

Sygn. akt I C 984/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Elżbieta Kuryno-Maciejewska

Protokolant: Joanna Bobrowska

po rozpoznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w D.**

przeciwko **M. R.**

o zaniechanie naruszeń prawa własności nieruchomości

I/ nakazuje pozwanej M. R.:

- zabezpieczenie lokalu stanowiącego własność pozwanej położonego przy ulicy (...) w D. przed przeciekaniem wód opadowych poprzez wykonanie nowego pokrycia dachowego na nieruchomości należącej do pozwanej w pasie przyległym do ściany budynku położonego na ulicy (...) oraz wykonaniu nowego opierzenia z blachy lub papy przy połączeniu dachu nieruchomości położonej przy ul. (...) i ściany nieruchomości położonej przy ul. (...);
- przeprowadzenie deratyzacji lokalu należącego do pozwanej położonego przy ul, (...) 28a w D.;
- usunięcie gruzu z podpór zabezpieczających od strony ulicy (...);
- wymianę zbutwiałyłch odkształconych desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;
- uzupełnienie brakujących desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;
- wymianę dziurawej i skorodowanej rynny od strony ulicy;
- wzmocnienie gzymsu w obrębie rynny;

II/ zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2263 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. IC 984/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w D. **ostatecznie** wniosła o nakazanie pozwanej M. R., aby zaprzestała naruszeń przysługującego powodowi prawa własności nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), polegających na doprowadzeniu do bardzo złego stanu technicznego lokalu mieszkalnego położonego na ul. (...) w D., którego pozwana pozostaje właścicielem, a w konsekwencji do zagnieżdżenia się w nim szcurów oraz notorycznym zalewaniu lokalu użytkowego znajdującego się poniżej lokalu należącego do pozwanej, poprzez nakazanie pozwanej doprowadzenie lokalu mieszkalnego do stanu technicznego zgodnego z prawem, tj.:

- zabezpieczenie lokalu pozwanej położonego na ul. (...) w D. przed przeciekaniem wód opadowych poprzez wykonanie nowego pokrycia dachowego na nieruchomości należącej do pozwanej położonej na ul. (...) w D. w pasie przyległym do ściany budynku położonego przy ul. (...) oraz wykonaniu nowego opierzenia z blachy lub papy przy połączeniu dachu nieruchomości położonej przy ul. (...) i ściany nieruchomości położonej przy ul. (...);
- przeprowadzenie deratyzacji lokalu należącego do pozwanej;
- usunięcie gruzu (spadające ceglane elementy ścian od strony ulicy (...)) z podpór zabezpieczających;
- wymianę zbutwiałych, odkształconych desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;
- uzupełnienie kilku brakujących desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;
- wymianę dziurawej i skorodowanej rynny od strony ulicy;
- wzmocnienie gzymsu w obrębie rynny(cegła wykruszona, obluzowana, zwietrzała);

a nadto zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik strony powodowej wskazała, że pozwana pozostaje właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w D.. Pozwana nie przebywa w tym lokalu, nie interesuje się jego stanem technicznym. Pozostawiła lokal bez opieki i nie zabezpieczyła go w należyty sposób. Wymienione działania doprowadziły do zagnieżdżenia się w tym lokalu szczurów, które powodują dodatkowe zniszczenia w podłodze i dachu, co w krótkim czasie może doprowadzić do katastrofy budowlanej. Ponadto, w lokalu pozwanej nie ma szyb w oknach, co skutkuje licznymi zalaniem. W wyniku tychże zalań szkody doznał członek wspólnoty mieszkaniowej; uszkodzony bowiem został lokal użytkowy położony poniżej lokalu pozwanej. Podkreślenia wymaga fakt, iż brak ogrzewania w lokalu pozwanej jest przyczyną rozprzestrzeniania się pleśni w całym budynku.

Z protokołu przeglądu technicznego wynika, że przybudówka, której wyłącznym właścicielem jest pozwana, a w której mieści się sporny lokal, pozostaje w bardzo złym stanie technicznym; zostały na niej zamontowane zastawy zabezpieczające, które chronią przed spadającymi tynkami.

W dniu 15 marca 2011 roku pozwana została wezwana do doprowadzenia do prawidłowego stanu technicznego przybudówki oraz znajdującego się w niej lokalu mieszkalnego nr (...) położonej przy ul. (...). Wezwanie pozostało jednak bezskuteczne i bez żadnej odpowiedzi.

Pozwana narusza własność powoda w ten sposób, że utrzymuje lokal mieszkalny w bardzo złym stanie technicznym. Niewłaściwe zachowanie pozwanej i jej zaniedbania czynią uciążliwym korzystanie z innych lokali oraz nieruchomości wspólnej. Obecny stan techniczny może doprowadzić do zawalenia budynku, co stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia innych lokatorów.

Jako podstawę prawną żądania pełnomocnik strony powodowej wskazała przepis art. 222 par. 2 k.c., zgodnie z którym przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, aniżeli poprzez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa na rzecz, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz o zaniechanie naruszeń.

