

Sygn. akt I Ca 255/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSR del. Mirosław Chojnacki

Protokolant sekr. Joanna Wołczyńska-Kalus

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. G., Z. G.

przeciwko K. K.

o wyrażenie zgody na wejście na teren sąsiedni

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 29 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 933/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej K. K. solidarnie na rzecz powodów W. G. i Z. G. kwotę 310 (trzysta dziesięć) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 255/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu nakazał pozwanej K. K., aby zezwoliła powodom Z. G.

i W. G. na rozebranie jednego przęsła betonowego płotu poprowadzonego wzdłuż granicy działek nr (...) położonych w miejscowości D., gmina P., oraz nie utrudniała powodom wejścia na teren stanowiącej własność pozwanych działki nr (...) położonej w miejscowości D., gmina P., i w celu doprowadzenia do właściwego stanu technicznego budynku gospodarczego zlokalizowanego na działce nr (...) umożliwiła powodom wykonanie robót budowlanych polegających na oczyszczeniu powstałego rozszczepienia ściany w narożu południowym budynku, uzupełnieniu powstałych spękań poziomych w całym przekroju spoiny i otynkowaniu całej ściany tego budynku (pkt 1.).

Sąd I instancji określił czas wykonania robót budowlanych opisanych w punkcie pierwszym na dwa dni robocze w terminie do 31 października 2014 roku (pkt 2.).

Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 898,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 634,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3.).

Sąd Rejonowy oparł się na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela w całości i uznaje za własne:

Powodowie Z. G. i W. G. są właścicielami nieruchomości położonej w D. oznaczonej numerem działki (...), na której usytuowany jest budynek gospodarczy zbudowany z cegły, o długości 10 metrów, wysokości 4 metrów położony w granicy z działką nr (...) stanowiącej własność pozwanej K. K..

W budynku gospodarczym powodów jest kuchnia, pomieszczenia magazynowe i spiżarnia. Wzdłuż granicy między działkami stron wybudowany jest przez powodów płot z betonowych przęsł.

Przy ścianie budynku gospodarczego od strony działki pozwanych nie ma żadnych drzew i krzewów. Wzdłuż budynku rośnie trawa.

W 2012 roku powodowie przeprowadzili remont budynku gospodarczego od strony swojej działki poprzez otynkowanie go, pokrycie dachu blachą oraz wymienienie stolarki okiennej i drzwiowej.

Remont budynku został zgłoszony przez powodów w Starostwie Powiatowym w W. w dniu 22 czerwca 2012 roku i przyjęty bez zastrzeżeń przez starostwo.

Od strony działki pozwanych w budynku gospodarczym powstało pęknięcie ściany w narożu południowym budynku.

Powodowie zwrócili się do pozwanej o wyrażenie zgody na wejście na teren jej działki celem wykonania niezbędnych prac budowlanych polegających na oczyszczeniu powstałego pęknięcia ściany w narożu południowym budynku, uzupełnieniu powstałego spękania poziomego w całym przekroju spoiny i otynkowaniu całej ściany budynku od strony działki pozwanych. Pozwana nie wyraziła zgody na wejście na swoją nieruchomość. Wskazała, iż wyrazi zgodę tylko, gdy powodowie wyrażą jej zgodę, że będzie ona mogła w granicy z ich działką pobudować w przyszłości budynek.

W dniu 4 kwietnia 2014 roku na skutek doniesienia pozwanej do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w W. zostały przeprowadzone oględziny budynku gospodarczego powodów. Kontrola wykazała, iż od poprzedniej kontroli budynku, która miała miejsce w 2010 roku, stan techniczny budynku nie uległ pogorszeniu.

W sprawie prowadzonej przed tut. Sądem Rejonowym sygn. akt I C 73/13 zapadł wyrok uwzględniający takie samo roszczenie powodów skierowane przeciwko poprzednikom prawnym pozwanej K. F. P. i A. P. (1).

W dniu 9 lipca 2013 roku na podstawie umowy darowizny nr rep. (...)zawartej przed notariuszem J. T.pozwana nabyła na własność od F. P.i A. P. (2)m.in. działkę nr (...).

Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku granicy okoliczność ta nie ma znaczenia dla istoty sprawy, skoro powodowie nie kwestionują tego, że nieruchomość, na którą chcą wejść należy do pozwanej. W przypadku zaś stanu technicznego budynku gospodarczego powodów, w ocenie Sądu, mając na uwadze treść zeznań powodów oraz zebranych w sprawie dokumentów, wykonanie prac zamierzonych przez powodów nie zagraża bezpieczeństwu pozwanej ani jej mienia.

Sąd I instancji oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań w charakterze świadków F. P. i M. B. na okoliczność rozgraniczenia nieruchomości stron, albowiem okoliczności na które mieliby zeznawać świadkowie nie miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia (art. 227 k.p.c.).

Sąd Rejonowy nie uwzględnił wniosku pozwanej K. P. o odroczenie rozprawy, albowiem w ocenie Sądu przedmiotowy wniosek zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie.

Sąd a quo powołując się na treść art. 366 k.p.c stwierdził, że w niniejszej sprawie i w sprawie rozpoznawanej przed Sądem Rejonowym w Wieluniu sygn. akt I C 73/13 zachodzi tożsamość żądań, jednakże postępowania były prowadzone między stronami.

W konsekwencji Sąd uznał, że prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Wieluniu wydany w sprawie I C 73/13 nie stał na przeszkodzie rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu I instancji roszczenie powodów należy rozpoznawać w świetle norm regulujących stosunki sąsiedzkie czyli art. 140 do 154 k.c., a w szczególności art. 144 k.c., oraz art. 222 § 2 k.c.

Zdaniem Sądu Rejonowego zachowanie pozwanej, która uniemożliwia powodom wejście na swoją działkę, w celu wykonania przez zainteresowanych koniecznych prac remontowych budynku jest przejawem oddziaływania negatywnego, uciążliwego

i zakłócającego korzystanie z nieruchomości sąsiedniej. Zachowanie pozwanej nie mieści się w granicach przysługującego jej prawa własności i należy je kwalifikować jako typowe immisje z art. 144 k.c.

Sąd a quo zaznaczył, że pozwana musi się liczyć z możliwością, że jej własność może być w wyjątkowych sytuacjach ograniczona. Taką wyjątkową sytuacją jest zdaniem Sądu konieczność naprawy budynku przez powodów od strony działki pozwanej. Stan techniczny budynku uzasadnia oczyszczenie powstałego rozszczepienia ściany w narożu południowym budynku, uzupełnienie powstałych spękań poziomych w całym przekroju spoiny i otynkowaniu całej ściany budynku. Przeprowadzone prace modernizacyjne zabezpieczą budynek przed dalszymi uszkodzeniami, a to z kolei przyczyni się do zapewnienia bezpieczeństwa właścicieli obu sąsiadujących ze sobą działek.

Sąd I instancji podkreślił, że wbrew obawom pozwanej umożliwienie wejścia powodom na teren działki pozwanej celem dokonania napraw w żadnym razie nie pozbawia pozwanej przysługującego jej prawa własności. Została ona jedynie w granicach określonych przez art. 144 k.c. ograniczona w jego dysponowaniu i to tylko na czas przeprowadzenia niezbędnych remontów budynku gospodarczego,.

Sąd Rejonowy dodał, że przeprowadzenie remontu budynku od strony działki pozwanej nie narazi pozwanej na żadną szkodę, albowiem w pobliżu ściany budynku nie rosną drzewa, krzewy, które mogłyby ulec uszkodzeniu w związku z prowadzonymi naprawami.

Sąd I instancji uwzględniając roszczenia uznał również za konieczne nakazanie pozwanym, aby zezwolili powodom na rozebranie jednego przęsła betonowego płotu wzdłuż granicy sąsiadujących ze sobą działek, gdyż w ten sposób możliwy będzie dostęp przez powodów do remontowanego budynku.

W ocenie Sądu Rejonowego należało określić czas wejścia powodów na działkę pozwanej celem wykonania remontu, zgodnie z żądaniem powodów na dwa dni robocze, oznaczając czas wykonania robót do 31 października 2014 roku.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana, zaskarżając je w całości.

Apelująca stwierdziła, że jej zdaniem Sąd I instancji oparł swój wyrok na protokole oględzin i ekspertyz z dnia 4 kwietnia 2014 roku, co jest niedbałością lub celowym zaniechaniem w celu szczegółowego dojścia do prawdy w sprawie przedmiotowego budynku. Skarżąca podniosła, że protokół ten jest przepisany ręcznie i niepotwierdzony za zgodność z oryginałem ani przez (...) w W. ani przez pełnomocnika powodów. Pozwana zwróciła uwagę, że nie ma wskazania, w którym miejscu powstało rozszczelnienie naroża południowego – od której strony. Apelująca podkreśliła, że nie jest to rozszczelnienie

w narożu południowym, lecz według postanowienia nr 131/09 z dnia 6 lipca 2009 (...)

w W., na które powołują się powodowie. Skarżąca wskazała, że (...) w W. nakazuje tylko część robót budowlanych przy wymienionym budynku.

Pozwana zaznaczyła, że pomiędzy zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 7 maja 2014 roku (...) w W. a ugodą są nieścisłości, gdyż według ugody granica wzdłuż budynku wynosi 10 m., a według (...) w W. wynosi 10,10 m., co stanowi, że wspomniany budynek stoi na działce pozwanej o wymiarach 0,10 m x 0,28 m., co w konsekwencji oznacza, że wyrok już teraz jest nieuzasadniony z naruszeniem prawa i własności.

Apelująca zarzuciła także „zaniechanie dogłębnego wyjaśnienia” zawartego w uzasadnieniu.

Skarżąca zwróciła uwagę, że Sąd oparł się tylko na art. 144 k.c. i art. 222 § 2 k.c., a nie wzięto pod uwagę art. 143 k.c., gdzie jest naruszona „jej własność” poprzez przechylenie budynku i położenie budynku na jej działce o wymiarach 0,10 m. x 0, 29 m. Apelująca stwierdziła, że do wspomnianego artykułu można zastosować art. 144 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c. w związku z naruszeniem jej własności ma też zastosowanie art. 222 § 2 k.c., gdyż działa on „w dwie strony”.

Pozwana podniosła, że doszło także do naruszenia szczegółowo wymienionych w apelacji przepisów prawa budowlanego.

Skarżąca podkreśliła, że naruszona jest też ochrona własności, w tym art. 343 § 1 k.c., art. 344 § 1 k.c. oraz art. 347 § 1 k.c.

Apelująca stwierdziła, że Sad I instancji nie zbadał wszystkich okoliczności twierdzących, że nie może wydać wyroku nakazującego wejście na jej działkę i nakazać napraw i otynkowania przedmiotowego budynku w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie nielegalnie wybudowanego budynku, to jest naruszenia prawa cywilnego i budowlanego.

Pozwana zaznaczyła, że doszło do wejścia w posiadanie przez pełnomocnika powodów jej numerów PESEL oraz księgi wieczystej w pozwie z dnia 12 listopada 2013 roku bez jej zgody.

Apelująca zakwestionowała także podstawę prawną ujawnienia w protokole rozprawy na posiedzeniu w dniu 29 kwietnia 2014 roku nr. PESEL jej męża.

Pozwana stwierdziła, że co do stanu technicznego Sąd źle ocenił fakty i stanął po stronie powodów, ignorując podane przez pozwaną fakty.

Skarżąca wniosła o „odrzućenie” wyroku w pkt. 1-3 oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy zauważyć, że nie sposób skutecznie zarzucić Sądowi Rejonowemu, iż zaniechał dogłębnego wyjaśnienia jakichkolwiek okoliczności. Poczynione przez Sąd a quo ustalenia i wywiedzione wnioski spełniają wszystkie kryteria z art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do

niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 6 grudnia 2013 r., I ACa 764/13, LEX nr 1416125).

Odnosząc się do zarzutu dotyczącego oparcia się przez Sąd I instancji na protokole oględzin i ekspertyz z dnia 4 kwietnia 2014 roku (k. 104), należy wskazać, że nie zasługuje on na uznanie. Pozwana, kwestionując autentyczność wymienionego dokumentu, w gruncie rzeczy neguje aktualny stan techniczny spornego budynku stanowiącego własność powodów.

Zgodzić się trzeba ze skarżącą, iż przedłożony przez powodów dokument będący kopią protokołu z dnia 4 kwietnia 2014 roku nie został poświadczony za zgodność z oryginałem, a zatem jest jedynie dokumentem prywatnym. Wymienione w tym dokumencie okoliczności znajdują jednak potwierdzenie w całości zgromadzonego materiału dowodowego.

W szczególności pozwana w swoich zeznaniach przyznała, że „w ścianie budynku jest takie pęknięcie (...) było również pęknięcie na kominie, ale ono zostało zabezpieczone przez państwa G.” (k. 110). Ponadto w sprawie I C 73/13 pozwany F. P. zeznał, że „pęknięcie w budynku nie jest z jego powodu” (k. 15). O złym stanie technicznym budynku świadczy także przedłożona przez powodów dokumentacja fotograficzna (k. 28 – 31, 102), której prawdziwość nie została zaprzeczona przez apelującą. W tym stanie rzeczy kwestionowanie przez pozwaną zgodności z oryginałem kserokopii protokołu oględzin

i ekspertyz z dnia 4 kwietnia 2014 roku jest niczym nieuzasadnione, ponieważ treść spornego protokołu znajduje swoje oparcie w całokształcie zgromadzonego materiału dowodowego. Nie doszło zatem do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania w zakresie ustalenia stanu technicznego budynku powodów.

Zarzuty związane z naruszeniem przepisów prawa budowlanego nie mogą być rozpatrywane w niniejszym postępowaniu. Właściwe w tym przypadku pozostają organy administracji publicznej – w pierwszej kolejności Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W..

Podnoszona przez skarżącą okoliczność, iż budynek powodów stoi na działce pozwanej o wymiarach 0,10 m. x 0,28 m. nie może być podstawą do oddalenia powództwa

w niniejszej sprawie. Bezsporne bowiem jest, że powodowie mogą uzyskać dostęp do ściany swojego budynku biegnącej wzdłuż nieruchomości pozwanej wyłącznie poprzez wejście na działkę skarżącej. Zagadnienia związane z rozgraniczeniem nie mogą być rozpoznawane

w przedmiotowym postępowaniu. W tym miejscu należy więc zaznaczyć, że Sąd Okręgowy nie stwierdził naruszenia art. 152 k.c.

Sąd Okręgowy uznał więc, że Sąd I instancji prawidłowo ocenił zgromadzony materiał dowodowy i poczynił właściwe ustalenia faktyczne.

Sąd Okręgowy uznał, że zgromadzony w niższej instancji materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy, a więc na podstawie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oddalił wniosek skarżącej o przesłuchanie jako świadków pracowników (...)

w W.. Okoliczności, o których mieliby zeznawać zostały zdaniem Sądu II instancji udowodnione za pomocą innych środków dowodowych. Sąd Okręgowy pominął również dowody z dołączonych do apelacji kserokopii dokumentów. Kserokopie te odnoszą się do postępowań administracyjnych, głównie przed (...) w W., i w żaden sposób nie osłabiają prawidłowego ustalenia, iż powodowie muszą wejść na grunt pozwanej, ażeby móc przeprowadzić konieczne roboty budowlane na ścianie ich budynku.

W myśl art. 143 k.c. w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią.

Przepisu tego nie można jednak odczytywać w oderwaniu od prawidłowo zastosowanego przez Sąd Rejonowy art. 144 k.c., który wprowadza pewne ograniczenia przy wykonywaniu prawa własności nieruchomości. Z art. 144 k.c. wynika bowiem, że właściciel nieruchomości powinien powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie

z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. W ocenie Sądu II instancji takim zakłócaniem jest właśnie odmawianie sąsiadowi prawa dostępu do ściany jego budynku w celu jej odremontowania. Dlatego też Sąd Rejonowy słusznie zastosował normę z art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., albowiem pozwana naruszyła swoimi działaniami zgodne z prawem wykonywanie prawa własności nieruchomości przez powodów.

Trzeba również podkreślić, że Sąd I instancji określił czas wykonania robót budowlanych na dwa dni robocze, toteż ramy czasowe ograniczenia prawa własności apelującej są ściśle określone i, zdaniem Sądu Okręgowego, nie obciążają ponad przeciętną miarę nieruchomości skarżącej.

W tym zakresie pewnego ograniczenia musi doznać prawo własności apelującej, która powinna pozwolić wejść powodowi na okres 2 dni roboczych na jej nieruchomość. Z uwagi na fakt, że wejście na grunt skarżącej będzie miało charakter legalny, nie przysługuje jej roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń, o którym mowa w art. 222 § 2 k.c., ani roszczenia o ochronę posiadania mające swoją podstawę w art. 343 § 1 k.c., art. 344 § 1 k.c. oraz art. 347 § 1 k.c.

Nie doszło również do naruszenia art. 147 k.c., zgodnie z którym właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. W niniejszej sprawie brakuje przesłanek do przyjęcia, iż planowane przez powodów roboty budowlane mogą zagrozić nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Należy podkreślić, że kwestia uzyskania przez powodów numeru księgi wieczystej nieruchomości skarżącej jak i jej numeru PESEL leży poza kognicją Sądu rozpoznającego roszczenie o zaniechanie naruszenia prawa własności. Na marginesie wypada wskazać, że numer PESEL właściciela nieruchomości jest wymieniony w dziale II jawnej księgi wieczystej, a zatem każda osoba znająca numer księgi wieczystej może się z nim zapoznać.

W odniesieniu do zarzutu nieprawidłowego uzyskania przez Sąd Rejonowy danych osobowych D. K., wskazać należy na art. 87 § 1 k.p.c., który zawiera zamknięty katalog osób mogących pełnić funkcję pełnomocnika strony. Pełnomocnikiem strony może być m.in. jej małżonek. Weryfikacja faktu, czy osoba, która stawiała się na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014 roku, jest małżonkiem pozwanej mogła nastąpić tylko poprzez sprawdzenie m.in. numeru dowodu osobistego D. K. oraz jego numeru PESEL. W myśl zaś § 84 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 roku Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U.2014.259 j.t.) przed przesłuchaniem sprawdza się dane osobowe przesłuchiwanego na podstawie dowodu osobistego lub innego dokumentu stwierdzającego tożsamość, czyniąc o tym stosowną wzmiankę w protokole. Dlatego też postępowanie Sądu Rejonowego należało uznać za potrzebne i zgodne z prawem.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., orzekając o tym w punkcie 1. sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 7 pkt 3), § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. Nr 490.) obciążając nimi stronę przegrywającą, czyli pozwaną.