

Sygnatura akt II Ca 903/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Ewa Krakowiak SO Krzysztof Wąsik

Protokolant: protokolant sądowy Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko A. K.

o ochronę własności

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 10 lutego 2015 r., sygnatura akt I C 348/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- punktowi 4 nadaje brzmienie:

„4. zakazuje pozwanemu malowania i uzupełniania tynków na stronie zachodniej ściany budynku przy ul. (...) w W. oraz nakazuje pozwanemu zamontowanie trwałej rury odprowadzającej wodę z połaci dachowej północnej i wschodniej budynku przy ul. (...) w miejsce parcianego węża hydraulicznego;”

- dotychczasowemu punktowi 4 nadaje oznaczenie „5” i kolejnym punktom od 5 do 8, nadaje oznaczenie 6 - 9;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi koszty postępowania odwoławczego między stronami.

## UZASADNIENIE

*wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 sierpnia 2015 roku*

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Wieliczce: w punkcie 1. nakazał pozwanemu A. K. zamontowanie nowego wpustu wody na podwórku budynku przy ul. (...) w W., posadowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), o pojemności i średnicy wypływu umożliwiającą przejmowanie i odprowadzanie wody deszczowej i pochodzącej z topniejącego śniegu, jak również zamontowanie osadnika do tego wpustu; w punkcie 2. zakazał pozwanemu blokowania jakimikolwiek przedmiotami małego okienka w zachodniej ścianie budynku przy ul. (...) w W., posadowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...); w punkcie 3. nakazał pozwanemu usunięcie tych kwietników znajdujących się korytarzu budynku przy ul. (...) w W., posadowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), które umieszczone zostały nad oknami w zachodniej ścianie budynku przy ul. (...) w W., posadowionego na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...); w punkcie 4. umorzył postępowanie w zakresie żądania powódki nakazania pozwanemu wymontowania rury gazowej przymocowanej do zachodniej ściany budynku przy ul. (...) w W.; w punkcie 5. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 6. zasądził od pozwanego A. K. na rzecz powódki J. M. kwotę 137,22 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie 7. zasądził od powódki J. M. na rzecz pozwanego A. K. kwotę 342,77 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie 8. nakazał pobrać od pozwanego A. K. na rzecz (...)kwotę 2.109,72 zł tytułem części wydatków sądowych.

### ***Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym.***

Za bezsporne Sąd Rejonowy uznał, że J. M. była w dniu wniesienia pozwu w niniejszej sprawie współwłaścicielką w udziale wynoszącym (...) części nieruchomości położonej w W., obejmującej działkę ewidencyjną nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wieliczce prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Pozostałymi współwłaścicielami byli (i są nadal): córka powódki B. M. (w 546/1296 części), S. J. (w 146/1296 części) oraz (...) (w 58/1296 części). A. K. jest właścicielem sąsiadującej z działką powódki nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Wieliczce prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że obie nieruchomości są zabudowane w ciągu zwartej zabudowy północnej części (...) w W.. Budynek na działce nr (...) oznaczony jest numerem porządkowym (...), a budynek na nieruchomości pozwanego – numerem (...). (...) ścian, stropów i więźb dachowych obu budynków wykonane są z materiałów tradycyjnych stosowanych w budownictwie na przełomie XIX i XX wieku, a więc z kamienia i cegły pełnej dla ścian nośnych, cegły dla stropów międzykondygnacyjnych kolebkowych, drewna dla legarów i więźb dachowych. Zaprawy murarskie i tynkarskie zastosowano wapienno – cementowe. Pomiedzy ścianami: wschodnią budynku nr (...) i zachodnią budynku nr (...), znajduje się klatka schodowa budynku nr (...), składająca się z dwóch biegów schodowych – schody prowadzące na pierwsze piętro wraz z częścią płyty spocznikowej piętra oparte są na ścianie budynku nr (...), zaś schody prowadzące wyżej utwierdzone są w ścianie budynku nr (...). Wejścia do obu budynków znajdują się od strony (...), zaś z drugiej ich strony umiejscowione są przynależne budynkom podwórka, rozdzielone murem ceglanym. Budynek nr (...) jest przy tym obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków. Nad klatką schodową budynku nr (...) znajduje się zadaszenie z szyby zbrojonej drutem, wspartej na ażurowej stabilnej konstrukcji wsporczej z kształtowników stalowych, przytwierdzonej do tego budynku. Zadaszenie to posiada spadek w kierunku dachu budynku nr (...). Do zewnętrznej krawędzi zadaszenia klatki schodowej została wykonana ażurowa konstrukcja z kształtowników stalowych, do których zamontowane zostały płyty poliwęglanowe. Płyty te stanowią osłonę klatki od wiatru i deszczu; są także zabezpieczeniem przed śniegiem zsuwającym się z połąci dachowej budynku nr (...). Taka konstrukcja pozwala również na doświetlenie klatki schodowej światłem dziennym, docierającym także do okien umiejscowionych w zachodniej ścianie budynku nr (...). Zadaszenie klatki schodowej posiada własne orywnowanie, przymocowane do zewnętrznej krawędzi konstrukcji, którym woda odprowadzana jest do rury kanalizacyjnej w klatce schodowej budynku nr (...). Opiswane zadaszenie wraz z boczną osłoną z płyt poliwęglanowych zachodzi na końcową część dachu budynku nr (...) w ten sposób, że ok. 35 cm część pokrycia dachu z rynną zbierająca wodę z tego budynku wraz z gzymsem znajdują się w obrębie klatki schodowej budynku nr (...). Wspomniana pionowa osłona z płyt nie styka się jednak w żadnym miejscu z pokryciem dachu budynku nr (...), zapewniając swobodny przepływ do rynny zarówno wody opadowej, jak i wody z topniejącego śniegu. Zastosowane przy zadaszeniu klatki schodowej rozwiązania konstrukcyjne nie wywierają niekorzystnego wpływu na substancję budynku nr (...). Własność nieruchomości obejmującej działkę nr (...) A. K. nabył w 1975 roku. Już w tamtym czasie istniała opisana

