

Sygn. akt: I C 124/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2018 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Kałwak

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Klaudia Pluta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 maja 2018 roku w O.

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko **E. M. i K. M.** (1)

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. oddala powództwo;

I. umarza postępowanie w części ograniczającej żądanie pozwu;

II. odstępuje od obciążania powoda T. K. kosztami procesu.

UZASADNIENIE

Powód T. K. reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika złożył w dniu 21 marca 2018 roku w tut. Sądzie pozew przeciwko pozwanym K. M. (1) i E. M. o:

1.usunięcie ułożonego muru z kamienia o długości 4 metrów, szerokości 1,5 metra i wysokości 2 metrów, położonego w odległości 40 cm od strony wschodniej stolarni, znajdujących się na działce nr (...) należącej do K. i E. małż. M. graniczącej od strony wschodniej z działką nr (...), należąca do powoda.

2.usunięcie krzaków leszczyny i bzu na długości 18 metrów i szerokości 2 metrów w odległości 0,5 metra od ściany południowej stolarni znajdujących się na działce nr (...), należącej do K. i E. małż. M., graniczącej od strony wschodniej z działką nr (...), należąca do powoda T. K..

W uzasadnieniu swojego pozwu powód między innymi podnosił, że od dłuższego czasu pomiędzy stronami zaistniał konflikt na tle usunięcia krzaków leszczyny i bzu, które znajdują się przy granicy z nieruchomością powoda – stolarnią. Krzaki leszczyny i bzu powodują zawilgocenia i ograniczają oświetlenie ściany południowej stolarni. Nadto powód pragnie wykonać elewację budynku co uniemożliwiają mu krzaki leszczyny bzu. Ponieważ nie było możliwości wykonania elewacji budynku powód zwrócił się o usunięcie krzaków bzu i leszczyny i umożliwienie mu wejścia na teren pozwanych celem wykonania elewacji. Pozwani odpowiedzieli mu na pismo i odmówili. Po odpowiedzi pozwanych powód stwierdził, że ma zawilgoconą ścianę od strony wschodniej. W związku z zaistniałą sytuacją zwrócił się do architekta, aby ten ocenił stan techniczny budynku oraz podał przyczyny zwilgocenia. Architekt stwierdził naruszenie izolacji pionowych ścian piwnicznych i poziomych stropodachu na styku ze ścianą parteru a także zacieki na murze od strony wschodniej i południowej wewnątrz budynku. Zatem działania pozwanego zakłócają korzystanie z nieruchomości powoda ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych- pozew karta 4-5.

W odpowiedzi na pozew pozwani K. M. (1) i E. M. w którym to podnosili:

- nie zgadzają się z usunięciem krzewów i kamieni, gdyż one znajdują się na naszym terenie,
- nie zgadzają się z obciążeniem ich kosztami sądowymi i innymi kosztami,
- przedmiotem sporu nie było usunięcie krzewów leszczyny lecz zastąpienie okien warsztatu luksferami gdyż nie chcę aby sąsiad podglądał mój plac,
- jeśli Pan K. chciał wykonać elewację warsztatu to musiałby za ich zgodą przygotować sobie teren lub pokryć koszty z tym związane,
- dają Panu K. prawo odkupienia tego kawałka gruntu aby zażegnać konflikt – odpowiedź na pozew karta 25.

Na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku, na który to stawiała się pozwana K. M. (1) wnosila ona o oddalenie powództwa i wskazywała, że jest właścicielem tej posesji od 2 lat. Tam nie mieszka. Zawilgocenia u panna K. są wynikiem dziurawego dachu i dziurawej rynny bo woda się lała z rynny – protokół rozprawy z dnia 5 grudnia 2017 roku karta 54.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2018 roku powód cofnął roszczenie sformułowane w punkcie drugim pozwu dotyczące usunięcia krzaków bowiem zostały one usunięte. Pozwani wyrazili na to zgodę – zapisy protokołu rozprawy z dnia 10 maja 2018 roku karta 68.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Powód T. K. jest razem ze swoją żoną jest współwłaścicielem działki położonej w O., o numerze ewidencyjnym (...). Na tyłach – zapleczu działki usytuowana jest stolarnia, w której prowadzi działalność gospodarczą. Ta część jego działki, na której usytuowana jest stolarnia, graniczy z nieruchomością pozwanych. Dwie ściany budynku stolarni stoją w granicy z nieruchomością pozwanych.

