

Sygn. akt I C 380/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: Sędzia Sądu Rejonowego Inga Kukła

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Tworek

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2016 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **A. M. i R. M.**

przeciwko **G. S.**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza od powodów A. M. i R. M. solidarnie na rzecz pozwanej G. S. kwotę 877,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. obciąża powodów A. M. i R. M. solidarnie niezapłaconymi kosztami sądowymi w kwocie 112,58 zł, którą nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kędzierzynie-Koźlu.

I C 380/14

UZASADNIENIE

R. M. i A. M., w oparciu o art. 140 k.c. i art. 144 k.c., wystąpili o nakazanie pozwanej G. S. wyrażenia zgody na wykonanie remontu domu powodów posadowionego przy ul. (...) w R., polegającego na ociepleniu styropianem o grubości 10 cm ściany bocznej długości 14 metrów i tylnej długości 6 m oraz izolacji i ocieplenia fundamentów pod tymi ścianami posadowionych na działkach nr (...), obręb R., które bezpośrednio graniczą z działką pozwanej, nadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

R. M. i A. M. argumentowali, iż są współwłaścicielami domu jednorodzinnego położonego przy ul. (...) w R.. Wspomniany dom jest posadowiony na działkach nr (...) przy czym ściana boczna-wschodnia i tylna-północna tego domu znajduje się bezpośrednio w granicy z nieruchomością pozwanej. Dom powodów wymaga koniecznego remontu w ramach którego należy ocieplić ściany styropianem szerokości 10 cm, nadto, niezbędna jest izolacja pionowa i ocieplenie fundamentów pod tymi ścianami. Ściana boczna-wschodnia długości 10 m i tylna-północna długości 6 m przylegają bezpośrednio do granicy z nieruchomością pozwanej. Ewentualne zmniejszenie, z uwagi na powyższy remont, nieruchomości pozwanej wynosi 1,6 m² (16 m x 0,1 m). Przeprowadzenie remontu w powyższym zakresie wymaga zgoda pozwanej. Powodowie zwracali się ustnie i pisemnie do G. S. o wyrażenie zgody na prace ociepleniowe. Starania te nie wywołały pozytywnego skutku. Powodowie zadeklarowali przyznanie pozwanej rekompensaty pieniężnej z tytułu konieczności zajęcia pasa jej nieruchomości w kwocie 160 zł.

W odpowiedzi na pozew, G. S. wniosła o oddalenie żądań pozwu i obciążenie powodów kosztami postępowania w sprawie.

Pozwana za bezsporną uznała okoliczność władania nieruchomością położoną w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr OP I (...), a która to nieruchomość graniczy z nieruchomością powodów. Pozwana przyznała także, iż nie wyraziła zgody na dokonanie remontu domu powodów polegającego na ociepleniu jego ściany bocznej i tylnej oraz wykonanie izolacji i ocieplenia fundamentów, tj. w części, której mury budynku leżą na granicy sąsiadujących nieruchomości. Odmowa została podyktowana, między innymi, planami, prowadzącego działalność gospodarczą, zięcia pozwanej D. T., a zmierzającymi do zajęcia części nieruchomości pozwanej (pas ziemi graniczący z budynkiem powodów, na której miałby być wykonywany remont), celem postawienia wiaty o charakterze magazynu. Wiąże się z tym konieczność zagospodarowania części pasa na dojazd do ww. wiaty. Ponadto, pozwana wskazała, iż powodowie już niejednokrotnie naruszali granice jej własności np. przez zamontowanie zewnętrznego wyciągu kominowego na ścianie budynku, wyprowadzenie konstrukcji dachu poza granice ich nieruchomości na granice nieruchomości pozwanej. W ocenie ww. zatem, powodowie już od dłuższego czasu postępują w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, występując poza treść swego prawa (art. 5 KC). G. S. wskazała nadto, iż pozwani nie wykazali interesu gospodarczego w konieczności wykonania wskazanego przez nich remontu. Zdaniem pozwanej więc, chodzi jedynie o zaspokojenie doznań estetycznych powodów. Ponadto, jak wskazała G. S., istnieje dużo alternatywnych rozwiązań technicznych w zakresie dokonywania dociepleń budynków, które można wykonać od ich wnętrza bez konieczności naruszania prawa własności pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

R. M.i A. M.są współwłaścicielami, na prawach wspólności ustawowej, zabudowanej nieruchomości gruntowej obejmującej działki o nr: 266/2, 266/3, 268/1, 268/2 o łącznej powierzchni 0,0264 ha, położonej przy ul. (...)w R.(KW nr (...)). G. S.jest właścicielką nieruchomości zabudowanej, położonej w R.przy ul. (...), obejmującej działki o nr: (...)o obszarze 1,2705 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomości stron sąsiadują ze sobą, przy czym ściana boczna-wschodnia i tylna-północna domu posadowionego na działce powodów znajduje się bezpośrednio w granicy z nieruchomością pozwanej.