wyżej konstrukcja klatki schodowej budynku nr (...), z tym że osłona z płyt poliwęglanowych pojawiła się dopiero najwcześniej około 2008 roku, do tego momentu topniejący na dachu budynku nr (...) śnieg spadał do wnętrza klatki schodowej. Występujące miejscowe zawilgocenia ścian i posadzek w piwnicach zarówno budynku nr (...), jak i budynku nr (...), spowodowane są czynnikami naturalnymi w postaci napływu wód opadowych z deszczu i śniegu oraz napływu podskórnych wód gruntowych w obręb tego budynku w związku ze stokowym jego usytuowaniem w terenie. Konstrukcja budynku nr (...) nie ma wpływu na wilgotność piwnic budynku na działce nr (...), natomiast znaczący na to wpływ ma brak skutecznego zabezpieczenia hydroizolacyjnego ścian fundamentowych obu budynków, jak też wyeksploatowany i zaniedbany stan nawierzchni i odwodnienia przynależnych do budynków podwórek. Chodzi tutaj przede wszystkim o brak na ścianach fundamentowych budynków izolacji przeciwwilgociowych pionowych i poziomych lub innych instalacji odwadniających. Co zaś do podwórek, to w przypadku podwórka budynku nr (...) niekorzystnym jest występowanie na jego betonowej nawierzchni gęstej siatki spękań i złuszczeń oraz brak uszczelnień izolacyjnych nawierzchni przy budynku, skutkiem czego woda deszczowa lub pochodząca z topniejącego śniegu w znacznej części napływać będzie w szczeliny między płytami do gruntu i w obręb fundamentów, a nie do kratki ściekowej; odnośnie zaś podwórka budynku nr (...) mankamentem jest zastosowanie jako centralnie umiejscowionej kratki ściekowej starego żeliwnego wpustu, nieprzewidzianego do stosowania na zewnątrz – małe gabaryty tego wpustu i brak osadnika nie pozwalają na efektywne przyjmowanie i odprowadzanie wody pochodzącej z ulewnego deszczu czy topniejącego śniegu, tym bardziej że na podwórko wyprowadzone są końcówki trzech rur spustowych z orygnowania, nadto płytkie osadzenie wpustu w okresie zimowym naraża go na ciągle zamarzanie powodujące w rezultacie brak możliwości odprowadzenia wody z podwórka do kanału. Oba budynki posiadają niezależne orygnowanie, odprowadzające wody opadowe rurami spustowymi do kanalizacji miejskiej. Wadliwe i niespełniające obowiązujących warunków technicznych jest jedynie odprowadzenie wody z zadaszania balkonu budynku nr (...) (od strony podwórka), które wykonane zostało z parcianego węża hydrantowego. W korytarzu pomiędzy budynkami nr (...) powłoki malarskie ściany zachodniej budynku nr (...) są zniszczone od wilgoci przemieszczającej się w murze z poziomu piwnic, a także od oddziaływania temperatury i wilgoci niedostatecznie szczelnej klatki schodowej. Zachodzi tutaj perforacja i łuszczenie się powłok malarskich, odparzenia i odpadanie tynków. Wykonanie systemowej izolacji przeciwwilgociowej tylko dla fundamentów budynku nr (...) może zmniejszyć oddziaływanie wilgoci na ten budynek, jednak jej nie wyeliminuje. Konieczne jest wykonanie tych prac w budynkach nr (...) równocześnie, z odstępem maksymalnie jedno- lub dwumiesięcznym. W 2006 roku A. K. zlecił pomalowanie ścian klatki schodowej, w tym zachodniej ściany budynku nr (...). Tynkowanie było wtedy ograniczone jedynie do uzupełnienia zauważonych ubytków. W całości wytynkowana została za to piwnica tego budynku. W czasie prac prowadzonych w obrębie klatki schodowej powódka wraz z córką próbowały utrudniać roboty, na przykład wyrzucając sadzę przez małe okienko w ścianie zachodniej swego budynku. W ostatnim czasie na ścianie budynku nr (...) w korytarzu pozwany zamontował klimatyzator. Córka pozwanego w przebiegu klatki schodowej umieściła donice z kwiatami; niektóre z nich zawieszono są na balustradzie klatki schodowej i na elementach konstrukcji zadaszania klatki nad oknami w zachodniej ścianie budynku nr (...), jednocześnie jednak żadna z nich nie została umocowana w ścianie tego budynku. Małe okienko w ścianie zachodniej budynku nr (...) zostało zablokowane kwietnikiem.

W ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy zauważył, że ustalenia stanu faktycznego sprawy mogły być czynione w oparciu o zgromadzone dokumenty, opinię biegłego W. M. oraz zeznania świadków E. K. i J. K., częściowo zeznania świadka B. M. i stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy powołując art. 222 § 2 k.c. wskazał, że powódka domagała się nakazania pozwanemu usunięcia zadaszania wykonanego na szkielecie metalowym wraz z materiałem "plexi", znajdujących się nad działką powódki od zachodniej jej strony, a także nakazania pozwanemu zamontowania na tym zadaszaniu śniegołapów. W przypadku pierwszej części przedstawionego żądania chodziłoby tutaj o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez tzw. restytucję naturalną, czyli przywrócenie stanu poprzedniego, istniejącego przed bliżej nieumiejscowionym w czasie momentem wykonania spornego zadaszania. Takie żądanie jako związane z roszczeniem negatoryjnym jest w doktrynie uznawane za usprawiedliwione wtedy, gdy realizacja roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem możliwa jest właśnie poprzez restytucję naturalną. Sąd Rejonowy podniósł, że skoro pozwany faktycznie włada gruntem w całym pasie przeznaczonym na klatkę schodową, aż do zachodniej ściany

budynku nr (...), to przemawia za nim domniemanie wywodzone z art. 339 k.c., iż jest posiadaczem samoistnym, za tym zaś idzie dalsze jeszcze domniemanie, że posiadanie to jest zgodne ze stanem prawnym (art. 341 k.c.). Jeśli zatem jednocześnie powódka nie kwestionowała uprawnień pozwanego do władania klatką schodową, to tym samym strony wyraźnie w sposób milczący uznawały, że zakres ich uprawnień właścicielskich wyznacza zachodnia ściana budynku nr (...). Możliwe jest więc rozważanie roszczenia powódki o nakazanie pozwanemu usunięcia zadaszenia nad klatką schodową jedynie w takim zakresie, w jakim zadaszenie to w rzucie poziomym przekracza tak ustaloną granicę (z opinii biegłego sądowego wynika, że część zadaszenia klatki schodowej „zachodząca” na końcową część pokrycia dachu budynku nr (...) ma szerokość około 35 cm). Takie roszczenie J. M. nie zasługiwałoby jednak na uwzględnienie z dwóch co najmniej powodów. Po pierwsze, w ocenie Sądu w pełni zasadny jest podniesiony przez pozwanego zarzut, że zadaszenie klatki schodowej w takiej konstrukcji jak istniejąca obecnie, jest elementem służebności, będącej przedmiotem zasiedzenia na rzecz właściciela nieruchomości obejmującej działkę nr (...) (art. 285 § 1 k.c.). Pozwany jest samoistnym posiadaczem od 1975 roku. Ponadto zdaniem Sądu Rejonowego żądanie powódki w powyższym zakresie jest sprzeczne z art. 5 k.c. Konstrukcja zadaszenia klatki schodowej budynku nr (...) jest poprawna, umożliwiająca przy tym niezagrażające substancji tego budynku zbieranie i odprowadzanie do kanalizacji miejskiej wody deszczowej i wody pochodzącej z topniejącego śniegu. Nie wpływa ona także negatywnie na substancję, a w szczególności na stan połączenia dachowej budynku nr (...), który posiada własne, również sprawne orygnowanie; biegły wyraził tutaj jednoznaczną opinię, że o ile pokrycie dachu tego budynku wykonane zostało poprawnie, to nie będzie na nie oddziaływać negatywnie nawet śnieg, który może po obfitych opadach zbierać się przed wykonaną przez pozwanego osłoną z płyt poliwęglanowych. Skoro zatem istniejące zadaszenie klatki schodowej nie wpływa negatywnie na substancję budynku nr (...), to żądanie nakazania pozwanemu usunięcia części tego zadaszenia narusza wyżej zrekonstruowaną zasadę współżycia społecznego odwołującą się do powinności zachowywania dobrych relacji sąsiedzkich, w szczególności nieutrudniania korzystania z nieruchomości sąsiednich. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy podniósł, że brak zamontowania przez pozwanego na zadaszeniu nad klatką schodową śniegołapów nie stanowi ingerencji w sferę uprawnień właściciela nieruchomości sąsiedniej. Nie sygnalizowano w toku postępowania, by w związku z tym naruszana była substancja budynku nr (...), na przykład w ten sposób, by niezatrzymywany, a spadający z zadaszenia nad klatką schodową śnieg doprowadzał do zerwania rynny umocowanej przy krawędzi tego zadaszenia, prowadząc w rezultacie do niemożliwości odprowadzania wody do kanalizacji miejskiej i zawilgacania ściany budynku sąsiedniego. Taka sytuacja może zaistnieć jedynie hipotetycznie – dopiero wtedy powódka mogłaby występować skutecznie o nakazanie pozwanemu zamontowania odpowiednich śniegołapów, jako że dopiero w takich realiach zaniechanie po stronie pozwanego można byłoby uznać za bezprawne wkraczanie w sferę uprawnień właściciela sąsiedniej nieruchomości. Poza zakresem właściwości Sądu orzekającego w niniejszej sprawie znajdowało się rozważanie, czy zastosowane przez pozwanego rozwiązania zgodne są z przepisami prawa budowlanego – do tego powołane są bowiem właściwe organy nadzoru budowlanego. Co do żądania zakazania pozwanemu na przyszłość dalszego naruszania jej prawa własności poprzez malowanie, tynkowanie, zbijanie tynków, kucie, wbijanie gwoździ i kołków rozporowych oraz nawiercanie ściany zachodniej budynku posadowionego na jej działce można nawiązać do wcześniej poczynionych rozważań i stwierdzić, że skoro A. K. włada klatką schodową budynku nr (...), to przysługuje mu też uprawnienie do bieżącej konserwacji i ewentualnie remontów zewnętrznej strony zachodniej ściany budynku nr (...). Znaczenie w języku polskim słowa „schody” różni się od znaczenia słowa „klatka schodowa”, to drugie oznacza bowiem pomieszczenie, w którym znajdują się schody. Tak też opisano powyżej treść służebności, jaką w ocenie Sądu nabył przez zasiedzenie pozwany, chodzi tutaj bowiem m. in. o uprawnienie do wykorzystania zachodniej ściany budynku nr (...) jako ściany wyznaczającej pomieszczenie stanowiące klatkę schodową. Nie naruszył zatem pozwany prawa własności przysługującego właścicielom nieruchomości sąsiedniej, gdy odremontował zewnętrzną stronę zachodniej ściany budynku nr (...), zlecając malowanie i uzupełnienie ubytków w powłoce tynkarskiej. Co zaś do pozostałych czynności, jakich zakazania A. K. domagała się powódka (zbijanie tynków, kucie, wbijanie gwoździ i kołków rozporowych oraz nawiercanie zachodniej ściany budynku nr (...)), to wobec tego, że nie zostało w sprawie ustalone, by takich czynności pozwany rzeczywiście się dopuszczał, bezzasadne byłoby zakazywanie mu ich podejmowania niejako „na wszelki wypadek”, jako że roszczenie o ochronę własności jest środkiem ochrony przeciwko już zaistniałemu naruszeniu tego prawa. J. M. domagała się także zobowiązania pozwanego do wykonania szczelnej izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku znajdującego się na jego działce. Odnośnie tego żądania Sąd I instancji wskazał, że bezpośrednią przyczyną pojawiania się wilgoci w pomieszczeniach piwnicznych

jest kapilarne podciąganie wilgoci w połączeniu z brakiem izolacji przeciwwilgociowej budynku nr (...). Nie jest zaś przyczyną takiego stanu rzeczy to, że również i w budynku pozwanego fundamenty nie zostały właściwie przed wilgocią zabezpieczone. Powódka wyciągnęła zatem błędne i nielogiczne wnioski z opinii biegłego sądowego, upatrując dowodu na naruszenie przez pozwanego jej prawa własności w zaleceniu wykonania izolacji przeciwwilgociowej dla obu budynków równocześnie.