Na nieruchomości pozwanych znajduje się dom mieszkalny, który pozwani kupili dwa lata temu i w nim nie mieszkają. Ta część nieruchomości pozwanych, która bezpośrednio sąsiaduje ze stolarnią powoda usytuowana jest na tzw. tyłach zaplecza nieruchomości pozwanych.

Działki stron w częściach objętych sporem to są zaplecza ich nieruchomości przeznaczone u powoda na działalność gospodarczą u powodów na zaplecze gospodarcze – składowanie materiałów.

Na zdjęciu nr 7 z oględzin sądu (zdjęcia wykonane przez sąd podczas wizji) widać dwie ściany budynku stolarni powoda. Pryzma z ułożonych kamieni (widoczna na zdjęciach) stoi na nieruchomości pozwanych. Jest ona odsunięta od ściany stolarni tak, że jest swobodne przejście pomiędzy ścianą budynku a murem, nie zasłania okien stolarni. Za pryzmą kamieni na zdjęciu nr 7 widoczny jest betonowy płot pozwanych, zamykający obszar własności pozwanych. Na zdjęciu numer 5 widoczne są okna stolarni powoda patrząc na wprost budynku z działki pozwanych, pryzma- „mur” kamieni oraz fragment płotu betonowego zamykającego obszar władania pozwanych. Okna stolarni powoda do wysokości mniej więcej 1/3 od parapetu są zasłonięte od wewnątrz pomieszczenia stolarni (zdjęcie numer 5 z oględzin sądu).

dowód: - odpis księgi wieczystej nr (...) kata 15-16,

- protokół wizji z dnia 24 stycznia 2018 r. i zdjęcia z wizji wykonane przez sąd koperta karta 56..

W trakcie oględzin strona pozwana zadeklarowała sprzedaż na rzecz powoda tej części nieruchomości, na którą wychodzą okna stolarni powoda, oświadczając, że przeszkadzają jej okna stolarni. Powód oświadczył, iż chodzi mu o ocieplenie budynku i jego izolację.

dowód: - protokół wizji z dnia 24 stycznia 2018 r. i zdjęcia z wizji wykonane przez sąd koperta karta 56..

Sąd zważył.

Powództwo sformułowane w punkcie pierwszym pozwu nie jest zasadne.

Co do roszczenia sformułowanego w punkcie drugim żądania pozwu zostało ono skutecznie cofnięte zatem w tym zakresie umorzono postępowanie w oparciu o art. 203 § 1 kpc i art. 355 kpc – punkt II wyroku.

Niewątpliwie stosownie do treści art. 144 kodeksu cywilnego 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.

Usytuowanie przyzmy luźno na siebie ułożonych kamieni – bo jej usytuowanie jest przedmiotem sporu- na nieruchomości pozwanych, w ocenie sądu, nie zakłóca w korzystaniu powodowi ze swojej nieruchomości. Powód ma swobodny dostęp do swojej nieruchomości budynku stolarni. Przyzma kamieni nie zakrywa mu płaszczyzny okien stolarni. Widok z okien powód sam zasłania od wewnątrz (zdjęcie nr 5 z wizji sądu). Biorąc pod uwagę zagospodarowanie w tej części nieruchomości stron przyzma kamieni pozwanych w żaden sposób nie wpływa na walory estetyczne korzystającego z nieruchomości będącej współwłasnością powoda.

Wskazać należy iż sąd rozstrzyga niniejszą sprawę w zakresie sformułowanego roszczenia opartego na podstawie art. 144 kc. Sąd w żadnej mierze nie może wychodzić ponad roszczenie, które wyznacza ramy sprawy. Niemniej jednak Sąd w toku postępowania wskazywał skonfliktowanym stronom na możliwość rozwiązywania ich spraw w drodze mediacji, wskazywał na konieczność współpracy sąsiedzkiej przy wykonywaniu inwestycji dotyczących budynków usytuowanych w granicy.

Wskazać też należy, iż zbytecznym jest przeprowadzanie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka architekta R. A. na okoliczność powstania szkody w budynku powoda.

W świetle powyższego powództwo sformułowane w punkcie I pozwu należało oddalić.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc.