

**Sygn. akt III Ca 1118/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 7 grudnia 2022 roku**

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego Marcin Rak

po rozpoznaniu 7 grudnia 2022 roku w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **R. I.**

przeciwko **S. H.**

o wydanie i przywrócenie do stanu poprzedniego

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Zabrze

z 15 października 2021 roku, sygn. akt VIII C 1220/19

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

**SSO Marcin Rak**

Sygn. akt **III Ca 1118/21**

## UZASADNIENIE

Powódka R. I. domagała się nakazania pozwanemu S. H., aby wydał jej zajmowane przez siebie pomieszczenie znajdujące się na poddaszu budynku położonego w Z. przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy w Zabrze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nadto domagała się nakazania pozwanemu, aby w terminie 21 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku przywrócił na części dachu tego samego budynku powódki, pokrycie dachowe w postaci dachówki w kolorze i formie odpowiadającej tej jaka znajduje się na pozostałej części dachu jej domu. Sprecyzowała, że powierzchnia pokrycia dachowego objętego zadaniem pozwu wynosi 14 m<sup>2</sup> i jest umiejscowiona w części wykusza kalenicy i kosza od strony drogi pożarowej biegnącej równoległe do ulicy (...). Dodatkowo powódka domagała się zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielką budynku mieszkalnego położonych w Z. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...). Budynek ten graniczy z budynkiem pozwanego położonym w Z. przy ul. (...). W trakcie prac remontowych w sierpniu 2019 roku pozwany zdjął dachówkę na części dachu powódki i położył dachówkę innego koloru tożsamą z dachówką znajdującą się na jego części budynku, a nadto anektował znajdujące się na poddaszu budynku powódki pomieszczenie stanowiące jej własność. Pomimo wezwania pozwany nie zaprzestał korzystania z pomieszczenia powódki i nie przywrócił stanu pierwotnego dachu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzucił, że nie anektował części pomieszczenia znajdującego się na poddaszu budynku powódki i nie korzysta z tej części poddasza. Z części tej nie korzystała również powódka, która nie ma do niej fizycznego dostępu. Drugie żądanie uznał za nieuzasadnione z powodów technologicznych. Ocenił je nadto jako stanowiące nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Wyrokiem z 15 października 2015 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo o nakazanie wydania pomieszczenia znajdującego się na poddaszu budynku przy ul. (...) w Z. (pkt 1), zasądził od powódki na rzecz pozwanego 287 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 2), nakazał pozwanemu przywrócenie do stanu poprzedniego poszycia dachowego na dachu budynku przy ul. (...) w Z., w bliżej określony w sentencji sposób, w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku (pkt 3), oddalił powództwo o przywrócenie stanu poprzedniego w pozostałym zakresie (pkt 4), zasądził od pozwanego na rzecz powódki 887 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 5) i orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych nakazując je pobrać od stron w bliżej określonych w sentencji częściach (pkt 6 i 7).

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że nieruchomości stron, obejmujące grunty zabudowane domami mieszkalnymi, graniczą ze sobą. Powódka jest właścicielką domu przy ul. (...) w Z. (księga wieczysta (...)). Pozwany jest właścicielem domu przy ul. (...) w Z. (księga wieczysta (...)). Nad pomieszczeniami użytkowymi znajduje się poddasze nieużytkowe nieposiadające ściany rozgraniczającej. Dostęp do niego znajduje się jedynie z pomieszczeń pozwanego poprzez rozkładane schody strychowe. Powódka nigdy nie miała bezpośredniego dostępu do tego poddasza przy czym może wykonać prowadzący tam wyłaz wykonując wszystkie prace bezpośrednio z jej pomieszczeń. Granica między nieruchomościami stron pokrywa się z granicą elewacji na budynku. Poddasze jest niezagospodarowane. Pozwany nie ma tam swoich rzeczy.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że powódka w 2013 roku wykonała remont poszycia dachowego na budynku w części znajdującej się w granicach jej działki. Pozwany remont dachu na jego budynku wykonał w 2019 roku. Wówczas pracownicy działający na zlecenie pozwanego zdjęli także dachówkę znajdującą się w bryle budynku powódki na części naczółka od strony północno – wschodniej budynku powódki i ocieplili tę część dachu, jak też położyli na tej powierzchni dachówkę taką jak na pozostałej części dachu pozwanego. Zmiana dachówki nastąpiła bez uzgodnienia z powódką.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że wymiana poszycia dachowego w części pokrywanej się z granicą własności nie wiąże się z naruszeniem pozostałych warstw połączeń dachowych. Technologicznie nie ma przeszkód co do wymiany dachówek na dachówki w kolorze i kształcie na takie jakie znajdują się na pozostałej części dachu powódki. Z uwagi na kąt nachylenia dachu w przestrzeni spornego naczółka oraz jego usytuowanie od strony drogi bocznej, jak też chaos stylistyczny związany ze stosowaniem dowolnych materiałów wykończeniowych, wymiana poszycia dachowego na części naczółka z przyczyn estetycznych nie jest konieczna.

Sąd Rejonowy ustalił też, że pismem z 12 września 2019 r. powódka wezwała pozwanego do przywrócenia do stanu pierwotnego na jej części dachu poprzez ponowne położenie ściągniętej dachówki. Nadto powódka wezwała pozwanego do zaprzestania naruszania prawa własności polegającego na korzystaniu z pomieszczenia znajdującego się na poddaszu jej budynku.

W odpowiedzi na zobowiązanie pozwany wskazał, że nie doszło do naruszenia dachu powódki, a poddasze jest w jego użytkowaniu zgodnie z aktem notarialnym.

Mając na względzie te ustalenia Sąd Rejonowy ocenił, że część poddasza nieużytkowego znajdująca się w bryle budynku powódki wybudowanego w granicach geodezyjnych działki stanowi przedmiot własności powódki w świetle art. 47 i 48 k.c., jako część składowa budynku. Dalej wskazał, że powódka nigdy z tej części budynku nie korzystała i nie miała do niego dostępu niemniej jako właścicielka rzeczy, mogła zgodnie z art. 222§1 k.c. żądać jej wydania przez osobę, która rzeczą włada. Z materiału sprawy wynikało jednak, że pozwany, kwestionujący żądanie powódki, nie korzysta z jej części poddasza. Z przyczyn natury faktycznej posiada dostęp co tej części budynku, jednakże nie oznacza

to władztwa nieruchomością powódki. Nadto powódka może samodzielnie, bez angażowania pozwanego, zlecić prace budowlane celem wykonania stosownego wyłazu z pomieszczeń znajdujących się w bryle jej budynku.

Sąd Rejonowy uznał, że w takich warunkach, żądanie windykacyjne jest nieuzasadnione i oddalił je, a o kosztach związanych z dochodzeniem tego roszczenia orzekł z powołaniem na art. 98 k.p.c.

W zakresie drugiego z roszczeń, dotyczącego przywrócenia własności naruszonej w inny sposób, niż przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, Sąd Rejonowy odwołał się do art. 222§2 k.c. Wskazał, że pozwany bez zgody powódki dokonał samowolnej wymiany poszycia dachowego na części dachu budynku powódki. Rozważając jego zarzuty Sąd Rejonowy odwołał się do wniosków opinii biegłego, który wyjaśnił, że względy technologiczne czy też estetyczne nie przemawiają za oddaleniem żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Wymiana poszycia dachowego w części pokrywającej się z granicą własności nie wiąże się bowiem z naruszeniem pozostałych warstw polaci dachowych, a zatem z tej przyczyny brak jest przeszkód do wymiany dachówek na dachówki w kolorze i kształcie na takie jakie znajdują się na pozostałej części dachu powódki. Także kwestie estetyczne nie stanowią takiej przeszkody. Co prawda, zważywszy na estetykę, wymiana poszycia dachowego w spornej części nie jest konieczna, ale i też nie jest niewskazana.

Odnosząc się do zarzutu nadużycia prawa podmiotowego Sąd Rejonowy wywiódł, że odwołanie się do normy art. 5 k.c. nastąpić może wyjątkowo, to jest w sytuacji, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonywaniem prawa podmiotowego przez inną osobę oraz w tych szczególnych przypadkach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłyby do skutku nie aprobowanego w społeczeństwie ze względu na zasadę współżycia społecznego. Oceniał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy taka szczególna i wyjątkowa sytuacja nie wystąpiła. Powódka domagała się przywrócenia stanu samowolnie naruszonego przez pozwanego i żadne nadzwyczajne okoliczności nie przemawiały za oddaleniem powództwa. Nie stanowiła takiej okoliczności także wartość niezbędnych w tym zakresie do wykonania prac budowlanych, którą oszacował biegły.

Wobec tego Sąd Rejonowy uwzględnił roszczenie negatoryjne nakazując pozwanemu przywrócenie do stanu poprzedniego poszycie dachowe na części dachu budynku położonego w Z. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez położenie poszycia dachowego na części naczółka od strony północno wschodniej budynku położonego w Z. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...) dachówki o powierzchni 5 metrów kwadratowych w kolorze i formie odpowiadającej tej jaka znajduje się na pozostałej części dachu budynku położonego w Z. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Zabrzu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku.

Sąd Rejonowy dokonał przy tym korekty powierzchni poszycia dachowego na 5 metrów kwadratowych zgodnie z obliczeniami biegłego oraz określił termin wykonania zobowiązania na 6 miesięcy mając na uwadze konieczność uzyskania przez pozwanego odpowiednich decyzji administracyjnych.

W pozostałym zakresie tj. ponad powierzchnię 5 metrów kwadratowych poszycia dachowego oraz w zakresie terminu określonego przez powódkę na 21 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku powództwo w zakresie roszczenia negatoryjnego zostało oddalone przez Sąd Rejonowy.

O kosztach procesu związanego z roszczeniem negatoryjnym Sąd Rejonowy orzekł odwołując się do art. 100 k.p.c. uznając, że powódka uległa co do nieznacznej części swojego żądania.

O nieopłaconych wydatkach orzekł powołując się na art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 623), biorąc pod uwagę wynik procesu, oraz wartość przedmiotu sporu wskazaną przez powódkę przy poszczególnych roszczeniach.

Apelację od tego wyroku w części uwzględniającej roszczenie negatoryjne, wniósł pozwany zarzucając naruszenie:

- art. 233§1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwany dokonując wymiany kierował się względami technologicznymi i estetycznymi, gdy pozwany wskazywał, że dokonania przez niego wymiana poszycia była rozwiązaniem prawidłowym z technologicznego punktu widzenia i nie powinna budzić wątpliwości ze względów estetycznych

- art. 222§2 k.c. poprzez uznanie, że doszło do naruszenia własności powódki w inny sposób niż pozbawienie władztwa nad rzeczą, a powódce przysługiwało roszczenie negatoryjne;

- art. 5 k.c. w zw. z art. 222§2 k.c. gdy kwestionowane apelacją żądanie powódki stanowiło nadużycie prawa niekorzystające z ochrony.

W uzasadnieniu apelacji akcentował, że jego zachowanie było wynikiem wadliwości remontu dachu powódki, która w 2013 roku nie dokonała ocieplenia po swojej stronie, co sprawiło, że wyziębienie poddasza nie tylko u powódki ale i u pozwanego. Generowało to wyższe koszty ogrzewania. Argumentował, że wykonana przez niego zmiana poszycia dachowego nie skutkowała istotną zmianą substancji dachu i spowodowała, że ten element dachu wyglądał jednolicie, a nadto został ocieplony. Zarzucał, że sąd nie powinien być angażowany w rozstrzyganie tak błahych żądań, a on sam, w imię utrzymania dobrosąsiedzkich relacji, nie dochodził roszczeń odszkodowawczych związanych z innymi zdarzeniami zawinionymi przez robotników i służby ratownicze działające na zlecenie powódki.

Formułując te zarzuty domagał się zmiany wyroku i oddalenie powództwa także w uwzględnionej części oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Rozpoznanie sprawy w postępowaniu odwoławczym odbywało się w składzie jednoosobowym zgodnie z art. 15zzs<sup>1</sup> ust 1 pkt 4 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1842) w zw. z art. 6 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2021 r., poz. 1090).

Wobec braku w apelacji jak i odpowiedzi na apelację, wniosku o wyznaczenie rozprawy, rozpoznanie sprawy w postępowaniu odwoławczym mogło nastąpić na posiedzeniu niejawnym, stosownie do art. 374 k.p.c.

