonania ocieplania ściany granicznej do czasu zakończenia przedmiotowego postępowania.

Postanowieniem z dnia 2 stycznia 2007 r., sygn. akt I Ns 221/02, częściowo zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 20 grudnia 2007r., Sąd Rejonowy w Tomaszowie Maz. dokonał zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w T., o powierzchni 0,2105 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności 24 lokali, w tym jednego lokalu użytkowego, usytuowanych w kamienicy i w oficynie, które to lokale zostały rozdzielone pomiędzy A. S. i jej dwie córki : A. W. i B. S., zamieszkujące aktualnie na tej nieruchomości. A. S. stała się wówczas właścicielką lokali o numerach : (...)/ znajdujących się w kamienicy, i lokalu nr (...), usytuowanego na parterze oficyny.

Wyżej wymienione- jako wyłączne współwłaścicielki tej nieruchomości ustanowiły w dniu 15 maja 2014 r., w formie pisemnej zwykłej, zarząd nad częściami wspólnymi nieruchomości, wyznaczając zarządcą A. S..

W piśmie z dnia 20 listopada 2015 r. A. S. zwróciła się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w T. o wydanie decyzji administracyjnej stwierdzającej o niezbędności wejścia na nieruchomość M. i S. K..

W odpowiedzi na powyższe wystąpienie, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w T., w piśmie z dnia 27 listopada 2015 r., wyjaśnił A. S., że Sąd prowadzący postępowanie w sprawie niniejszej jest władny wydać orzeczenie w zakresie wniosku o niezbędności wejścia na teren nieruchomości sąsiedniej w celu wykonania zaleceń zawartych w opinii biegłego J. C., podtrzymując stanowisko w przedmiocie braku podstaw do podjęcia zawieszono postępowania administracyjnego.

Sąd Rejonowy zważył, iż stosownie do treści art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Przepis ten określa treść prawa własności jako prawa rzeczowego przez przyznanie właścicielowi podstawowych uprawnień do rzeczy, którymi są korzystanie z rzeczy i rozporządzanie nią. Art. 140 k.c. dodatkowo zakreśla również granice uprawnień właściciela, wskazując, że właścicielowi generalnie wolno robić z rzeczą wszystko, co nie jest mu zabronione przez ustawy, zasady współzycia społecznego i ;co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Ustawą wyznaczającą granice prawa własności jest m.in. art. 144 k.c., w świetle którego „ właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości : sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Powołany przepis tzw. prawa sąsiedzkiego odnosi się do stosunków między właścicielami nieruchomości i dotyczy sytuacji, w której właściciel korzystający ze swojej nieruchomości oddziałuje na nieruchomości sąsiednie. Oddziaływanie to nie polega na wtargnięciu naruszającego na cudzą własność, lecz wynika z działalności prowadzonej na własnej nieruchomości, która pośrednio zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiedniej, czyli powoduje immisje pośrednie, pozytywne i negatywne.

Oddziaływanie pośrednie na nieruchomości sąsiednie jest dopuszczalne, jeśli mieści się w granicach przeciętnej miary, która podlega obiektywnej ocenie według dwóch kryteriów : społeczno - gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości oraz stosunków miejscowych.

Dalsze ograniczenia uprawnień właściciela nieruchomości wynikają z powołanego przez pełnomocnika powódki art. 142 k.c.

Stosownie do treści paragrafu 1. tegoż przepisu, właściciel nie może się sprzeciwić użyciu, a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

Natomiast zgodnie z art. 142 par. 2 k.c., przepis paragrafu 1 stosuje się także w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, opartych głównie na dowodach z dokumentów, fotografiach i dokładnej opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego J. C., uznanej za wiarygodną, wynika, że powódce przysługuje roszczenie z powołanego wyżej art. 142 par. 2 k.c.

Legitymacja procesowa czynna przysługuje A. S. z tego względu, że planowane roboty budowlane dotyczą ściany zewnętrznej budynku mieszkalnego, zwanego oficyną, czyli dotyczą części wspólnej nieruchomości i położonej przy ulicy (...). Powódka jest jedną z trzech współwłaścicielek nieruchomości wspólnej, a zarazem jej zarządcą, uprawnionym do samodzielnego podejmowania czynności z zakresu zwykłego zarządu. Nadmienić należy, że pozostałe współwłaścicielki akceptują poczynania matki, wyrażając zgodę na prowadzenie niniejszego procesu, zmierzającego do umożliwienia powódce wykonania koniecznych robót budowlanych, wynikających z opinii biegłego J. C., na cudzym terenie - nieruchomości pozwanych, z powołaniem się na stan wyższej konieczności z art. 142 par. 1 i 2 k.c.

