

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. O., po wydaniu postanowienia wstępnego z dnia 15 maja 2014 r. stwierdzającego, że nie przysługuje jej uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości położonej we (...), składającej się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0188 ha wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 218,26 m², dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer KW nr (...), pismem procesowym z dnia 19 sierpnia 2014 r. zmodyfikowała żądanie (a na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015 r. cofnęła pierwotny wniosek o zniesienia współwłasności) i wniosła o:

a) ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer KW nr (...), bezpłatnej służebności przechodu przez korytarz i klatkę schodową położonych na I piętrze budynku, należących do lokalu nr (...), położonego we (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer KW nr (...), stanowiącego prawo własności uczestnika,

b) ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer KW nr (...), bezpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie zamontowania niezbędnych instalacji i urządzeń na korytarzu i klatce schodowej położonych na I piętrze budynku, należących do lokalu nr (...), położonego we (...), dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą numer KW nr (...), stanowiącego prawo własności uczestnika,

Na uzasadnienie wniosku wnioskodawczyni wskazywała, że wraz z wyodrębnieniem lokalu uczestnika utraciła dostęp do pomieszczeń położonych na strychu, do których prowadzi wejście przez korytarz i klatkę schodową położone w lokalu mieszkalnym uczestnika, wskazując przy tym na wadliwe wyodrębnienie pomieszczeń składających się na odrębną własność lokalu uczestnika w postaci korytarza i klatki schodowej, z których wcześniej korzystała. Ponadto wskazała, że mimo zawarcia z dostawcą energii T. (...) umowy na dostawę energii licznik nie mógł zostać zainstalowany na korytarzu stanowiącym wyłączną własność uczestnika, który na skutek konfliktu między stronami uniemożliwił montaż licznika.

Uczestnik wniosł o oddalenie wniosku zgłoszonego po modyfikacji pismem procesowym z dnia 18 sierpnia 2014 r. a wyraził zgodę na cofnięcie pierwotnego wniosku o zniesienia współwłasności. Na uzasadnienie zarzucił, że wnioskodawczyni posiadała dostęp do strychu poprzez przejście z jej pomieszczenia na I piętrze bezpośrednio, które to przejście замуrowała, a nadto, że nie może domagać się ona umieszczenia w jego lokalu licznika energii elektrycznej, skoro korytarz jest wyłączną własnością uczestnika.

Sąd ustalił, co następuje:

Aktem notarialnym z dnia 13 sierpnia 2010 r. rep. A nr (...) dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości L. B., M. O. (1) i M. O. (2) znieśli współwłasność w/w nieruchomości, w której posiadali udziały M. i M. O. (1) 2/3 na prawach wspólności majątkowej oraz L. B. w 1/3, jako spadkobierczyni W. W., poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 72,08 m² wraz z udziałem w wysokości 33,02% w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela lokalu i dotychczasowych właścicieli nieruchomości ze względu na należący do niego niewyodrębniony lokal i w prawie własności działki gruntu, a następnie w zbyli wyodrębniony lokal P. Z.. W ramach zaspokojenia udziału w wysokości 2/3 we współwłasności dotychczasowych współwłaścicieli M. i M. O. (1) w ich współwłasności pozostawiono udział w wysokości 66,98% w nieruchomości będącej przedmiotem działu, na który składa się niewyodrębniony lokal mieszkalny nr (...) oraz udział w prawie własności działki gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właściciela lokalu i dotychczasowych właścicieli budynku.

Ugodą z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie I Ns (...) M. i M. O. (1) dokonali podziału majątku wspólnego, w ten sposób, że nieruchomość położona we (...), objęta księgą wieczystą (...), przyznana została na rzecz M. O. (2), który następnie

umową z dnia 14 lutego 2013 r. darował swój udział w tej nieruchomości wnioskodawczyni A. O.. Księga wieczysta nr (...) według stanu na dzień 19 grudnia 2013 r. prowadzona jest dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego we (...), lokal nr (...), składającego się z kuchni, łazienki i korytarza na parterze oraz pokoju i korytarza na piętrze o pow. 72,08 m², jako prawo związane z własnością lokalu wpisano udział (...) we wspólnych częściach budynku i działki gruntu objętej księgą wieczystą (...), a w dziale II wpisano jako właściciela nieruchomości uczestnika P. Z.. Dla potrzeb zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokalu nr (...) wydane zostało przez Starostę Powiatowego w D. zaświadczenie z dnia 12 lipca 2010 r. stwierdzające samodzielność lokalu nr (...) w budynku nr (...) położonym we W. wraz z zestawieniem pomieszczeń wchodzących w skład tego lokalu, wśród których wymieniono pomieszczenia na parterze: kuchnia o pow. 12,71 m², łazienka o pow. 2,31 m², korytarz o pow. 11,87 m² oraz pomieszczenia na piętrze: pokój o pow. 19,34 m², pokój o pow. 17,43 m² i korytarz o pow. 8,42 m², łączna powierzchnia wyniosła 72,08 m², a rozkład pomieszczeń zaznaczony został na szkicu.

