

Sygn. akt I C 1911/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym

Przewodniczący: SSR Maja Snopczyńska

Protokolant: Małgorzata Nazarko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 stycznia 2019 roku w Ś.

sprawy z p o w ó d z t w a L. G.

p r z e c i w k o W. nieruchomości położonej przy Al. (...) w S.

o przywrócenie naruszonego posiadania i zaniechanie naruszeń

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powoda L. G. na rzecz strony pozwanej W. nieruchomości położonej przy Al. (...) w S. kwotę 697,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 480,00 zł kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sygn. akt I C 1911/18

UZASADNIENIE

Powód L. G. wniósł o nakazanie stronie pozwanej W. nieruchomości przy Al. (...) w S., aby przywróciła powodowi możliwość nieograniczonego korzystania z instalacji wodno – kanalizacyjnej znajdującej się w należącym do pozwanej Wspólnoty budynku, w celu uzyskania dostawy wody i odbioru ścieków na cele socjalno – bytowe do budynku mieszkalnego przy Al. (...) w S. oraz zamontowała, uprzednio przez nią zdemontowane wodomierz główny (podlicznik) rejestrujący ilość wody pobranej przez powoda oraz zawory, a także o nakazanie stronie pozwanej aby w przyszłości zaprzestała naruszania prawa powoda do nieograniczonego korzystania z instalacji wodno – kanalizacyjnej znajdującej się w należącym do pozwanej Wspólnoty budynku przy Al. (...) w S. w celu uzyskania wody i odbioru ścieków na cele socjalno – bytowe do budynku położonego przy Al. (...). W uzasadnieniu powód podniósł, że jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy Al. (...) (działka gruntu (...) obecnie (...)), adaptowanej z garażu na cele mieszkaniowe; poprzednia właścicielka - siostra powoda - D. G. w dniu 19 czerwca 2006 roku uzyskała od (...) Sp. z o.o. w S. zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków oraz techniczne warunki przyłączenia do sieci wodno – kanalizacyjnej, zgodnie z którym otrzymała zapewnienie dostawy wody na cele socjalno – bytowe do należącego wówczas do niej budynku oraz zapewnienie odbioru z tego budynku ścieków socjalno – bytowych; następnie w dniu 2 stycznia 2008 roku zawarto umowę o rozliczaniu wody i ścieków, w której ustalono zasady rozliczania przez D. G. ze Spółdzielnią zużytej ilości wody oraz ścieków; po utworzeniu pozwanej W.- w dniu 1 marca 2015 roku - odłączono przyłącze, zdemontowano zawory i wodomierze. Powód podniósł że to postępowanie narusza uzasadnione interesy powoda, gdyż uniemożliwia zasiedlenie należącego do niego budynku mieszkalnego, a jednocześnie narusza zasady współżycia społecznego.

W odpowiedzi strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając, aby powód posiadał instalacje w nieruchomości wspólnej budynku przy Alei (...) w S.. Ponadto podniosła, że w dacie przejęcia zarządu budynkiem przez stronę pozwaną ówczesny posiadacz sąsiedniej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) – D. G. - nie korzystała z

instalacji wodociągowej budynku przy Alei (...) w S., a także że D. G. nie pobierała wody od lipca 2013 roku (powołując się na załączone do pozwu dowody wpłat).

Wyrokiem z dnia 5 października 2015 roku Sąd Rejonowy w Świdnicy oddalił powództwo, wskazując w uzasadnieniu, że w postępowaniu o naruszenie posiadania badany jest ostatni stan posiadania oraz fakt jego naruszenia; Sąd ustalił, że powód nie ma obecnie zapewnionych dostaw wody na skutek decyzji strony pozwanej z dnia 12 stycznia 2015 roku co do odłączenia instalacji powoda z dniem 1 marca 2015r; odcięcie dopływu wody nastąpiło na skutek odłączenia przyłącza wodnego do nieruchomości powoda, polegającego na zdemontowaniu przez stronę pozwaną dwóch zaworów i wodomierza, które znajdowały się poza granicami posesji powoda; Sąd podkreślił, że nie doszło do działania, które można potraktować, jako naruszenie posiadania, ponadto nie doszło do wykorzystania instalacji wodnej na cele bytowe a ostatni pobór wody był w 2013 roku.