Sąd Rejonowy wskazał również, że źródłem wilgoci występującej w piwnicy budynku nr (...) jest także napływ wód opadowych z deszczu i śniegu i zwrócił uwagę na stan obecnie istniejących rozwiązań mających zapewnić odwodnienie podwórka pozwanego sprowadzających się do zastosowania centralnie umiejscowionej kratki ściekowej w postaci starego żeliwnego wpustu, który nie jest przystosowany do stosowania na zewnątrz, w dodatku osadzonego zbyt płytko. Rezultatem zastosowanych rozwiązań jest brak możliwości efektywnego odprowadzenia wody z podwórka budynku nr (...) do miejskiej kanalizacji. Nadmiar wody przenika zatem do podłoża, a w związku ze wzmiankowanym już wyżej brakiem izolacji przeciwwilgociowej obu sąsiadujących z sobą budynków, znajduje łatwy dostęp do ścian fundamentów, przyczyniając się do zawilgocenia ścian piwnic. W opisanej sytuacji zachodzi wobec tego naruszenie przez pozwanego zakazu immisji pośrednich (art. 144 k.c.). Uznając w tym zakresie powództwo J. M. za uzasadnione, Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu wykonanie stosownych robót, kierując się wskazówkami zawartymi w opinii biegłego sądowego. Zaniechano zobowiązania A. K. do zamontowania trwałej rury odprowadzającej wodę z połąci dachowej północnej i wschodniej jego budynku. Co prawda ustalono, że odprowadzenie wody z zadaszania balkonu budynku nr (...) nie spełnia wymaganych norm technicznych, jako że wykonane zostało prowizorycznie z parcianego węża hydrantowego, to jednak postępowanie dowodowe nie wykazało, by na obecną chwilę takie rozwiązanie oddziaływało negatywnie na budynek nr (...), naruszając cudze prawo własności. Uwzględnieniu podlegało żądanie zakazania pozwanemu na przyszłość blokowania przedmiotami okienka znajdującego się w ścianie budynku powódki, a w części także nakazania pozwanemu usunięcia kwietników znajdujących się w korytarzu – klatce schodowej. Okna znajdujące się w ścianie zachodniej budynku nr (...) pełnią dla niego ważną funkcję, bowiem w związku z faktem, iż zadaszanie klatki schodowej wykonane zostało z szyb, mogą doświetlać wnętrza pomieszczeń tego budynku. Powódka żądała zakazania pozwanemu na przyszłość blokowania przedmiotami jedynie małego okienka, co do którego w wyroku z dnia 16 lutego 2009 roku prawomocnie nakazano A. K. wymontowanie z niego rur i blach. W dalszym ciągu powtarzało się naruszanie prawa własności powódki w tym zakresie, bowiem wspomniane okienko zostało później zablokowane kwietnikiem (o czym zeznawała E. K. – k. 279v.). Z uwagi na wyżej już zasygnalizowaną niezależność odpowiedzialności za naruszenie prawa własności od jakichkolwiek okoliczności subiektywnych, stwierdzić należy, iż żadnego znaczenia nie mają motywy, dla jakich okienko w ścianie budynku nr (...) zostało zastawione kwietnikiem, choćby nawet nie chodziło o dokuczenie powódce, a o poprawienie estetyki pomieszczenia. Mając jednak na względzie powtarzający się charakter tego typu naruszenia, stanowiącego bezprawne wkroczenie w sferę uprawnień właścicielskich, należało zakazać pozwanemu zastawiania przedmiotowego okienka jakimikolwiek przedmiotami. W zachodniej ścianie budynku nr (...) istnieją obecnie także dwa dalsze okna, nad którymi, wykorzystując konstrukcję zadaszania klatki schodowej, pozwany umieścił donice z kwiatami. Co prawda, nie zasługują na uwagę obawy powódki wyrażane na rozprawie w dniu 14 maja 2013 roku, że zostanie obarczona odpowiedzialnością w razie narażenia na niebezpieczeństwo użytkowników klatki schodowej wskutek ewentualnego spadnięcia donic zawieszonych pod sufitem (skoro domaga się usunięcia części zadaszania klatki schodowej mogącego prowadzić do spadania mas śniegu z dachu budynku bezpośrednio na korytarz), to jednak w pełni uzasadnione są jej obawy, że rosnące w donicach kwiaty będą zacieniać okna jej budynku. Tylko więc w takim zakresie naruszono prawo własności umieszczając na klatce schodowej donice z kwiatami, w jakim zawieszono one zostały pod zadaszaniem klatki schodowej budynku nr (...), a nad oknami zachodniej ściany budynku nr (...). Nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie nakazania pozwanemu usunięcia klimatyzatora znajdującego się w korytarzu jego budynku, ewentualnie nakazania mu dokonania przebudowy klimatyzacji w taki sposób, by „wydostające się z niej opary w żaden sposób nie oddziaływały na ścianę budynku powódki”. Negatywnego oddziaływania klimatyzatora na budynek nr (...) powódka nie wykazała w toku postępowania, a to ją, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., obciążał ciężar udowodnienia, że w ten sposób pozwany dokonał bezprawnego naruszenia jej prawa własności. Umorzeniu podlegało postępowanie w zakresie roszczenia powódki o nakazanie A. K. wymontowania rury gazowej przymocowanej do zachodniej ściany budynku przy ul. (...) w W.. Pismem z dnia 5 marca 2011 roku powódka cofnęła pozew w tym zakresie (k. 226-229).