Nadto, zgodnie z art. 378§1 k.p.c. wyrok Sądu Rejonowego podlegał kontroli instancyjnej jedynie w części uwzględniającej powództwo negatoryjne. W pozostałym zakresie jako niezaskarżony zyskał walor prawomocności i był wiążący (art. 365 k.p.c.).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. wskazać trzeba, że pozwany ograniczył go do kwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu co do motywacji z jakiej dokonał ingerencji w nieruchomości powódki. Recz jednak w tym, że Sąd Rejonowy takich ustaleń nie poczynił, a jedynie w części zważeniowej odwołał się do argumentacji jaką powoływał pozwany powoływał na poparcie wniosku o oddalenie powództwa. Odwoływanie się do merytorycznej argumentacji stron nie stanowi natomiast elementu ustaleń faktycznych. Zgłaszany w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. był więc niezasadny. Zresztą, w pierwszym zdaniu uzasadnienia apelacji pozwany wskazywał, że nie kwestionuje ustaleń poczynionych przez sąd I instancji.

Dlatego też Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, co czyniło zbędnym ich ponowne przytaczanie (art. 387§2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.).

Zważywszy na te ustalenia, dla rozpoznawanej sprawy podstawowe znaczenie miało to, że pozwany dokonał ingerencji w nieruchomości powódki, co polegało na ociepleniu części dachu w bryle budynku powódki oraz wymiany dachówki na taką samą jak na pozostałej części dachu pozwanego.

Powódka domagała się zniweczenia skutków opisanej ingerencji nie w pełnym zakresie, a jedynie poprzez wymianę dachówki na taką jaka znajduje się na pozostałej części jej budynku.

Z ustaleń dokonanych z pomocą biegłego wynikało nadto, że żądana wymiana dachówki nie wiąże się z koniecznością naruszenia pozostałych warstw połączeń dachowych, w tym wiatroizolacyjnych, paroizolacyjnych czy termomodernizacyjnych. Tym samym względy technologiczne nie stanowią jakiegokolwiek przeszkody w wymianie dachówek. Względy estetyczne, zważywszy na chaos stylistyczny osiedla, nie stanowią wskazania jak i przeciwwskazania do wykonania prac. Koszt ich wykonania też nie jest nadmierny (opinia biegłego k. 125 – 126, pkt 4 i 5 wniosków).

Biorąc pod uwagę te okoliczności uprawnionym był wniosek, że własność powódki została naruszona w sposób inny niż pozbawienie jej faktycznego władztwa, a powódka, co do zasady wyrażonej w art. 222§2 k.c. była uprawniona do żądania usunięcia skutków naruszenia w zakresie określonym w zaskarżonym wyroku.

Dla ustalenia opisanego faktu naruszenia własności nie miało znaczenia, czy działania pozwanego usprawiedliwione były jego interesem pojmowanym jako konieczność zapewnienia odpowiedniej izolacji termicznej jego budynku. Nie miało też znaczenia, czy owa ingerencja nastąpiła w obiektywnie ujmowanym interesie powódki, zważywszy na odpowiedni komfort cieplny jej budynku. Prawo do decydowania o własności przynależy bowiem do właściciela i jest chronione także normami Konstytucji RP (art. 21 ust 1 i 64). Zatem, co do zasady, tylko i wyłącznie właściciel uprawniony jest do podejmowania decyzji o przeznaczeniu i sposobie korzystania z jego własności, oczywiście w granicach określonych przez art. 140 k.c. To do właściciela należy więc – w tych granicach – decyzja o potrzebie ewentualnego ulepszenia przedmiotu własności.

Pozwany nie wykazał natomiast, aby potrzeba wykonania spornych prac wynikała z obowiązku nałożonego ustawą. Nie wykazał też istnienia zgody powódki na ich przeprowadzenie, jak i nie wskazał innego źródła (np. decyzji administracyjnej) wskazującego na powinność ich wykonania także w zakresie ingerującym we własność powódki.

W rozpoznawanej sprawie argumentacja pozwanego co do zaniechań powódki w zakresie docieplenia poddasza miała znaczenie drugorzędne o tyle, że powódka nie domagała się od pozwanego ingerencji w te warstwy poszycia dachowego, które zapewniały izolację termiczną. Domagała się bowiem jedynie wymiany samych dachówek i tylko w takim zakresie Sąd Rejonowy nakazał usunięcie skutków ingerencji w jej własność. Jak już wskazano – wymiana taka była możliwa bez ingerencji w pozostałe warstwy poszycia dachowego.

Co się natomiast tyczy oceny działań powódki w kontekście nadużycia prawa opisanego w art. 5 k.c. wskazać trzeba, że stwierdzenie, iż wykonywanie prawa jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego wymaga odwołania się do pojęć pozanormatywnych takich jak zasada uczciwego postępowania, lojalności wobec partnera, słuszności, czy innych podobnych stanowiących wyraz powszechnie akceptowanych w społeczeństwie wartości.

Zastosowanie art. 5 nie prowadzi do utraty prawa, którego nadużywa uprawniony, w tym zwłaszcza do unicestwienia konstytucyjnie chronionego prawa własności. Może ono jedynie pozbawić przez pewien czas ochrony prawa podmiotowego. Zasadniczo twierdzenie o nadużyciu prawa podmiotowego (w szczególności roszczeń chroniących prawo własności) powinno opierać się na okolicznościach wyjątkowych i przemijających, które tylko chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa. Nie może zatem prowadzić do trwałego pozbawienia uprawnionego możliwości korzystania z przysługującego mu prawa. Nadto, ze względu na konstytucyjną zasadę ochrony własności w orzecznictwie ocena roszczenia windykacyjnego oraz negatoryjnego jako nadużycie prawa podmiotowego dopuszczana jest jedynie w wyjątkowych sytuacjach, gdy sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego ma charakter szczególnie rażącej. Kryteria oceny nadużycia muszą być tu zdecydowanie zaostrzone. Roszczenia

windykacyjne i negatoryjne wypływają bowiem bezpośrednio z istoty prawa własności, jako prawa podmiotowego o charakterze bezwzględny. Skoro bowiem właściciel ma wyłączne prawo do posiadania, korzystania i rozporządzania rzeczą, wszelkie naruszenia owych uprawnień dają właścicielowi prawo wystąpienia ze stosownymi roszczeniami (por. wyroki Sądu Najwyższego z 8 sierpnia 1997 r., II CKN 243/97, LEX nr 1228335, z 22 marca 2000 r., I CKN 440/98, LEX nr 521753, z 30 maja 2000 r., IV CKN 28/00, LEX nr 303361, z 19 lutego 1999 r., II CKN 200/98, LEX nr 1212963, z 10 marca 2011 r., V CSK 287/10, LEX nr 1129172, z 27 maja 1999 r., II CKN 337/98, LEX nr 37461, z 8 sierpnia 1997 r., II CKN 243/97, LEX nr 1228335 oraz wyrok Sadu Apelacyjnego we Wrocławiu z 22 lipca 2021 roku, I ACa 574/21, LEX 3359205).

W świetle tych założeń pozwany nie wykazał istnienia takich okoliczności, które podważyłyby uprawnienie powódki do żądania przywrócenia kolorystyki i formy dachówek na części dachu jej nieruchomości do stanu sprzed naruszeń. Istotne jest tu, że sporna powierzchnia jest niewielka (5 m<sup>2</sup>), a i szacunkowy koszt prac nie jest nadmierny. Ich przeprowadzenie nie wymaga też ingerencji w istotne dla pozwanego warstwy izolacyjne poszycia. Doświadczenie życiowe prowadzi do wniosku, że ich wykonanie nie wpłynie na akcentowany w apelacji komfort cieplny nieruchomości pozwanego. Poza tym, jak już wskazano, uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa podmiotowego w zakresie roszczeń o ochronę własności powinno opierać się na okolicznościach, które jedynie chwilowo sprzeciwiają się uwzględnieniu powództwa. Pozwany natomiast na takie okoliczności się nie powoływał. Przez to w istocie domagał się trwałego uniemożliwienia powódce decydowania o kolorystyce i formie poszycia części dachu jej nieruchomości uznając poniekąd, że podejmowane przez niego działania nastąpiły w interesie obu stron. Takie założenie było sprzeczne z opisanymi już uprawnieniami powódki wynikającymi z istoty prawa własności.

Z tych też względów Sąd Okręgowy uznał, apelację za bezzasadną i oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz powódki należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, odpowiedniej do wartości przedmiotu zaskarżenia, ustalonej na podstawie §2 pkt 2 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSO Marcin Rak