

Sygn. akt IV Ca 1056/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Beata Janiszewska, SO Piotr Niezgodzki

Protokolant: Olga Wyszomierska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko (...). (...) S.A. w Z. i Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie z dnia 21 marca 2013 r., sygn. akt II C 408/06

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1. w części dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. co do roszczenia o usunięcie wad pompy i w tej części umarza postępowanie;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od K. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 1056/13

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest częściowo zasadna, choć nie z przyczyn w niej wskazanych.

Na wstępie podkreślić należy, że Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.604) i przyjmuje je za własne. Stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia nie był w zasadzie sporny. Nie sposób natomiast zgodzić się z zasadniczą częścią wywodów prawnych Sądu Rejonowego. Jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności wymaga wyjaśnienia, że zgodnie z art. 203 § 1 k.p.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia – aż do wydania

wyroku. Natomiast, stosownie do treści art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

W niniejszej sprawie powód wniósł o zobowiązanie pozwanych do usunięcia wad bramy garażowej oraz pompy, znajdujących się w lokalu użytkowym (garażu) znajdującym się pod lokalem będącym własnością powoda. Usunięcie wad miało polegać na redukcji poziomu hałasu wydawanego przez ww. urządzenia do dopuszczalnego poziomu, jak również o zakazanie Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. użytkowania przedmiotowych urządzeń do czasu usunięcia wskazanych wad. Jednak na rozprawie w dniu 7 marca 2013 r. powód cofnął pozew co do usunięcia wad pompy do centralnego ogrzewania, bez zrzeczenia się roszczenia (k.594). Na cofnięcie pozwu w takim zakresie zgodę wyraziła pozwana wspólnota mieszkaniowa. Natomiast, (...)S.A. w Z. nie wyraziła zgody na cofnięcie przez powoda pozwu bez zrzeczenia się roszczenia (k.595).

Doszło zatem do skutecznego cofnięcia pozwu wobec pozwanej wspólnoty w zakresie wad pompy. Brak przy tym podstaw do uznania, że czynność ta była sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego lub zmierzała do obejścia prawa.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1. w części dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. co do roszczenia o usunięcie wad pompy i w tej części w oparciu o art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 3 k.p.c. umorzył postępowanie.

W pozostałym zakresie apelacja podlegała oddaleniu albowiem podniesione w niej zarzuty należało uznać za chybione.

Sąd Rejonowy dokonał jednak błędnej kwalifikacji prawnej dochodzonego roszczenia, przyjmując, że podstawą prawną rozstrzygnięcia są przepisy dotyczące rękojmi za wady fizyczne rzeczy (k.611v-613). Wskazać jednak należy, iż w niniejszej sprawie powód wniósł o zobowiązanie pozwanych do usunięcia wad bramy garażowej, znajdującej się pod lokalem powoda. Powód, uzasadniając to żądanie wskazał, iż praca mechanizmu otwierającego bramę garażową powoduje hałas, który znacznie przekracza dopuszczalny poziom, a ciągłe jej otwieranie przez mieszkańców uniemożliwia normalne używanie mieszkania. W ocenie Sądu Okręgowego, powód nie wskazywał zatem na wady fizyczne zakupionego lokalu, ale na zjawiska mające źródło poza jego lokalem, tj. w lokalu sąsiednim, stanowiącym odrębną nieruchomość.

Zgodnie z art. 144 k.c. 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. Zasadą jest, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (art. 140 k.c.).

Jednym z takich ustawowych ograniczeń prawa własności są przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego. Przepisy prawa sąsiedzkiego dotyczą również nieruchomości lokalowych. Zawarty w art. 144 k.c. zakaz immisji należy traktować jako sygnalizowany normą art. 140 k.c. przepis ustawy wyznaczający granice prawa własności nieruchomości. Jest to generalny przepis ograniczający wykonywanie prawa własności nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Posłużono się zatem szeroką formułą działań utrudniających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Chodzi tu o aktywne zachowanie właściciela (działanie), które jest podejmowane w ramach wykonywania jego prawa, równocześnie oddziałujące w sposób negatywny na sferę cudzego (sąsiedniego) prawa własności. Granicą korzystania z prawa własności są więc działania, których skutkiem jest zakłócanie cudzego prawa własności.

Bez wątplenia zawarte w normie art. 144 k.c. ograniczenie immisji dotyczy wszelkich nieruchomości emitujących zakłócenia oraz chroni wszelkie nieruchomości sąsiednie doznające zakłóceń. Immisje pośrednie w odróżnieniu od immisji bezpośrednich są częściowo dopuszczalne – w granicach określonych normą art. 144 k.c. W związku z tym dopuszczalne są tylko takie zakłócenia, które wynikają z normalnej eksploatacji nieruchomości, na której

umiejscowione jest źródło zakłóceń, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, i nie naruszają normalnej eksploatacji nieruchomości doznającej zakłóceń zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Właściwym środkiem ochronnym – przeciwko niedopuszczalnym immisjom – przysługującym właścicielom nieruchomości sąsiednich w ramach prawa rzeczowego jest roszczenie negatoryjne. Generalnie bowiem przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje zgodnie z art. 222 § 2 k.c. roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Mieszczą się w tym zakresie wszelkie przypadki zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c.). Przy stosowaniu normy art. 222 § 2 k.c. właściciel nieruchomości podlegającej zakłóceniu z pewnością może żądać zaniechania naruszeń oraz przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez zminimalizowanie immisji do takiego poziomu zakłóceń, że nie będzie ona już więcej przekraczała przeciętnej miary. Legitymacja czynna do dochodzenia roszczenia o zaniechanie zakłóceń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem przysługuje bez wątpienia właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu, jak również osobom uprawnionym z tytułu ograniczonych praw rzeczowych. Legitymacja bierna przysługuje natomiast właścicielowi nieruchomości emitującej niedopuszczalne zakłócenia, także użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