Pozwany wobec częściowego cofnięcia pozwu nie złożył żadnego oświadczenia, stąd też uznać należało, że wyraził na nie zgodę. Wobec tego należało orzec jak w pkt 4, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 100 zd. 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka w zakresie w jakim Sąd Rejonowy oddalił powództwo, zarzucając temu orzeczeniu:

1. naruszenie art. 172 k.c. przez błędne uznanie, że można zasiedzieć służebność prawa do prowadzenia prac remontowych na cudzej zabytkowej ścianie;
2. powołanie się na opinię biegłego w zakresie w jakim do Sądu należała ocena prawna istniejących rozwiązań technicznych;
3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:
  - a) ustaleniu, że pozwany od 1975 r. wykorzystywał ścianę jako ścianę pomieszczenia przeznaczonego na klatkę schodową, podczas kiedy, z dokumentacji zdjęciowej i zeznań wynika, że była to zewnętrzna otwarta klatka schodowa.
  - b) zaniechaniu ustalenia, że pozwany pomimo faktu, że budynek jest zabytkowy prowadził przy nim prace bez zgody powódki, bez pozwolenia na budowę i bez zgody konserwatora;
  - c) zaniechaniu ustalenia w uzasadnieniu przyczyn faktu, że w korytarzu sieni budynku nr (...), powłoki malarskie ściany granicznej między budynkami oraz ścianka zejścia do piwnicy (pod schodami) są zniszczone od wilgoci przemieszczającej się w murze z poziomu piwnic, a także od oddziaływania temperatury i wilgoci niedostatecznie szczelnej klatki schodowej, zachodzi perforacja i niszczenie powłok malarskich, odparzenia i odpadanie tynków (F.. 19, 20);
  - d) zaniechaniu ustalenia zakresu prac podejmowanych bezprawnie przez pozwanego wobec zabytkowej nieruchomości powódki pomimo bogatego materiału dowodowego w tym zdjęciowego w tym zakresie;
4. naruszenie art. 231 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. przez wyprowadzenie błędnych wniosków z opinii biegłego polegających na twierdzeniu, że skoro przyczyną zawilgocenia jest między innymi tzw. podciąganie kapilarne to brak jest podstaw do nakazania wykonania izolacji pionowej i poziomej piwnic pozwanego, które to wnioski były sprzeczne z opinią biegłego;
5. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.), przez odmowę wiarygodności zeznaniom B. M., pomimo że są one zgodne z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, a ocena tych zeznań przez Sąd została dokonana bez uwzględnienia zmian okoliczności w toku postępowania;
6. naruszenie oceny prawnej Sądu II instancji przez uznanie, że prawidłowa pod względem prawnym jest konstrukcja dachu powodująca zsuwanie się śniegu na dach powódki w sytuacji kiedy Sąd Okręgowy w wyroku do sygn. akt II Ca 881/09 z dnia 23 września 2009 r., że typowym przykładem naruszenia prawa własności, jest sytuacja, w której osoba nieuprawniona kieruje na nieruchomość odpływ wody (k.201);
7. naruszenie art. (...)Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690) w zw. z art. 292 k.c. w zw. z art. 172 § 2 k.c. przez przyjęcie, że można nabyć służebność naruszającą bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa;
8. sporządzenie uzasadnienie wewnętrznie sprzecznego w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja jest częściowo uzasadniona.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, Sąd Odwoławczy w pełni aprobuje i uznaje za własne, przy czym dokonując oceny prawnej wyprowadził z nich częściowo odmienne wnioski.

