

Sygn. akt I C 1400/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Maria Kruźlak

Protokolant Maja Foremny

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2016 roku w Ś.

sprawy z powództwa S. S. i T. S.

przeciwko B. K. i S. K.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń

I. nakazuje pozwanym B. K. i S. K., aby przywrócili powodom S. S. i T. S. zgodny z prawem stan nieruchomości wspólnej położonej w (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą Nr (...) poprzez zdemontowanie w terminie 1 miesiąca od daty prawomocności orzeczenia drzwi zamontowanych przez pozwanych na schodach prowadzących na I kondygnację, a ponadto by zaniechali dalszych naruszeń współwłasności poprzez montaż drzwi lub innych przeszkód ograniczających dostęp powodów do pomieszczeń wspólnych znajdujących się na I kondygnacji;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 1717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1400/15

UZASADNIENIE

Powodowie S. S. i T. S. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanym B. K. i S. K. domagali się nakazania pozwanym przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zakazania dalszych naruszeń współwłasności nieruchomości obejmującej część wspólną budynku mieszkalnego w postaci komórki oraz prowadzących do niej schodów w budynku położonym w O. pod numerem 76 w ten sposób, aby usunęli znajdujące się na schodach na I piętrze drzwi zamontowane przez pozwanych a prowadzące do części wspólnych.

W uzasadnieniu podali, że strony są właścicielami sąsiadujących lokali mieszkalnych. Do części wspólnych należy m.in. pomieszczenie na strychu, co do którego toczył się wcześniej spór. W dniu 27 maja 2015 roku pozwani bez wiedzy i zgody powodów naruszyli współwłasność przez zamontowanie drzwi na schodach prowadzących bezpośrednio na strych i znajdującej się tam komórki. Tym samym powodowie zostali całkowicie pozbawieni możliwości korzystania z rzeczy ruchomych stanowiących ich własność a znajdujących się na strychu.

Powodowie wniesli o udzielenie im zabezpieczenia przez zobowiązanie pozwanych do wydania powodom jednego kompletu kluczy do drzwi prowadzących do części wspólnych nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 8 września 2015 roku udzielono powodom zabezpieczenia przez nakazanie pozwanym wydania jednego kompletu kluczy.

Pozwani przyznali, że zamontowali drzwi odgradzające wejście na piętro w takim miejscu, że w żaden sposób nie przeszkadza to pozwanym. Drzwi prowadzą do lokalu pozwanych, jakkolwiek na pierwszym piętrze znajduje się komórka, którą użytkują powodowie. Pozwani przekazali powodom klucze do zamontowanych drzwi, co czyni dostęp

powodów do komórki na piętrze swobodnym. Zamontowanie drzwi spowodowało wydzielenie dwóch odrębnych poziomów i eliminację konfliktów. Drzwi zapobiegają przenikaniu odgłosów, hałasów z jednego lokalu do drugiego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...) położonego w O. w budynku nr (...). Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Lokal położony jest na parterze. Pozwani są właścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...) położonego w O. w budynku nr (...). Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Lokal położony jest na piętrze. Dla nieruchomości wspólnej prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Pozostałe lokale w budynku mają odrębne wejście, ich właściciele korzystają z części wspólnych niezależnych od części pozostających w użytkowaniu powodów i pozwanych.

Dowód: odpisy ksiąg wieczystych – k. 6 - 7, zeznania stron w sprawie I C(...)

Na piętrze, obok lokalu pozwanych usytuowane jest wspólne pomieszczenie gospodarcze. Wejście do niego znajduje się na klatce schodowej na piętrze. Wydzielone jest ściankami z drzwiami wejściowymi. Ma charakter gospodarczy, wykorzystywane jest przez powodów jako komórka, znajduje się tam naczynie wyrównawcze ich instalacji centralnego ogrzewania.

Dowód: protokół oględzin – k. 127 – 129 akt I C(...), zeznania powoda – k. 48

Powodowie przebywają przez długie okresy za granicą, ich lokal zajmuje rodzina córki. W maju 2015 roku pod nieobecność powodów, pozwani zamontowali drzwi na schodach prowadzących z parteru na pierwsze piętro. Ich montaż nie był wcześniej uzgadniany. Powodowie zostali pozbawieni swobodnego dostępu do strychu, szczególnie podczas nieobecności kogoś z domowników pozwanych. Zdarzyło się, że do czasu wydania postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia i wydania im kluczy przez pozwanych, nie mogli się dostać do pomieszczenia strychu.

Dowód: fotografie – k. 8, zeznania powoda – k. 47 – 48, zeznania powódki – k. 49, zeznania świadka D. R. – k. 69 - 70

Celem pozwanych było odseparowanie lokali oraz zabezpieczenie przez owadami i kurzem wpadającymi przez drzwi wejściowe do budynku, które, zdaniem pozwanych, rodzina powodów pozostawia często otwarte. Pozwani nie zgłaszali prac w nadzorze budowlanym, nie zabiegali o wydanie pozwolenia na ich przeprowadzenie. Prace wykonali bez uzgodnienia z powodami. Zamierzali otwierać powodom drzwi za każdym razem, gdy ci się o to zwróca.

Dowód: zeznania pozwanego – k. 63 - 64

Córka powodów wezwała policję, kiedy stwierdziła, że pozwani zamontowali drzwi. W obecności funkcjonariuszy pozwani odmówili wydania córce powodów kluczy.

Dowód: zeznania powoda – k. 48, zeznania pozwanego – k. 63

We wrześniu pozwani przekazali powodom klucze do spornych drzwi. Wystąpili z propozycją porozumienia i prosili pozwanych o wyrażenie zgody na zachowanie stanu, jaki powstał po wstawieniu drzwi. Powodowie odmówili.

Dowód: zeznania powódki – k. 49, zeznania pozwanej – k. 64

Drzwi znajdują się na piątym stopniu schodów licząc od dołu. W konsekwencji zainstalowania drzwi, konieczne było usunięcie poręczy przy schodach. Jednoczesne otwarcie tych drzwi oraz drzwi do lokalu powodów z uwagi na bliskie sąsiedztwo może doprowadzić do kolizji osób wychodzących.

Dowód: fotografie – k. 8, 12, 58 – 61, zeznania powoda – k. 48, zeznania świadka D. R. – k. 69 - 70

Pozwany uzależnia usunięcie drzwi i powstrzymanie się od ich ponownej instalacji od tego czy rodzina powodów będzie zamykać drzwi wejściowe.

Dowód: zeznania pozwanego – k. 63

Sąd zważył:

Podstawą prawną roszczenia wskazaną przez powodów jest przepis art. 222 § 2 k.c., który stanowi, że 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.

Powodowie i pozwani są właścicielami odrębnych lokali i współwłaścicielami części wspólnych budynku położonego w O.. Prawo stron do części wspólnych określone jest w przepisach ustawy o własności lokali (art. 3 ust. 1,2 oraz 195, 196, 206 k.c.).

Bezspornym w sprawie było, że pozwani zamontowali drzwi na schodach prowadzących do ich lokalu usytuowanego na piętrze oraz że schody te stanowią część wspólną nieruchomości a ponadto, że zrobili to bez zgody powodów. Nie budzi też wątpliwości fakt, że na piętrze znajduje się pomieszczenie wspólne, a dostęp powodów do tego pomieszczeń zapewniają schody, na których pozwani wstawili drzwi. Powodowie konsekwentnie sprzeciwiają się takiemu ograniczeniu ich prawa do korzystania z części wspólnych. Pozwani przeczą by zamiarem ich było ograniczenie dostępu do pomieszczenia gospodarczego, podkreślają korzyści płynące z odgradzenia ich lokalu od pomieszczeń parteru, z których oni nie korzystają.