W toku postępowania pozwana M. R. wykonała następujące prace zabezpieczające na nieruchomości:

- drzwi wejściowe do budynku (tył);
- zabezpieczyła otwory okienne i drzwiowe deskami, płytami, skrzydłem drzwiowym, szkłem, itp.;

- od strony podwórka budynek został ogrodzony drewnianym płotem ze znajdującą się na nim tablicą ostrzegawczą „Uwaga!! Obiekt zagrożony wstęp surowo wzbroniony”;

- przejście przed budynkiem od strony ulicy wygradzone jest również płotem drewnianym pełnym – brak przejścia.

Na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2019 roku pozwana zgodziła się na wykonanie prac ostatecznie wymienionych w piśmie pełnomocnika strony powodowej z dnia 04 lutego 2019 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. R. pozostaje właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w D..

Dowód:

1. kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 07.02.2003r. Repertorium A numer (...) – k-21-23;
2. wydruk elektroniczny z treści Księgi wieczystej nr (...) – k.64-69.

Pozwana nie przebywa w przedmiotowym lokalu, nie interesowała się jego stanem technicznym. Pozostawiała lokal bez opieki i nie zabezpieczała go w należyty sposób. Wymienione działania doprowadziły do zagnieżdżenia się w tym lokalu szcurów, które powodują dodatkowe zniszczenia w podłodze i dachu. W lokalu pozwanej nie ma szyb w oknach, co skutkuje licznymi zalaniem. W wyniku tychże zalań szkody doznał członek wspólnoty mieszkaniowej; uszkodzony bowiem został lokal użytkowy położony poniżej lokalu pozwanej.

Dowód:

1. kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 20.12.1996r. Repertorium A numer (...) – k-24-25;
2. kserokopia umowy sprzedaży lokalu użytkowego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 29.11.1996r. Repertorium A numer (...) – k-26-27;
3. kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 20.11.2012. Repertorium A numer (...) – k-28-31;
4. kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 28.08.1996. Repertorium A numer (...) – k-32-33;
5. kserokopia umowy o dział spadku – wypisu z aktu notarialnego z dnia 31.08.2009 r. Repertorium A numer (...) – k-34-36;
6. kserokopia decyzji Naczelnika urzędu Skarbowego w D. z dnia 25.07.2001 r.-k.37;
7. kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 10.07.1996 r. Repertorium A numer (...) – k-38-39;
8. kserokopia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i oddania w użytkowanie wieczyste części terenu – wypisu z aktu notarialnego z dnia 13.04.2001 r. Repertorium A numer (...) – k-40-42;
9. zeznania świadka H. G. –k.117;
10. zeznania świadka L. P. – k.117-118;
11. zeznania świadka T. P. – k.118;

12. zeznani świadka J. S. – k.118;
13. zeznania świadka R. S. (1) – k.118;
14. zeznania świadka I. S. – k.118;
15. zeznani świadka D. S. –k.119;
16. zeznania świadka J. R. – k.128;
17. zeznania świadka R. S. (2) – k.139;
18. kserokopia pisma R. S. (2) z dnia 27.01.2015 r. i 08.07.2013r.-k.12,17

Przybudówka, której wyłącznym właścicielem jest pozwana, a w której mieści się sporny lokal, pozostaje w bardzo złym stanie technicznym; zostały na niej zamontowane zastawy zabezpieczające, które chronią przed spadającymi tynkami.

W dniu 15 marca 2011 roku pozwana została wezwana do doprowadzenia do prawidłowego stanu technicznego przybudówki oraz znajdującego się w niej lokalu mieszkalnego nr (...) położonej przy ul. (...). Wezwanie pozostało jednak bezskuteczne i bez żadnej odpowiedzi.

Dowód:

1. kserokopia Protokołu nr (...) z dnia 06.03.2014 r. z przeglądu technicznego obiektu-k.11;
2. kserokopie fotografii –k.13-16;
3. kserokopia wezwania skierowanego do pozwanej z dnia 15.03.2011 r. –k.19-20

W toku postępowania pozwana M. R. wykonała następujące prace zabezpieczające na nieruchomości:

- drzwi wejściowe do budynku (tył);
- zabezpieczyła otwory okienne i drzwiowe deskami, płytami, skrzydłem drzwiowym, szkłem, itp.;
- od strony podwórka budynek został ogrodzony drewnianym płotem ze znajdującą się na nim tablicą ostrzegawczą „Uwaga!! Obiekt zagrożony wstęp surowo wzbroniony”;
- przejście przed budynkiem od strony ulicy wygradzone jest również płotem drewnianym pełnym – brak przejścia.

Doprowadzenie lokalu pozwanej do stanu technicznego zgodnego z prawem polegać powinno na:

- zabezpieczeniu lokalu pozwanej położonego na ul. (...) w D. przed przeciekaniem wód opadowych poprzez wykonanie nowego pokrycia dachowego na nieruchomości należącej do pozwanej położonej na ul. (...) w D. w pasie przyległym do ściany budynku położonego przy ul. (...) oraz wykonaniu nowego opierzenia z blachy lub papy przy połączeniu dachu nieruchomości położonej przy ul. (...) i ściany nieruchomości położonej przy ul. (...);
- przeprowadzeniu deratyzacji lokalu należącego do pozwanej;
- usunięciu gruzu (spadające ceglane elementy ścian od strony ulicy (...)) z podpór zabezpieczających;
- wymianie zbutwiałych, odkształconych desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;
- uzupełnienie kilku brakujących desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;
- wymianie dziurawej i skorodowanej rynny od strony ulicy;

- wzmocnienie gzymsu w obrębie rynny (cegła wykruszona, obluzowana, zwietrzała).

Niesporne.

Sąd zważył , co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu, żądanie strony powodowej stanowi powództwo negatoryjne o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń ,oparte na przepisie art.222§2 k.c. Domaga się ona bowiem nakazania pozwanej M. R., aby zaprzestała naruszeń przysługującego stronie powodowej prawa własności nieruchomości położonej w D. przy ul. (...), polegających na doprowadzeniu do bardzo złego stanu technicznego lokalu mieszkalnego położonego na ul. (...) w D., którego pozwana pozostaje właścicielem, a w konsekwencji do zagnieżdżenia się w nim szcurów oraz notorycznym zalewaniu lokalu użytkowego znajdującego się poniżej lokalu należącego do pozwanej, poprzez nakazanie pozwanej doprowadzenie lokalu mieszkalnego do stanu technicznego zgodnego z prawem, tj.:

- zabezpieczenie lokalu pozwanej położonego na ul. (...) w D. przed przeciekaniem wód opadowych poprzez wykonanie nowego pokrycia dachowego na nieruchomości należącej do pozwanej położonej na ul. (...) w D. w pasie przyległym do ściany budynku położonego przy ul. (...) oraz wykonaniu nowego opierzenia z blachy lub papy przy połączeniu dachu nieruchomości położonej przy ul. (...) i ściany nieruchomości położonej przy ul. (...);

- przeprowadzenie deratyzacji lokalu należącego do pozwanej;

- usunięcie gruzu (spadające ceglane elementy ścian od strony ulicy (...)) z podpór zabezpieczających;

- wymianę zbutwiałych, odkształconych desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;

- uzupełnienie kilku brakujących desek w podporach zabezpieczających od strony ulicy;

- wymianę dziurawej i skorodowanej rynny od strony ulicy;

- wzmocnienie gzymsu w obrębie rynny(cegła wykruszona, obluzowana, zwietrzała).

Wskazać należy, iż w niniejszym postępowaniu w zasadzie nie było sporu, co do kwestii dotyczącej złego stanu technicznego nieruchomości stanowiącej własność pozwanej oraz faktu, iż stan ten w negatywny sposób wpływa na nieruchomość powodowej wspólnoty.

Pozwana M. R. wskazywała głównie na okoliczność dotyczące nabycia prawa własności spornej nieruchomości, w której działalność gospodarczą miał prowadzić jej brat J. R. i głównie jego obciążała odpowiedzialnością za obecny stan techniczny tej nieruchomości. Podkreślić jednak należy, że to M. R. pozostaje właścicielką przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym to na niej spoczywa ciężar utrzymania tej nieruchomości w należyтым stanie technicznym, by nie naruszać uprawnień właścicielskich członków powodowej wspólnoty. Bez wątplenia utrzymywanie nieruchomości w stanie technicznym nie stwarzającym zagrożenia dla zdrowia i życia właścicieli i użytkowników nieruchomości sąsiadujących jest stanem zgodnym z obowiązującym prawem. Okoliczności tej ostatecznie nie kwestionowała też sama pozwana, która na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2019 r. wyraziła zgodę na wykonanie prac określonych przez stronę powodową jako niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W świetle wskazanego przepisu do kosztów procesu poniesionych przez stronę powodową należało zaliczyć: wynagrodzenie radcy prawnego w kwocie 1.200 zł, przy uwzględnieniu wartości przedmiotu sporu zgłoszonego w pozwie oraz obowiązujących w dacie wniesienia powództwa przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu, a nadto kwotę 446 zł tytułem uiszczonej opłaty sądowej i kwotę 17 zł – tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa; łącznie kwotę 1.663 zł.

W tym miejscu należy wskazać, iż ustalając wysokość poniesionych przez stronę powodową kosztów postępowania, Sąd omyłkowo zastosował rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - przepisy obowiązujące w dacie wydania orzeczenia, błędnie ostatecznie ustalając wysokość kosztów podlegających zwrotowi.

Zważywszy, iż w niniejszym postępowaniu strona powodowa wygrała sprawę w całości, poniesionymi przez nią kosztami procesu należało w całości obciążyć powodów zgodnie z zasadą wyrażoną w przepisie art. 98 par. 1 k.p.c.

Z tych też względów orzeczono jak w punkcie II wyroku.