

*Sygn. akt I C 835/11*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny**  
**w składzie**

**Przewodniczący: Sędzia Paweł Kwiatkowski**

**Protokolant: Katarzyna Mulak**

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. T. i B. T.

przeciwko M. G. (1) i M. G. (2)

o nakazanie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 835/11

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 listopada 2011 r. powodowie H. T. i B. T. domagali się nakazania pozwany M. G. (1) i M. G. (2), aby zdemontowali i usunęli część kraty stalowej o wysokości 2,78 m i szerokości 1,20 m, osadzonej w gruncie o głębokości 0,53 m, usytuowanej w ogrodzie od strony wschodniej na ich posesji we W. przy ul. (...), przylegającej bezpośrednio w odległości 15 cm do okna budynku produkcyjnego powodów posadowionego w granicy obydwu posesji.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie i pozwani są sąsiadami, a ich działki graniczą ze sobą. Powódka i jej mąż J. T. wybudowali wiele lat temu budynek gospodarczy, którego jedna ściana posadowiona jest w granicy działek stron. Od samego początku w ścianie tej było usytuowane jedno okno z przeznaczeniem na doprowadzenie światła słonecznego do pokoju socjalnego. W budynku prowadzona jest produkcja filtrów i codziennie przebywa w nim kilkoro pracowników. Takie usytuowanie budynku nastąpiło za zgodą ówczesnego właściciela działki pozwanych – K. G.. W 2010 r. pozwany wybudował na posesji kratę metalową z przeznaczeniem na obsadzenie roślinami ozdobnymi. W ten sposób pozbawił pomieszczenie socjalne w budynku powodów naturalnego światła. Takie zachowanie było celowe i świadomie złośliwe, zakłóca ponad miarę korzystanie z nieruchomości powodów i naraża nie przestrzeganie przepisów bhp.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 3 stycznia 2012 r. pozwani M. G. (1) i M. G. (2) wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając, że powodowie do swojego budynku dobudowali boks garażowy, co spowodowało zaślepienie dotychczasowych otworów okiennych, przenoszących swoim rozmiarem okno znajdujące się na ścianie przylegającej do nieruchomości pozwanych. Tym samym to powodowie zburzyli dotychczasowy utrwalony porządek rzeczy. Celem pozwanych było zapewnienie intymnego korzystania z przydomowego ogrodu.

Ponadto pozwani zarzucili, że kwestia legalności umieszczenia obecnie zasłoniętego otworu okiennego będzie badana w postępowaniu administracyjnym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Na granicy nieruchomości należących do powodów H. T. i B. T. i pozwanych M. G. (1) i M. G. (2), na nieruchomości powodów znajduje się budynek gospodarczy, w którym powodowie prowadzą działalność gospodarczą. Budynek powstał na przełomie lat 60. i 70.

(dowód: akta postępowania administracyjnego (...) w załączeniu do akt głównych)

Na ścianie przylegającej do nieruchomości pozwanych znajdował się otwór okienny.

(bezsporne)

Wskazany otwór okienny powstał po 1995 r.

(dowód: akta postępowania administracyjnego (...) w załączeniu do akt głównych)

W budynku znajdowały się także inne otwory okienne, zlikwidowane na skutek jego rozbudowy.

(dowód: fakt uznany za przyznany na podstawie art. 230 kpc)

W 2010 r. pozwani postawili na swojej nieruchomości, w odległości 0,15 m od nieruchomości powodów kratę stalową o wysokości 2,78 m i szerokości 1,20 m, osadzoną w gruncie o głębokości 0,53 m i obsadzili ją następnie kwiatami ozdobnymi. W ten sposób zasłonili od swojej strony widok na budynek gospodarczy powodów i zasłonili dostęp światła do otworu okiennego w ścianie tego budynku.

(dowód: akta postępowania administracyjnego (...) w załączeniu do akt głównych, zdjęcia nieruchomości – k. 41)

Ostateczną decyzją z 19 listopada 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. nakazał powodom demontaż istniejącej stolarki okiennej i zamurowanie otworu okiennego wykonanego w obrębie pomieszczenia socjalnego w ścianie budynku posadowionego na granicy działek stron. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że dopuszczone będzie trwałe wypełnienie przedmiotowego otworu okiennego ścianą z luksferów lub cegły szklanej.

(bezsporne – por. decyzja – k. 57-59)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 144 kc właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. W rozpoznawanej sprawie konieczna była zatem ocena, czy pozwani zakłócili powodom korzystanie z ich nieruchomości w sposób niedozwolony.

Nie ulegało wątpliwości, że sposób używania nieruchomości bezpośrednio przy granicy z nieruchomością sąsiednią musi uwzględniać istniejący wcześniej sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej, jeżeli był on pomiędzy sąsiadami uzgodniony. W realiach rozpoznawanej sprawy okazało się, że o ile umiejscowienie budynku powodów przy granicy działek było uzgodnione, to nie było przekonujących dowodów, że elementem trwałego, zaakceptowanego stanu było również okno w ścianie przylegającej do nieruchomości pozwanych.

W postępowaniu administracyjnym stwierdzono jednoznacznie, że wykonanie otworu okiennego było nielegalne. Wypada także zauważyć, że pozwani podnieśli zarzut, iż budynek powodów posiadał inne jeszcze otwory okienne,

które zniknęły po dobudowaniu boksów garażowych. Powodowie nie próbowali nawet odnieść się do tego zarzutu. Pełnomocnicy stron zrezygnowali zaś z przesłuchania swoich mocodawców. Prowadzi to do wniosku, że powodowie mieli inne możliwości oświetlenia swojego budynku światłem naturalnym, z których zrezygnowali. Wypada zauważyć, że bezsporna była w sprawie akceptacja postawienia budynku przy granicy działek. Nie było natomiast dowiedzione, że akceptacja ta obejmowała także korzystanie z otworu okiennego wychodzącego wprost na nieruchomości pozwanych. W postępowaniu administracyjnym wskazano, że sporny otwór okienny powstał po 1995 r., a więc wiele lat po wybudowaniu budynku (który według danych z dokumentów znajdujących się w postępowaniu administracyjnym powstał na przełomie lat 60. i 70.). Jego umiejscowienie powodowało, że użytkownicy budynku (pracownicy powodów) mogli swobodnie obserwować z bliskiej odległości ogród pozwanych. Zmieniało to stosunki sąsiedzkie, albowiem wkraczało w prawo do intymności. Powodowie nie wykazali, ażeby mieli zgodę na taką ingerencję.

Zdaniem Sądu, co do zasady, pozwani mieli więc prawo wybudować na swojej nieruchomości taką konstrukcję, która zasłoniłaby sąsiedni budynek gospodarczy. Było to usprawiedliwione względami estetycznymi oraz prawem do większej intymności. Zapewnienie światła naturalnego do tego budynku musieliby uwzględnić wtedy, gdyby w zasłoniętej ścianie istniejące wcześniej okno zostało wybudowane legalnie. Skoro było inaczej, nie musieli uwzględniać faktu jego istnienia w swojej konstrukcji.

Faktycznie w decyzji administracyjnej wskazującej obowiązek zamurowania otworu okiennego dopuszczono możliwość wykorzystania luksferów lub cegły szklanej. Powodowie nie próbowali jednak wykazać, że tak możliwość jest równocześnie konieczna dla właściwego korzystania z budynku. Nie udowodnili bowiem, że otwór ze wskazanych materiałów musi znajdować się akurat w miejscu zasłoniętym, a nie w innym pomieszczeniu, lub na innej ścianie. W chwili obecnej powodowie muszą uwzględnić istnienie konstrukcji postawionej legalnie przez powodów i wykonać decyzję o zamurowaniu otworu okiennego tak, aby demontaż wskazanej konstrukcji był ostatecznością. Póki takiej ostateczności nie wykazano, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze oddalono powództwo, orzekając, jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądzając na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów zastępstwa prawnego.