Przede wszystkim należy stwierdzić, co zresztą nie było kwestionowane, że dopuszczalne jest roszczenie negatoryjne jednego ze współwłaścicieli przeciwko innemu współwłaścicielowi nieruchomości. Wynika to z brzemienia powołanego przepisu art. 222 § 2 k.c. ponadto art. 206 k.c. a znajduje potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, m.in. w wyroku z dnia 9 lipca 2003 roku w sprawie IV CKN 325/O. Z tezy wyroku wynika, że roszczenia współwłaściciela przeciwko innemu współwłaścicielowi, naruszającemu wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego współwłaściciela mogą przybrać postać roszczenia o dopuszczenie do współposiadania lub o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Powodowie zdecydowali na drugą postać ochrony ich uprawnień w stosunku do pozwanych naruszających ich własność.

Dla skuteczności roszczenia negatoryjnego opartego na powołanym wyżej art. 222 § 2 k.c. wymagane jest wykazanie, że własność została naruszona, jakkolwiek nastąpiło to w inny sposób niż poprzez pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą.

Przesłanka powyższa w niniejszym procesie została spełniona. Wbrew stanowisku pozwanych, minimalizujących uciążliwość wynikającą z montażu drzwi oraz podkreślających korzyści z tego płynące, nie sposób odmówić racji powodom, kiedy twierdzą, że drzwi stanowią ograniczenie ich uprawnień do swobodnego korzystania z części wspólnych.

Zachowanie pozwanych w początkowym okresie po zamontowaniu drzwi wskazywało, że ich intencją było uniemożliwienie powodom dostępu do pomieszczenia gospodarczego na piętrze bądź reglamentowanie tego dostępu na zasadach ustalonych przez pozwanych. Nie można przy tym pominąć faktu, że o pomieszczenie to toczył się spór, w którym pozwani bezskutecznie dowodzili, że pomieszczenie to stanowi część składową lub pomieszczenie przynależne do ich lokalu mieszkalnego (sprawa sygn. akt I C(...)).

Pozwani przyznali, że wstawili drzwi bez zgody powodów, ale w ich ocenie okoliczność ta nie ma znaczenia, skoro udostępnienie klucza (na zarządzenie sądu), usunęło niepewność powodów co do swobodnego dostępu do komórki na piętrze.

Nie można jednak nie dostrzec, że istnienie drzwi stanowi potencjalną przeszkodę, którą pozwani, szczególnie w sytuacjach konfliktowych mogą wykorzystać do wywierania nacisku na powodów. Poza tym usytuowanie drzwi, jeśli nawet nie stanowi zagrożenia możliwą kolizją osób wychodzących jednocześnie z góry i z lokalu powodów, jest co najmniej dyskusyjne z uwagi na znaczną bliskość w stosunku do drzwi powodów. W końcu pozwani nie wykazali też, by

montaż drzwi stwarzał korzyści lub polepszał warunki używania rzeczy wspólnej. Natomiast z całą pewnością stworzył nowe ognisko konfliktu.

Okoliczności te, nawet gdyby pozwani wykazali, że zainstalowanie drzwi było zgodne z interesem powodów, nie zmieniają oceny zachowania pozwanych jako naruszającego prawo powodów do korzystania z rzeczy wspólnej.

Za wiarygodne i przekonujące należało uznać twierdzenia powodów, że zachowanie oraz oświadczenia pozwanych wskazują na istniejące potencjalnie niebezpieczeństwo naruszenia prawa powodów w przyszłości. Nie wykluczył tego pozwany twierząc, że zdemontuje drzwi, o ile będą zamykane drzwi wejściowe do budynku. Powyższe uzasadniło orzeczenie o zakazie naruszeń własności powodów w przyszłości.

Z tych przyczyn powództwo należało na podstawie powołanych przepisów uwzględnić.

O kosztach orzeczono na podstawie 98 § 1 k.p.c. Obciążono pozwanych kosztami zastępstwa procesowego zgodnie ze wskazaną przez powodów wartością przedmiotu sporu. Brak było podstaw do zakwestionowania wartości przedmiotu sporu podanej przez powodów, brak też przesłanek do określenia jej w inny sposób, choćby w drodze stosowania analogii.