Powód zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę lub uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2017 roku Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił powyżej opisany wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że nie podzielił stanowiska sądu pierwszej instancji, że strona pozwana nie naruszyła posiadania. Sąd Okręgowy podkreślił, że zarówno powód, jak i jego poprzednik prawny, mieli możliwość korzystania z dostaw wody do nieruchomości za pomocą podłączenia ich budynku do wewnętrznej instalacji wodno – kanalizacyjnej znajdującej się w budynku strony pozwanej i była to sytuacja utrwalona, działania strony pozwanej miały miejsce poza granicami posesji powoda, jednak skutek tych działań nastąpił bezpośrednio w nieruchomości powoda, uniemożliwiając mu korzystanie z nieruchomości na cele mieszkaniowe; skoro więc powód miał możliwość korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej to faktyczne odcięcie od dostępu do tejże instalacji stanowi z całą pewnością naruszenie jego posiadania samej nieruchomości. Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać, czy naruszenie posiadania powoda, jakiego dopuściła się strona pozwana, miało cechy samowolności oraz jaki był zakres posiadania, które naruszone zostało zachowaniem pozwanej.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 5 października 2017 roku nakazał stronie pozwanej, aby przywróciła powodowi korzystanie z instalacji wodno-kanalizacyjnej, znajdującej się w należącym do strony pozwanej budynku przy Al. (...) w S. celem uzyskania dostawy wody i odbioru ścieków na cele socjalno-bytowe do budynku mieszkalnego, położonego przy Al. (...) w S. i zamontowała, uprzednio zdemontowany, wodomierz główny (podlicznik), rejestrujący ilość wody pobranej przez powoda wraz z zaworami, zaś w dalszej części powództwo oddalił, zasadzając na rzecz powoda od strony pozwanej koszty postępowania w kwocie 200 zł. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie przesądzona została kwestia, że strona pozwana naruszyła posiadanie powoda poprzez demontaż wodomierza oraz zaworów, w konsekwencji czego, należąca do powoda nieruchomość pozbawiona została dostaw wody, co niewątpliwie wpłynęło na jej funkcję mieszkalną oraz wskazał że decyzję strony pozwanej o odłączeniu instalacji powoda z dniem 1 marca 2015r. poprzez zdemontowanie przez stronę pozwaną dwóch zaworów i wodomierza należy uznać za decyzję samowolną, gdyż w przypadku wątpliwości co do zgodności podłączeń z przepisami, czy też zasadami współżycia społecznego, strona pozwana powinna podjąć właściwe kroki w celu uzyskania ewentualnego orzeczenia zakazującego powodowi władztwa.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana.

Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2018r. Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy podkreślił, że uchylając wcześniejszy wyrok do ponownego rozpoznania Sąd Okręgowy sprecyzował, że poprzez czynności w nieruchomości pozwanej może dojść do naruszenia posiadania powoda, wobec bezspornych faktów wcześniejszych dostaw wody i ich braku później, wytyczył kierunek działania sądu I instancji, jednakże nie można przyjąć, iż w ten sposób został narzucony sposób rozstrzygnięcia sporu i treść przyszłego rozstrzygnięcia, zaś sąd I instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy nie ustalił zakresu posiadania powoda i naruszeń strony pozwanej. Sąd Okręgowy wskazał, że

przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać jaki był zakres posiadania powoda, jaki był zakres naruszeń oraz w następnej kolejności czy naruszenie posiadania powoda miało cechy samowolności.

W toku postępowania Sąd ustalił

następujący stan faktyczny:

W dniu 7 lipca 1999 roku Gmina S. oddała S.w użytkowanie wieczyste działkę gruntu nr (...) (potem 588) w S., dla której SR w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz własność wybudowanego ze środków własnych garażu o wartości 5000 zł. W imieniu Spółdzielni umowę podpisał m. in. powód L. G..

W dniu 15 kwietnia 2002 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zawarła z A. D. umowę o ustanowieniu spółdzielczego prawa do garażu położonego na wyżej opisanej działce, natomiast 23 grudnia 2004 roku prawo to nabyła D. G..

W dniu 22 czerwca 2015 roku D. G. darowała powodowi użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Gminy S., składającej się z działki nr (...) (wcześniej (...)) o powierzchni 74 m² położonej w S. przy Al. (...) oraz własność posadowionego na tej działce budynku.

Dowód: umowa z dnia 7 VII 1999r. k. 9-12

umowa z 15 IV 2002r. k. 13

wydruk treści księgi wieczystej Kw (...) k. 16-20

umowa darowizny - k. 49-52

W dniu 2 stycznia 2008 roku SM (...) zawarła z D. G. umowę o rozliczaniu wody i ścieków. Umowę tą w imieniu Spółdzielni podpisali inż. (...) oraz powód L. G. jako Prezes Spółdzielni.

Dowód: umowa z dnia 2 I 2008 r. – k. 31-32;

Powód w imieniu D. G. prowadził prace remontowe w spornej nieruchomości, a także załatwiał niezbędne związane z remontem formalności. W dniu 18 września 2006 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na przebudowę budynku gospodarczej i zmianę sposobu użytkowania tego obiektu na budynek mieszkalny jednorodzinny (...) na działce pod numerem (...) w S..

W budynku wykonywano prace remontowe. Woda była pobierana przez powoda na potrzeby tych prac do czerwca 2013 roku. Powód nie zamieszkał w tej nieruchomości, nie była ona wykorzystywana na cele mieszkalne.

D. G. wpłaciła SM (...) opłaty za wodę za okres od 18 lipca 2011 roku do 29 lipca 2013 roku.

Dowód: decyzja nr (...) k. 29

pokwitowania wpłat k. 34-35

zeznana świadka D. G. k. 101, płyta CD k. 104

zeznania powoda k. 102, płyta CD k. 104, k. 339-334, płyta CD k. 341,

k. 348-349, płyta CD k. 351

zeznania D. S. (za stronę pozwaną) k. 349-350, płyta CD k. 351

Pismem z dnia 10 lutego 2015 roku strona pozwana poinformowała D. G., że nie wyraża zgody na wykorzystywanie jej instalacji wodnej i zamontowanie drugiego wodomierza głównego oraz o podjęciu decyzji o odłączeniu instalacji.

Dowód: korespondencja strony pozwanej i D. G. k . 41-45, 48

W tak ustalonym stanie faktycznym

Sąd zważył:

Powództwo należało uznać za bezzasadne.

Powód wniósł o przywrócenie możliwości nieograniczonego korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej znajdującej się w należącym do strony pozwanej budynku przy Alei (...) w S. w celu uzyskania dostawy wody i obioru ścieków na cele socjalno-bytowe do budynku mieszkalnego przy Alei (...) w S. oraz nakazanie pozwanej Wspólnocie, aby zamontowała, uprzednio przez nią zdemontowane, wodomierz główny (podlicznik) rejestrujący ilość wody pobranej przez powoda oraz zawory oraz nakazania, aby w przyszłości strona pozwana zaprzestała naruszania prawa powoda do nieograniczonego korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej znajdującej się w należącym do strony pozwanej budynku przy Alei (...) w S., w celu uzyskania dostawy wody i obioru ścieków na cele socjalno-bytowe do budynku mieszkalnego przy Alei (...) w S..

Zgodnie z treścią art. 344 par. 1 kc przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń; nie jest ono jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. W sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego (art. 478 kpc).

Mając na uwadze powołane przepisy oraz stanowisko Sądu Okręgowego należało zbadać jaki był stan posiadania powoda (poprzednika prawnego) i jaki był zakres naruszeń.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że powód włada nieruchomością położoną przy Alei (...) w S. i w ramach wykonywania posiadania korzystał z dostaw wody do nieruchomości na podstawie podłączenia jego budynku do wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej znajdującej się w budynku przy Alei (...) w S. – własność pierwotnie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., obecnie strony pozwanej. Bezsporna była także okoliczność, że w chwili obecnej powód nie ma zapewnionych dostaw wody, bowiem pozwana Wspólnota Uchwałą nr (...)z dnia 12 stycznia 2015 roku postanowiła o odłączeniu instalacji powoda z dniem 1 marca 2015 roku. Odcięcie dopływu wody nastąpiło więc wskutek odłączenia przyłącza wodnego do nieruchomości powoda, a polegającego na zdemontowaniu przez stronę pozwaną dwóch zaworów i wodomierza znajdujących się poza granicami jego posesji.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z 7 czerwca 2018r wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać jaki był zakres posiadania powoda, jaki był zakres naruszeń oraz w następnej kolejności czy naruszenie posiadania powoda miało cechy samowolności.

Jak wyżej wskazano, bezspornym było, że nieruchomość należąca obecnie do powoda była zaopatrywana w wodę, a obecnie została tych dostaw pozbawiona. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego wyrażonym w wyroku z 16 V 2017 roku, iż mimo że działania strony pozwanej miały miejsce poza granicami posesji powoda, jednak skutek tych działań nastąpił bezpośrednio w nieruchomości powoda, uniemożliwiając mu korzystanie z nieruchomości na cele mieszkaniowe i skoro powód miał możliwość korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej to faktyczne odcięcie od dostępu do tejże instalacji stanowi z całą pewnością naruszenie jego posiadania samej nieruchomości. Jednak rozpoznając niniejszą sprawę należy - zgodnie ze wskazaniem Sądu Okręgowego - dokładnie ustalić zakres posiadania i zakres naruszeń. Jednak nie można czynić tego w oderwaniu od żądania powoda, który wniósł o przywrócenie możliwość nieograniczonego korzystania z instalacji wodno – kanalizacyjnej znajdującej się w należącym do pozwanej Wspólnoty budynku, w celu uzyskania dostawy wody i odbioru ścieków na cele socjalno – bytowe do budynku mieszkalnego przy Al. (...) w S..

Z materiału dowodowego wynika, że poprzednik prawny powoda miał zapewniony dostęp do wody i odprowadzania ścieków za pośrednictwem przyłącza wodnego znajdującego się na nieruchomości strony pozwanej, jednak był to dostęp tymczasowy na cele związane z pracami remontowymi prowadzonymi w budynku użytkowym w celu przekształcenia tego budynku na cele mieszkalne.

Ustalając zakres posiadania należy przede wszystkim ustalić do kiedy powód (poprzednik powoda) korzystali z wody. Strona pozwana podniosła, że powód nie korzystał z wody już od lipca 2013 roku. Tym samym wobec stanowiska strony pozwanej to na powodzie, zgodnie z art. 6 kc spoczywał obowiązek udowodnienia czasookresu korzystania z wody. Z zeznań D. S. (za stronę pozwaną) wynika, że woda była pobierana na cele remontowe, zaś stan licznika w momencie odcięcia w marcu 2015 roku był taki sam jak w chwili przejęcia kotłowni od spółdzielni w październiku 2014 roku. Natomiast z zeznań poprzednika powoda - siostry powoda świadka D. G. wynika, że w budynku była dwa razy i nigdy nie korzystała z wody. Natomiast w imieniu D. G. wszelkie czynności związane z nieruchomością wykonywał powód. Z zeznań powoda wynika zaś, że zaczął korzystać z wody w 2008 roku, korzystał z tej wody do września 2014 roku oraz, że nie mieszkał w tym budynku. Jednak nie sposób nie podkreślić, że powód był w tym czasie Prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej, która to Spółdzielnia zawarła w dniu 2 I 2008 roku z D. G. umowę o rozliczaniu wody i ścieków. Z dokumentów dołączonych do akt sprawy wynika, że ostatnia zapłata za wodę obejmowała II kwartał 2013 roku. Tak więc to powód - jako prezes spółdzielni - odpowiedzialny był za prawidłowe rozliczenia za wodę, z której korzystał jako pełnomocnik siostry przy prowadzeniu w imieniu D. G. prac adaptacyjnych w budynku. Skoro ostatnim dokumentem potwierdzającym zapłatę i zużycie wody jest potwierdzenie zapłaty za II kwartał 2013 roku - to uznać należało, że powód w imieniu siostry korzystał z wody do czerwca 2013 roku. Tak więc zdemontowanie zaworów i wodomierza przez pozwaną Wspólnotę 1 marca 2015 roku nie mogło naruszyć posiadania powoda w zakresie dostępu do wody, gdyż powód (a tym bardziej siostra powoda) z tej wody wówczas nie korzystał.

Ponadto podkreślić należy, że ustalenie zakresu posiadania i zakresu naruszenia nie może pozostać w oderwaniu od żądania powoda. Porównując zaś zakres posiadania poprzednika powoda z treścią żądania należy stwierdzić, że żądanie powoda jest bezzasadne, gdyż zakres posiadania nie pokrywa się z żądaniem pozwu. Powód nie wykazał, aby powód lub jego poprzednik prawny mieli możliwość nieograniczonego korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej znajdującej się w budynku należącym do pozwanej Wspólnoty w celu uzyskania dostaw wody i odbioru ścieków na cele socjalno-bytowe do budynku mieszkalnego powoda. Posiadanie to było bowiem ograniczone do korzystania z wody do celów remontowych. Powód nie wykazał, aby kiedykolwiek korzystał z nieruchomości do celów mieszkalnych. Siostra powoda, która była wówczas właścicielem nieruchomości była w niej dwa razy, natomiast sam powód w swoich zeznaniach wskazał, że w tej nieruchomości nigdy nie mieszkał. Podkreślić należy, że dostawa wody do celów remontowo-budowlanych jest ze swej natury tymczasowa i ograniczona do czasu trwania tych prac. Natomiast z chwilą zakończenia prac remontowych i przekształcenia przeznaczenia nieruchomości na mieszkalną zmienia się sposób korzystania z nieruchomości i tym samym sposób i zakres korzystania z wody. Powyższe wskazuje, że powód żąda ochrony posiadania w zakresie w jakim posiadanie to w chwili odcięcia zaworów i wodomierza nie istniało.

Mając powyższe na uwadze, skoro nigdy nie doszło do wykorzystywania instalacji wodnej na cele bytowe (gdyż powód nigdy nie mieszkał w budynku przy Al. (...) w S.), a ponadto w chwili podjęcia przez wspólnotę czynności mających na celu odcięcie dostaw wody z wody tej nikt nie korzystał (od lipca 2013 roku) to nie mamy do czynienia z posiadaniem nieograniczonego dostępu na cele socjalno-bytowe mogącym korzystać z ochrony posesoryjnej.

W związku z powyższymi ustaleniami na mocy powołanych przepisów powództwo oddalono.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze, że powód jako strona przegrywająca sprawę zobowiązany jest do zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu. Na zasądzone koszty składa się 200 zł opłaty od apelacji, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa i 480 zł zastępstwa procesowego za obie instancje.