Wnioskodawczyni wyodrębniła lokal nr (...), dotychczas niewyodrębniony i założyła dla niego odrębną księgę wieczystą KW nr (...), oraz uzyskała zaświadczenie Starosty (...) nr (...) o samodzielności tego lokalu.

Powyższe okoliczności nie były sporne między stronami i wynikały z dokumentów prywatnych w postaci aktów notarialnych oraz dokumentu urzędowego w postaci zaświadczenia Starosty Powiatowego, chociaż strony z dokumentów tych wyciągały odmienne wnioski.

Pismem z dnia 06 grudnia 2013 r. kierowanym do (...) sp. z o.o. poinformował, że pracownicy firmy (...) S.A pomimo podejmowania wielokrotnych prób nie zainstalowali licznika ponieważ współwłaściciel nie dopuszczał ich do miejsca, w którym licznik powinien zostać założony.

Dowód: pismo z dnia 06.12.2013 r.

Lokal nr (...) stanowiący własność wnioskodawczyni oraz lokal nr (...) stanowiący własność uczestnika posiadają odrębne wejścia z zewnątrz budynku. Obydwa lokale składają się z pomieszczeń położonych na parterze oraz posiadają schody prowadzące na 1 piętro, gdzie położone są pomieszczenia (izby) przynależne do każdego z lokali. Z korytarza uczestnika na parterze prowadzą schody do pomieszczenia na I piętrze, oznaczonego na szkicu dot. samodzielności lokalu jako korytarz, które stanowi rodzaj otwartego pokoju (antresoli), wyposażonego w komplet wypoczynkowy, toaletkę i szafę, z którego przechodzi się do następnego pokoju mieszkania uczestnika oraz do wspólnego korytarza, którego przejście zasłonięte jest kotarą, z którego schody prowadzą do pomieszczeń 2 poziomów poddasza. W korytarzu tym, za schodami, widoczny jest zamurowany blockami betonowymi otwór drzwiowy, stanowiący połączenie z pokojem wnioskodawczyni położonym na I piętrze, pomalowanym na kolor zielony. Od strony pokoju wnioskodawczyni wskazane przejście zostało po zamurowaniu otynkowane i pomalowane wraz z całym pomieszczeniem. Na zdjęciu w pokoju zielonym wnioskodawczyni pokazuje miejsce na ścianie, w którym znajdowały się zamurowane drzwi.

Na zewnątrz budynku pomiędzy wejściami do lokali wnioskodawczyni i uczestnika widoczna jest skrzynka z przyłączem elektrycznym. Przed zniesieniem współwłasności i wyodrębnieniem lokali liczniki energii elektrycznej umieszczone były w pomieszczeniu na I piętrze, stanowiącym obecnie pomieszczenie przechodnie (korytarz) należący do lokalu uczestnika, a na ścianie przy oknie widoczne jest miejsce po zdemontowanym liczniku energii elektrycznej i skrzynka bezpiecznikowa. Wnioskodawczyni przy schodach wewnątrz swojego lokalu posiada skrzynkę bezpiecznikową, do której doprowadzona była energia elektryczna od licznika umieszczonego w opisanym wyżej pomieszczeniu uczestnika.

Dowód: protokół oględzin wraz z dokumentacją fotograficzną

Sąd zważył, co następuje:

Konsekwencją cofnięcia wniosku o zniesienie współwłasności jest umorzenie postępowania w tej części na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Natomiast wniosek o ustanowienie służebności nie jest zasadny i podlega oddaleniu.

Na wstępie należy wskazać, że zakres wnioskowanej służebności określonej w pkt 1. pisma procesowego wnioskodawczyni z dnia 19 sierpnia 2014 r. uniemożliwił uwzględnienie wniosku w jego granicach, a wyjście poza te granice nie jest dopuszczalne w świetle art. 321 § 1 k.p.c. Uwzględnienie wniosku u ustanowienie służebności przechodu przez korytarz i klatkę schodową położone na I piętrze lokalu uczestnika byłoby niewykonalne, gdyż aby dostać się na I piętro musiałaby wnioskodawczyni wejść do mieszkania uczestnika do części nie objętej służebnością (korytarz parteru i schody), co czyni wniosek o służebność przechodu przez I piętro niezasadnym i podlegającym w tej części oddaleniu już tylko z tej przyczyny.

Następnie należy wskazać, że celem ustanowienia służebności gruntowej, wskazanym w art. 285 § 2 k.c. jest zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej części, oczywiście kosztem nieruchomości obciążonej. O ile ustanowienie każdej z wnioskowanych służebności spełniałoby wskazaną przesłankę, gdyż zwiększałoby użyteczność nieruchomości lokalowej wnioskodawczyni, to jednak przy ocenie potrzeby i zakresu ustanowienia służebności oraz sposobu jej wykonywania należy uwzględnić zasady współżycia społecznego i miejscowe zwyczaje, o czym mowa w art. 287 k.c. i jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej, o czym mowa w art. 288 k.c. Z art. 294 k.c. wynika także uprawnienie właściciela nieruchomości obciążonej do żądania zniesienia służebności, jeżeli stała się ona dla niego zbyt uciążliwa, a nie jest konieczna do prawidłowego korzystania z nieruchomości władnącej. Ten ostatni przepis należy uwzględnić już przy ustanawianiu służebności, mając na względzie jej ustanowienie tylko w wypadku konieczności prawidłowego korzystania z lokalu wnioskodawczyni i jednoczesnego braku zbyt uciążliwej dla korzystania z mieszkania przez uczestnika. Warunki te nie zostały spełnione, wobec czego brak byłoby podstaw do ustanowienia służebności wnioskowanej w pkt. 1.