W konsekwencji, należy przyjąć, że współwłaściciele lokalu użytkowego w postaci garażu wielostanowiskowego, korzystając z wyjścia z budynku przez garaż, równocześnie oddziaływali w sposób negatywny, choć zarazem mimowolny, na sferę prawa własności powoda. Hałas generowany przez otwieraną i zamykaną wówczas bramę garażową, zakłócał bowiem ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powoda. Ocena przeciętnej miary miała bez wątpienia w niniejszej sprawie charakter obiektywny. Przeprowadzone w sprawie dowody z opinii biegłych sądowych wykazały bowiem, iż poziom dźwięku docierający do mieszkania powoda podczas pracy bramy garażowej powoduje przekroczenie dopuszczalnych wartości dla pory nocy i dnia. Były to zatem immisje pośrednie o charakterze materialnym z uwagi na uboczny, choć kłopotliwy dla powoda skutek, niezamierzonego i zgodnego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem eksploatacji nieruchomości, działania współwłaścicieli garażu wykonywanego w ramach przysługujących im praw.

Legitymacja bierna przy tak skonstruowanym roszczeniu przysługuje więc współwłaścicielom garażu wielostanowiskowego jako właścicielom nieruchomości, której brama garażowa emitowała niedopuszczalne zakłócenia. Powód uprawniony był zatem do skierowania przeciwko nim roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez zminimalizowanie immisji do takiego poziomu zakłóceń, że nie będzie ona już więcej przekraczała przeciętnej miary i o zaniechanie naruszeń.

W związku z powyższym legitymacja bierna nie przysługiwała pozwanym, niebędącym współwłaścicielami nieruchomości sąsiedniej – lokalu użytkowego.

Należy przy tym podkreślić, iż wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do zarządzania stanowiącym przedmiot odrębnej własności lokalem, jakim jest garaż wielostanowiskowy. Garażem wielostanowiskowym zarządzają bowiem jego współwłaściciele. Wspólnota mieszkaniowa gospodaruje natomiast wyłącznie nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Okręgowego, brama garażowa nie jest częścią wspólną budynku, ale częścią składową lokalu użytkowego (garażu). Stosownie bowiem do treści art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm. – dalej, jako: „u.w.l.”) nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Przepis art. 3 ust. 2 u.w.l. odwołuje się do kryterium funkcjonalnego, wskazując, że nieruchomością wspólną są te części budynku, które „nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Nie chodzi tu przy tym o „użytek” w wąskim tego pojęcia znaczeniu, sprowadzający się do możliwości korzystania z danej części budynku, powiązanej z jej dostępnością. Zdaniem Sądu Okręgowego, pojęcie „użytku” w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. ma szerszy zakres, który musi być odnoszony właśnie do funkcji jaką pełni dana część budynku. W konsekwencji, każda część, której znaczenie (funkcja) wykracza poza sferę odrębnego lokalu powinna być

uznawana za należącą do nieruchomości wspólnej. W tym stanie rzeczy, nie sposób uznać, że brama garażowa, która umożliwia dostęp do garażu osobom z niego korzystającym pełni funkcje wykraczające poza korzystanie z tego lokalu.

Powód zatem niezasadnie zarzucił w apelacji, iż generująca hałas brama garażowa stanowiła część składową nieruchomości wspólnej, co miałyby uzasadniać legitymację bierną Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W..

Mając na uwadze, iż pozwana (...). (...) S.A. w Z. nie wyraziła zgody na cofnięcie przez powoda pozwu w zakresie zobowiązania pozwanych do usunięcia wady pompy od centralnego ogrzewania bez zrzeczenia się roszczenia, koniecznym było odniesienie się do zasadności tego żądania. Niemniej jednak brak było podstaw pozwalających na przyjęcie, iż pozwanej w zakresie tego roszczenia przysługiwała legitymacja bierna. Uznać bowiem należy, iż pompa od centralnego ogrzewania zamontowana u sufitu garażu pod lokalem należącym do powoda, stanowi bez wątpienia w świetle treści art. 3 ust. 2 u.w.l. część nieruchomości wspólnej. Legitymacja bierna przysługiwała zatem w tym zakresie wyłącznie wspólnocie mieszkaniowej. Brak było natomiast legitymacji biernej po stronie pozwanej (...). (...) S.A. w Z. w zakresie roszczeń powoda dotyczących działania pompy.

Uznanie, iż brak było legitymacji biernej po stronie pozwanych w niniejszej sprawie czyni zbędnym odnoszenie się do pozostałych zarzutów podniesionych przez powoda w apelacji.

Dlatego też Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w pkt I. w części dotyczącej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. co do roszczenia o usunięcie wad pompy i w tej części umorzył postępowanie. Natomiast, w oparciu o art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda w pozostałej części, jako bezzasadną.

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 grudnia 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) zasądził od K. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.