(dowody:

wypis z rejestru gruntów – k7,

mapa – k8, 29-30,

odpis księgi wieczystej nr (...),

fotografie – k31,

szkic sytuacyjny – k47,

protokół z wizji lokalnej – k48-50,

mapa – k128,

zeznania powoda A. M. – k175-176,

zeznania świadka G. S. – k176-177)

W budynku przy ul. (...) w R. zamieszkuje E. K. (matka pozwanej) oraz D. T. (zięć pozwanej) z rodziną. Od marca 2014r. D. T. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wymiany i montażu stolarki okiennej. Ww. zamierza przenieść siedzibę prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa (w tym pomieszczenia magazynowe) na ul. (...) w R.. W budynku przy ul. (...) w R. zamieszkuje K. M. (syn powodów) z rodziną.

(dowody:

wydruk z (...) k 25-27,
zeznania świadka D. T. – k38-39,
zeznania świadka K. M. – k78-79,
pismo Starostwa (...) z dnia 6.07.2016r. – k170,
zgłoszenie budowy – k171 i 173,
zeznania powoda A. M. – k175-176,
zeznania świadka G. S. – k176-177)

Ściany zewnętrzne budynku powodów nie spełniają warunków termoizolacyjnych, w ich konstrukcji występuje zjawisko przemarzania. Z uwagi na brak izolacji termicznej (w części nadziemnej oraz w obrębie fundamentów) budynku posadowionego przy ul. (...) w R., jego północna ściana uległa znacznemu zawilgoceniu. Na wewnętrznych ścianach pomieszczeń usytuowanych od strony północnej występuje zagrzybienie. Całkowita grubość warstwy izolacji termicznej wymaganej dla ocieplenia budynku położonego przy ul. (...) w R. wynosi 16 cm, co skutkuje zajęciem pasa terenu na działce pozwanej o szerokości 12 cm (łącznie zajęty obszar – 1,92 m²). Objęcie północnej ściany budynku powodów izolacją termiczną nie ograniczy możliwości zagospodarowywania przez pozwaną obszarem jej posesji, nie spowoduje powstania zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi i mienia lub zwiększenia zagrożenia pożarowego, nie pogorszy warunków higieniczno-sanitarnych. Każde z pomieszczeń budynku przy ul. (...) posiada wentylację naturalną w postaci otwieranych okien. Pomieszczenia higieniczno-sanitarne oraz kotłownia usytuowane w ww. budynku mają zapewnioną dodatkową wentylację w postaci przewodów wentylacyjnych murowanych.

(dowody:

zeznania świadka H. J. – k78,
zeznania świadka K. M. – k78-79,
opinia biegłej sądowej – k91-114,
opinia uzupełniająca biegłej sądowej – k141-153,
zeznania powoda A. M. – k175-176)

W roku 2013 powód A. M. zwracał się do pozwanej z prośbą o udzielenie zgody na docieplenie ściany bocznej-wschodniej i tylnej-północnej swojego domu. G. S. nie wyraziła zgody na powyższe. Pismem z dnia 28.02.2014r. pełnomocnik powodów wystąpił do G. S. o polubowne załatwienie sporu granicznego poprzez udzielenie zgody na ocieplenie domu jednorodzinnego posadowionego na granicy z nieruchomością pozwanej, a stanowiącego własność powodów.

(dowody:

pismo pełnomocnika powodów z dnia 28.02.2014r. – k6,
zeznania powoda A. M. – k175-176)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało oddalić.

Według art. 140 k.c. wyznacznikami granic własności są ustawy i zasady współżycia społecznego, zaś wyznacznikiem sposobu korzystania przez właściciela z przysługującego mu prawa jest jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. W ww. granicach zatem właściciel może korzystać z przedmiotu swej własności z wyłączeniem innych osób.