W toku oględzin nieruchomości okazało się bowiem, że uczestnik miał rację twierdząc, że wnioskodawczyni posiadała przejście na strych ze swojego pomieszczenia na piętrze, które zamurowała. Za sprzeczne zatem z powołanym przepisem, jak również istotą prawa własności zawartą w art. 140 k.c. oraz zasadami współżycia społecznego i rzeczową potrzebą należałoby uznać obciążenie nieruchomości lokalowej, służącej do prywatnego, także intymnego życia rodziny uczestnika, prawem przechodu przez pomieszczenia przeznaczone do wypoczynku, połączone z innymi pokojami, z zagrożeniem możliwości choćby przypadkowego „podglądania” życia uczestnika i jego rodziny. Byłoby to zbyt daleko idące i krępujące uprawnienie sąsiadki, naruszające prawo do prywatności uczestnika, prawo do korzystania z nieruchomości (mieszkania) z wyłączeniem innych osób, tylko dla widzimisię wnioskodawczyni, która zamurowała swoje przejście prowadzące na strych i żąda przejścia przez cudze mieszkanie. Gdyby uwzględnić taki wniosek czas cofnąłby się do socrealizmu przedstawianego np. w filmach S. B.. Ochrona własności, prywatności mieszkania i dóbr osobistych stoi na przeszkodzie uwzględnienie wniosku i ustanowieniu służebności przechodu przez mieszkanie uczestnika.

Wnioskodawczyni nie wykazała także, by umiejscowienie licznika energii elektrycznej w jej lokalu lub innym miejscu nieruchomości wspólnej było niemożliwe i konieczne było ustanowienie służebności przez zamontowanie licznika energii na ścianie wewnątrz mieszkania uczestnika. Nieskuteczna próba zamontowania licznika w miejscu dotychczasowym, a więc w lokalu uczestnika, który był wcześniej przed wyodrębnieniem lokali pomieszczeniem wspólnym, wbrew woli właściciela tego lokalu, nie przekonuje o zasadności wniosku i nie przesądza o braku możliwości innego umiejscowienia licznika. W toku oględzin ujawniono przecież, że skrzynka elektryczna znajduje się na zewnątrz budynku pomiędzy wejściami do obu lokali, a wnioskodawczyni posiada odrębną instalację elektryczną zabezpieczoną skrzynką bezpiecznikową przy swoich schodach, zatem przyłączy wraz z licznikiem winno zostać umiejscowione w obrębie jej własnego lokalu, a gdyby to nie było możliwe na części wspólnej, a nie w cudzym mieszkaniu. Gdyby chodziło tylko o jednorazowe zamontowanie urządzenia sprawa nie byłaby tak problematyczna, natomiast biorąc pod uwagę potrzebę dokonywania odczytów licznika, sprawdzania jego stanu przez wnioskodawczynię i jej domowników, w tym usuwanie awarii zabezpieczeń przedlicznikowych, umieszczenie licznika energii w lokalu uczestnika należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, o czym była już mowa powyżej. Naruszałoby to prawo do prywatności uczestnika i jego rodziny. Okoliczność uprzedniego

zamontowania licznika w tym miejscu, wówczas kiedy cała nieruchomość należała do jednej rodziny, przy innym układzie funkcjonalnym pomieszczeń budynku, w tym innym sposobem korzystania z korytarza, nie może przesądzać o konieczności umiejscowienia licznika nadal w tym samym miejscu, kosztem prawa własności, intymności i swobody korzystania z lokalu przez uczestnika.

Nadto należy uznać, że ściana szczytowa, jako element konstrukcyjny budynku nie zalicza się do powierzchni lokalu, który wydzielony jest właśnie ścianami po wewnętrznym obrysie tych pomieszczeń, lecz stanowi część budynku, jako nieruchomość wspólną (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali). Zamontowaniu zaś licznika na części wspólnej nie może służyć ustanowienie służebności (brak nieruchomości władnącej i obciążonej, jest tylko nieruchomość wspólna), lecz rozstrzygnięcie w ramach zarządu rzeczą wspólną (art. 199-201 k.c.).

Mając powyższe argumenty natury faktycznej i prawnej na względzie orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Orzeczenie o kosztach oparto na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. przy uwzględnieniu art. 98 k.p.c. o odpowiedzialności za wynik sporu. Należne uczestnikowi koszty procesu składały się z wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 6 w zw. z § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w wysokości 3 600 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi wnioskodawczyni
3. kal. 14 dni.

03.02.2015