Wbrew zarzutom apelacji ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji uznać trzeba za trafne. Dokonując tych ustaleń Sąd I instancji nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów. W sprawie nie doszło więc do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Rację miał jednak skarżący zarzucając, iż w niniejszej sprawie brak było podstaw do uznania, że pozwany nabył w drodze zasiedzenia służebność, której elementem jest uprawnienie do malowania i uzupełniania tynków na stronie zachodniej ściany budynku przy ul. (...) w W.. Brak było podstaw do stwierdzenia, że pozwany nabył służebność „klatki schodowej”. W niniejszej sprawie pomiędzy ścianami: wschodnią budynku nr (...) i zachodnią budynku nr (...), znajdują się dwa ciągi schodowe – schody prowadzące na pierwsze piętro wraz z częścią płyty spocznikowej piętra oparte na ścianie budynku nr (...) oraz schody prowadzące wyżej utwierdzone są w ścianie budynku nr (...). Zatem treścią służebności jest uprawnienie do oparcia schodów o ścianę budynku należącego do powódki, co nie implikuje jednocześnie uprawnienia do dalszej ingerencji w tę ścianę poprzez jej malowanie i tynkowanie. Również fakt zadaszenia schodów nie prowadzi do wniosków, że pozwany nabył uprawnienia jak wyżej względem nieruchomości powódki. Zauważyć ponadto należy, że zadaszenie nad schodami w żadnym miejscu nie styka się z dachem budynku powódki, a jedynie zadaszenie to i dach zachodzą na siebie. Zatem nie może być mowy o istnieniu zamkniętego pomieszczenia, które powstać miało w rezultacie zadaszenia schodów. Trafnie zresztą w apelacji podniesiono, że nabycie służebności o takiej treści nie było przedmiotem postępowania przed Sądem I instancji i nie ma podstaw by przyjąć jej zasiedzenie. W tych okolicznościach ocena działań pozwanego, polegających na malowaniu i tynkowaniu ściany w świetle przepisów ustawy o ochronie zabytków i rozporządzeń wykonawczych wydanych do tej ustawy, jest bezprzedmiotowa, bowiem jak wskazano wyżej, już na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego były one bezprawne.

Apelacja podlegała uwzględnieniu również w zakresie żądania zamontowania przez pozwanego trwałej rury odprowadzającej wodę z połaci dachowej północnej i wschodniej budynku przy ul. (...) w miejsce parcianego węża hydraulicznego. Co prawda Sąd Rejonowy zauważył, że odprowadzenie wody z zadaszenia balkonu budynku nr (...) nie spełnia wymaganych norm technicznych, to jednak stwierdził, że postępowanie dowodowe nie wykazało, by na obecną chwilę takie rozwiązanie oddziaływało negatywnie na budynek nr (...), naruszając cudze prawo własności. Taka konstatacja nie jest prawidłowo. Z opinii biegłego sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania wynika jednoznacznie, że wadliwy wpust na podwórku pozwanego oraz prowizoryczne odprowadzenie wody z zadaszenia balkonu pozwanego nie spełniają obecnych warunków technicznych. Nie ulega wątpliwości, że prawidłowe odprowadzanie wody z nieruchomości pozwanego ma duże znaczenie dla powstrzymania napływu wody w obręb fundamentów obydwu budynków, a więc konieczne jest doprowadzenie do stanu zgodnego z normami zarówno spustu na podwórku oraz odprowadzenia wody opadowej z budynku, w tym również balkonu.

Dalej idące roszczenia powódki nie były uzasadnione. Uwzględnieniu roszczenia w zakresie nakazania A. K. usunięcia zadaszenia wykonanego na szkielecie metalowym wraz z materiałem „plexi”, znajdujących się nad działką powódki od zachodniej jej strony, a także nakazania pozwanemu zamontowania na tym zadaszeniu śniegołapów, stał na przeszkodzie fakt zasiedzenia przez pozwanego stosownej służebności, która sprowadza się do obowiązku znoszenia przez powódkę umiejscowienia części zadaszenia nad jej nieruchomością. Niezależnie od tego należy wskazać również na przepis art. 151 k.c. Przekroczenie granicy przez właściciela nieruchomości przy wznoszeniu przez niego budynku lub innego urządzenia stanowi naruszenie prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej (art. 140 k.c.), które uzasadnia roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.). Art. 151 k.c. wskazuje, że jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Podkreślić należy, że art. 151 k.c. jest przepisem szczególnym,

przewidującym wyjątek od przyjętej w art. 222 k.c. zasady, że w razie bezprawnego naruszenia własności, właścicielowi przysługują roszczenia windykacyjne lub negatoryjne. Bez wątplenia właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli przekroczenia granicy jego gruntu dokonano w winy umyślnej inwestora. W niniejszej sprawie nie ma podstaw do stwierdzenia, że do przekroczenia granicy doszło w winy umyślnej pozwanego, co więcej postępowanie dowodowe nie było nawet prowadzone na okoliczność ustalenia czy do przekroczenia takiej granicy w ogóle doszło, a jeżeli tak to w jakim zakresie. Wnioski takie nie płynął z opinii biegłego, z której wynika jedynie, że zadaszenie nad klatką schodową oraz dach na budynku pozwanej zachodzą się. Skoro więc powódka nie wykazała, że sprzeciwiła się przekroczeniu granicy niezwłocznie albo że grozi jej niewspółmiernie wielka szkoda, to obecnie nie może skutecznie żądać usunięcia zadaszenia znad swojej nieruchomości. Ponadto wskazać należy, że z opinii biegłego wynika, że zadaszenie nad schodami nie ma żadnego wpływu na zawilgocenie budynku powódki. W związku z powyższym w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie także art. 5 k.c. z przyczyn wskazany przez Sąd Rejonowy.

Odnosnie roszczenia o nakazanie pozwanemu usunięcia klimatyzatora lub przebudowy klimatyzacji wskazać należy, że powódka nie wykazała by urządzenie to w jakikolwiek sposób negatywnie oddziaływał na nieruchomość powódki. Nie istnieją więc żadne powody do ingerencji w rodzaj i sposób montażu tego urządzenia na nieruchomości pozwanego.

Apelacja okazała się nieuzasadniona również w zakresie żądania zobowiązania pozwanego do wykonania szczelnej izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentowych budynku znajdującego się na jego działce oraz zamontowania śniegołapów na zadaszeniu nad schodami. Podstawą prawną przedmiotowego żądania mógł być wyłącznie przepis regulujący zakaz immisji, tj. art. 144 k.c. Zgodnie z tym przepisem właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Oceny przeciętnej miary dokonuje się według dwóch kryteriów: społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości oraz stosunków miejscowych. Ocena ta musi być ona dokonana na podstawie obiektywnych warunków, panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1985 r., sygn. akt II CR 149/85). W niniejszej sprawie, skoro powódka na chwilę obecną nie wykonała izolacji w swoim budynku, chociaż zgodnie z opinią biegłego mogłoby to chociaż w części rozwiązać problem zawilgocenia, to nie ma podstaw by zaniechanie wykonania izolacji przez pozwanego uważać za zakłócanie korzystania z nieruchomości powódki ponad przeciętną miarę. Ocena ta jest zresztą poparta pozostałymi wnioskami opinii, odnośnie stosunków wodnych panujących przy (...) w W.. Z przeprowadzonego zaś postępowania dowodowego nie wynika, aby pozwany podjął jakiegokolwiek działania skutkujące zmianą stosunków wodnych i w konsekwencji doprowadził do zawilgocenia nieruchomości powódki. Z powyższych przyczyn niezasadny był też zarzut naruszenie art. 231 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c., nie miałyby ono zresztą istotnego wpływu na wynik sprawy. Sąd I instancji nie naruszył również art. 386 § 6 k.p.c., bowiem nie kwestionował że przykładem naruszenia prawa własności jest kierowanie na nieruchomość przez osobę nieuprawnioną odpływu wody. Przyczyną częściowego oddalenia powództwa nie było bowiem przyjęcie odmiennego poglądu, a ustalenie okoliczności, które w świetle prawa materialnego wykluczają udzielenie ochrony żądaniom pozwu w całości.

Na marginesie wskazać należy, że Sąd I instancji nie naruszył art. 328 § 2 k.p.c., bowiem sporządzone uzasadnienie spełnia wszystkie wymagania stawiane tym przepisem i zawiera niezbędne elementy, a przez to umożliwia prawidłową kontrolę instancyjną orzeczenia. Natomiast zarzut powoływania się na opinię biegłego w zakresie w jakim do Sądu należała ocena prawna istniejących rozwiązań technicznych jest na tyle ogólny, że brak jest możliwości poddania go głębszej analizie.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. wzajemnie je znosząc, biorąc pod uwagę, że apelacja okazała się częściowo uzasadniona.