W realiach rozpoznawanej sprawy powodowie domagali się nakazania pozwanej G. S. wyrażenia zgody na wykonanie remontu domu posadowionego przy ul. (...) w R., polegającego na ociepleniu styropianem o grubości 10 cm ściany bocznej długości 14 metrów i tylnej długości 6 m oraz izolacji i ocieplenia fundamentów pod tymi ścianami, posadowionych na działkach nr (...), obręb R., które bezpośrednio graniczą z działką pozwanej.

Występujący w sprawie wraz z powodami profesjonalny pełnomocnik nie wskazał podstawy prawnej tak skonstruowanego roszczenia. Odwołał się natomiast do zasad współżycia społecznego podnosząc, iż występująca pleśń na ścianie północnej budynku będąca wynikiem przemarzania zagraża zdrowiu mieszkających tam osób. Nadto ocieplenie tej ściany podwyższy walory estetyczne budynku zmieniając jej wygląd zewnętrzny.

Zatem uwzględniając zaoferowany przez strony materiał dowodowy przy zastosowaniu obowiązujących przepisów prawa odnoszących się do prawa własności a w szczególności wynikającej z nich ochrony przyznanej właścicielowi przez ustawodawcę sąd poczynił rozważania jak poniżej.

W ocenie sądu, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, iż w sprawie zachodzą okoliczności usprawiedliwiające naruszenie przez powodów prawa własności przysługującego pozwanej do nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) w sposób podany w pozwie.

Ustosunkowując się do problemu ustanowienia w ustawach zwykłych norm prawnych ograniczających, w określonym zakresie, uprawnienia właściciela wypływające z prawa własności, a w konsekwencji - także zakres ochrony tego prawa, w wyroku z dnia 20 kwietnia 1993 r. (P 6/92, OTK 1993, nr 1, poz. 8) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, iż prawo własności traktowane jest w naszym systemie prawnym jako prawo podmiotowe o najszerszej treści i w porównaniu z innymi prawami - jako prawo najsilniejsze w stosunku do rzeczy. Nie jest też prawem absolutnym (ius infinitum), a więc prawem niczym w swojej treści nieograniczonym. Przeciwnie - do istoty tego prawa należą, z jednej strony, swoboda korzystania z rzeczy własnej (pobieranie z niej pożytków i rozporządzanie rzeczą własną - art. 140 k.c.), z drugiej zaś strony - pewne ograniczenia tej swobody, stanowiące swoistą granicę istoty prawa własności, a w konsekwencji - także granicę ochrony tego prawa. Ingerencję w sferę wykonywania prawa własności dopuszczają m.in. przepisy regulujące zabudowę gruntów przez ograniczenie możliwości ich podziału.

W ocenie sądu, w przedmiotowej sprawie nie zaistniały okoliczności faktyczne tego rodzaju, które przemawiałyby w sposób bezwzględny za ograniczeniem (choćby w stopniu nieznacznym) pozwanej w przestrzeni realizowania przez nią praw właścicielskich w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. (...) w R..

Możliwość naruszenia praw właściciela przewiduje art. 142 § 1 k.c., wedle treści którego, 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. Powyżej zacytowana regulacja prawna ogranicza - ze względów etycznych - właściciela, pozbawiając go możliwości sprzeciwienia się, a zatem także ochrony jego prawa własności w sytuacji, gdy zapobieżenie niebezpieczeństwu zagrażającemu dobrom osobistym innej osoby wymaga użycia, a nawet uszkodzenia czy zniszczenia rzeczy. Musi to być niebezpieczeństwo już realnie istniejące, a nie dopiero mogące czy mające powstać w przyszłości. Bezpośredniość oznacza, że niebezpieczeństwo powinno zagrażać dobrom osobistym (zdrowiu, życiu), a nie majątkowym, chociażby w dalszej przyszłości mogły one zagrozić określonymu dobru osobistemu. Przepis art. 142 § 1 k.c., stosuje się także w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy (art. 142 § 1 k.c.). Zdaniem sądu, zaoferowany przez powodów materiał dowodowy nie pozwala przyjąć, iż zajęcie pasa nieruchomości pozwanej o obszarze 1,92 m² jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym powodów lub osoby trzeciej albo też niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym R. M. i A.