Biegły J. C. jednoznacznie ustalił, że przedmiotowa ściana budynku mieszkalnego powinna ulec naprawie, a przewidywany zakres robót budowlanych dotyczy zarówno wykonania izolacji przeciwwilgociowej ściany fundamentowej, jak i ocieplenia ściany szczytowej metodą lekką mokrą. Opisał on stan pomieszczeń przylegających do przedmiotowej ściany, w tym niezadowolający stan lokalu powódki na parterze, którego materię uznał za zdegradowaną. Skrytykował sposób ocieplenia ściany zewnętrznej na wysokości do dachu budynku gospodarczego pozwanych jako prymitywny, co wynika także z fotografii i stanowiska pozwanych. Zarazem podał, że wykonanie planowanych robót wymaga wejścia na teren nieruchomości pozwanych oraz wyjaśnił, na czym będzie polegało wykorzystanie ich nieruchomości, a zarazem określił przewidywany czas trwania robót. Zaznaczył, że określone przez niego roboty budowlane wymagają dokonania zgłoszenia do organu administracji architektoniczno - budowlanej.

Z opinii tej wynika, że zamierzone roboty budowlane mają charakter nakładów koniecznych, których wykonanie umożliwi m.in. przywrócenie lokalowi nr (...) funkcji mieszkalnej i jego zasiedlenie, bowiem od kilku lat pomieszczenia na parterze nie nadają się do użytku. Dokonanie tych nakładów należy uznać - zdaniem Sądu - za czynności zwykłego zarządu, zmierzające do zachowania wspólnego prawa powódki i jej dwu córek, których dobrom majątkowym zagraża niebezpieczeństwo. Aktualny stan techniczny ściany szczytowej i pomieszczeń do niej przylegających już doprowadził do powstania szkody, której rozmiary ulegną powiększeniu w przypadku niedokonania przedmiotowych prac budowlanych.

Hipoteza i dyspozycja paragrafu 1 art. 142 k.c. mają odpowiednie zastosowanie w razie niebezpieczeństwa zagrażającego dobrom majątkowym, jednakże z zastrzeżeniem stosownej, w danych okolicznościach, współmierności wchodzących w grę dóbr.

Rodzaje robót budowlanych, zakres prac i czas ich trwania, wynikające z opinii biegłego J. C., pozwalają na uznanie, że nie zachodzi obawa o to, że grożąca powódce szkoda byłaby oczywiście i niewspółmiernie mniejsza, aniżeli ewentualna szkoda, jaką mogliby ponieść pozwany wskutek zajęcia ich gruntu w opisanym celu.

Wprawdzie powódka mogła skorzystać z regulacji art. 47 prawa budowlanego, wskazywanego jej przez stronę pozwaną po wniesieniu powództwa, jednakże istnienie przepisów tzw. prawa sąsiedzkiego, a w szczególności treść art. 142 par. 1 i 2 k.c., sprawia, że - w ocenie Sądu - nie zachodzi podstawa do odrzucenia : powództwa z powodu niedopuszczalności drogi sądowej.

A. S. wybrała jednak rozwiązanie mniej dogodne dla wszystkich zainteresowanych, nie wyłączając jej samej, bowiem na drodze sądowej mogła uzyskać jedynie zezwolenie na zajęcie nieruchomości pozwanych w określonym celu, która to okoliczność nie zwalnia jej od dopełnienia powinności wynikających z prawa budowlanego, przedstawionych w opinii .biegłego J. C..

Zamiast zatem zrealizować swoje zamierzenia wyłącznie na drodze postępowania administracyjnego, powódka zdecydowała się na wszczęcie dwu postępowań, zamiast jednego możliwego, i tym samym podzieliła całą procedurę na dwa etapy, bowiem postępowanie sądowe nie zwalnia jej z obowiązku dokonania zgłoszenia robót budowlanych do organu administracji architektoniczno - budowlanej, od którego stanowiska uzależnione są dalsze losy zgłoszonych

robót. Wydany wyrok zastępuje zatem jedynie brak wymaganej zgody pozwanych na wejście na teren ich nieruchomości w celu wykonania wskazanych w nim robót budowlanych, wynikających z opinii biegłego J. C..

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu kosztów procesu. Za szczególne okoliczności w rozumieniu tegoż przepisu uznał brak konieczności wszczęcia procesu z przyczyn wyżej wskazanych, zasadne zastrzeżenia pozwanych do postawy powódki w 2007 albo 2008 r., kiedy to nadużyła zaufania sąsiadów i samowolnie przekroczyła zgłoszony im zakres częściowego remontu ściany, a ponadto nie uprzedziła o terminie wykonania prac przez zatrudnioną przez siebie ekipę budowlaną, której nie przedstawiła pozwany, co doprowadziło do powstania sąsiedzkiego konfliktu, trwającego do chwili obecnej.

Rozstrzygnięcie z punktu 3. wyroku znajduje uzasadnienie w treści art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w pkt 1 sentencji wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu środka zaskarżenia pozwani wskazali, iż nie kwestionują prawa powódki do przeprowadzenia remontu niemniej jednak oczekują, iż remont będzie przeprowadzony na podstawie odpowiednich pozwoleń wydanych przez organy administracji. Zwrócili także po raz kolejny uwagę na uregulowanie zawarte w art. 47 prawa budowlanego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Niezależnie od podniesionych zarzutów apelacja jest zasadna o tyle, że skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku i odrzuceniem pozwu z powodu niedopuszczalności drogi sądowej.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż powództwo wytoczone przez A. S. zmierzało w istocie do zezwolenia jej na wejście na teren nieruchomości sąsiedniej w celu wykonania robót budowlanych polegających na ociepleniu ściany szczytowej budynku. Nie ulega wątpliwości, iż sprawa tego rodzaju jest sprawą cywilną w znaczeniu materialnym w rozumieniu art. 1 k.p.c.

W związku z powyższym tak określone żądanie zostało rozpoznane przez Sąd w płaszczyźnie art. 142 § 1 k.c. który jest jednym z przepisów regulujących tzw. prawo sąsiedzkie. Przepis ten stanowi, iż właściciel nie może się sprzeciwić użyciu, a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody. Przepis § 2 art. 142 k.c. stanowi z kolei, iż przepis § 1 stosuje się także w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym chyba, że grożąca szkoda jest oczywiście niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy.

Tak wskazana podstawa prawna nie przystaje jednak do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy co prawda dostrzegł istniejącą regulację określoną w art. 47 ustawy z 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz.U z 2016r. poz. 290) - na co zwracała uwagę strona pozwana już w odpowiedzi na pozew - jednakże błędnie uznał, iż nie może to prowadzić to do odrzucenia pozwu wskazując art. 142§ 1 i 2 k.c. jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia.

Tymczasem zgodnie z art. 2§ 3 k.p.c. nie są rozpoznawane w postępowaniu sądowym sprawy cywilne, jeżeli przepisy szczególnie przekazują je do właściwości innych organów.

Instytucja „pozwolenia na wejście w teren sąsiada” została natomiast uregulowana w art. 47 ustawy z 7 lipca 1994r. prawo budowlane (tj. Dz.U z 2016r. poz. 290). Zgodnie z § 1 tego przepisu jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub

lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.

Z kolei § 2 art. 47 stanowi, iż w razie niezgodnienia warunków, o których mowa w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej - na wniosek inwestora - w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości.

W przepisie tym utrzymany został co prawda priorytet drogi cywilnoprawnej ale opartej wyłącznie na konsensusie stron. Przewidziany w art. 47 ust. 2 w/w ustawy tryb administracyjny „wejście na teren sąsiedniej nieruchomości” jest wyjątkiem od zasady cywilnoprawnego załatwienia takiej sprawy. Cywilnoprawne załatwienie sprawy może nastąpić za obopólną zgodą o ile takiej zgody nie ma i nie osiągnięto konsensusu nie otwiera to możliwości wytoczenia w tym zakresie sprawy cywilnej ale tworzy możliwość ustalenia warunków wejścia na nieruchomość sąsiednią w drodze władczego działania organu administracji.

Reasumując ustawodawca zastrzega dla tego rodzaju roszczeń w sytuacji braku konsensusu administracyjno - prawną drogę załatwienia takiej sprawy.

Pomimo zatem cywilnoprawnego charakteru sprawy przepis szczególny przekazuje ją do właściwości organu administracji co z kolei determinuje fakt , iż droga sądowa w tym zakresie jest niedopuszczalna.

Okoliczność powyższą sąd bierze pod uwagę w każdym stanie sprawy z urzędu niezależnie od wniosków stron. (por. art. 202 k.p.c.). Uzasadnia to zatem uchylene zaskarżonego wyroku i odrzucenie pozwu z powodu niedopuszczalności drogi sądowej, a to na podstawie art. 386§ 3 k.p.c.

SSO Dariusz Mizera

SSO Alina Gąsior SSR del. Jolanta Szczęsna