M.. Z zeznań powoda A. M. oraz świadka K. M. wynika, iż grzyb pleśniowy osadzający się na ścianach pomieszczeń mieszkalnych budynku przy ul. (...) w R. negatywnie wpływa na stan zdrowia zamieszkującego w nim małoletniego dziecka K. M.. Jakkolwiek powodowie w żaden sposób nie wykazali, iż w istocie istnieje związek przyczynowy pomiędzy stanem zdrowia dziecka (jego skłonnością do częstych zachorowań) a niemożnością wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych budynku sąsiadujących z nieruchomością G. S. (art. 6 k.c.) to zdaniem sądu powołany przepis nie znajduje zastosowania do stanu faktycznego ustalonego na podstawie przedłożonych dowodów.

Dopuszczone w sprawie środki dowodowe w postaci opinii zasadniczej i uzupełniającej biegłej sądowej z zakresu budownictwa ogólnego i przemysłowego R. Ż. w sposób jednoznaczny potwierdziły, iż ściany zewnętrzne budynku powodów nie spełniają warunków termoizolacyjnych, wynikiem czego w ich konstrukcji występuje zjawisko przemarzania, zaś na ich powierzchni - zagrzybienia. W ocenie biegłej, całkowita grubość warstwy izolacji termicznej wymaganej dla ocieplenia budynku położonego przy ul. (...) w R. (tj. w części nadziemnej oraz w obrębie fundamentów) wynosi 16 cm, co skutkuje zajęciem pasa terenu na działce pozwanej o szerokości 12 cm (łącznie zajęty obszar wyniesie więc 1,92 m²). Biegła sądowa w sporządzonej opinii nie ma wątpliwości, iż ocieplenie budynku przy ul. (...) w R. jest zabiegiem niezbędnym z punktu widzenia ciepłochronności i szczelności budynku, a zatem z uwagi na konieczność spełniania przez budynek mieszkalny celów użytkowych. Zważyć jednak należy, iż wszelkie podejmowane przez właściciela nieruchomości przedsięwzięcia, mające na celu ochronę jego prawa własności (ochronę wartości użytkowych, estetycznych przedmiotu własności) nie mogą stać w sprzeczności z prawem właściciela nieruchomości sąsiedniej, a zwłaszcza prawa tego naruszać. Realizując zatem słuszne, z obiektywnego punktu widzenia, cele, powodowie winni przedsięwziąć działania optymalne tj. realizujące ww. cele w sposób najbardziej efektywny z pominięciem kroków w sposób negatywnie wpływających na sferę praw właścicielskich pozwanej (ingerujących w tę sferę). Z treści opinii z dnia 30.04.2016r. wynika, iż istnieje alternatywny sposób termoizolacji domu, który powodowie winni wziąć pod rozwagę planując prace w zakresie ocieplenia budynku mieszkalnego. Jakkolwiek technika ocieplenia wewnętrznego, wedle stanowiska biegłej, posiada pewne mankamenty, zważyć należy, iż chęć ich uniknięcia przez R. M. i A. M. nie może odbywać się kosztem G. S.. Zgodnie bowiem z treścią art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Należy także podnieść, iż wykonanie ocieplenia ściany metodą z wykorzystaniem styropianu przed położeniem tynku zwiększy jej parametry a tym samym pomniejszy działkę pozwanej o 16 cm na całej jej długości. Jeżeli nawet- jak stwierdziła biegła - uszczuplenie działki pozwanej na tej szerokości nie ograniczy możliwości jej zabudowania, o czym stanowią obowiązujące przepisy prawa budowlanego, to należy zaznaczyć, iż wykonanie ocieplenia tą techniką w sposób trwały ograniczy prawo władztwa pozwanej do działki będącej jej własnością. Zaoferowana przez powodów kwota 160 zł jako wynagrodzenie za trwałe korzystanie z tej części działki i pozbawienie pozwanej możliwości posiadania tego pasa działki nie została przez nią zaakceptowana .

Z uwagi na powyższe, powództwo należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach w pkt 1 wyroku uzasadnia art. 98 k.p.c. Zasądzona z tego tytułu kwota obejmuje: wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego powoda w kwocie 60 zł (§ 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002, Nr 163, poz. 1349)), opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (art. 1 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006r. Nr 225, poz. 1635)), koszty zaliczki na poczet czynności biegłego w kwocie 800 zł (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 Nr 90, poz. 594)).

Orzeczenie o kosztach w pkt 2 wyroku uzasadnia art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 Nr 90, poz. 594). W przedmiotowej sprawie Skarb Państwa pokrył tymczasowo koszty postępowania w sprawie w łącznej wysokości 112,58 zł (w tym kwotę 2,50 zł na poczet pokrycia kosztów przejazdu taksówką, 110,08 zł na poczet kosztów czynności biegłego).