

Sygn. akt I Ns 1258/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR Halina Grzybowska

Protokolant Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 04 listopada 2014 roku w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. B. i M. B. (1)**

przy udziale **M. B. i Z. B.**

o rozstrzygnięcie co do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej

p o s t a n a w i a:

I. zezwolić wnioskodawcom E. B. i M. B. (1) na wykonanie w okresie 14 dni przez zatrudnioną przez wnioskodawców ekipę budowlaną ocieplenia od strony zewnętrznej ściany budynku położonego Ś. przy ulicy (...), posadowionego na działce nr (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców E. B. i M. B. (1), usytuowanej wzdłuż granicy działek nr (...), od strony działki nr (...), stanowiącej współwłasność uczestników M. B. i Z. B.;

II. zasądzić solidarnie od uczestników postępowania M. B. i Z. B. solidarnie na rzecz wnioskodawców E. B. i M. B. (1) kwotę 357 zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów postępowania.

Sygn.akt I Ns 1258/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy E. B. i M. B. (1) domagali się rozstrzygnięcia co do dokonania czynności dot. rzeczy wspólnej i orzeczenie, że wnioskodawcy mogą dokonać ocieplenia ściany wspólnej budynku położonego w Ś. ul. (...) na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) ze strony działki niezabudowanej nr (...) należącej do uczestników M. i Z. B. i w tym celu zatrudniona przez wnioskodawców ekipa budowlana w okresie 14 dni wykona ocieplenie ściany wspólnej, biegnącej po granicy działek stron a nadto o zasądzenie od uczestników postępowania koszt postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego. W uzasadnieniu podali, że wnioskodawcy i uczestnicy wspólnie zakupili sąsiadujące ze sobą działki i zgodnie postanowili, że każdy z nich wybuduje budynek użytkowo - mieszkalny w zabudowie bliźniaczej i oba budynki miały mieć wspólną ścianę, zawarli też pisemne porozumienie o wykonaniu wspólnej ściany i kanalizacji. Wnioskodawcy wybudowali na swojej działce budynek, zgodnie z zawartym porozumieniem, przy czym uczestnicy nie przystąpili do budowy, wobec czego ściana, która miała być wspólna, wewnętrzną ścianą dla obu budynków stała się ścianą zewnętrzną ich budynku od strony działki uczestników, jest wobec tego ściana cienką, o niedostatecznej grubości i bez izolacji dla ścian zewnętrznych. Z uwagi na konflikt między uczestnikami, uczestnicy nie odpowiadają na wezwania wnioskodawców do wyrażenia przez uczestników zgody na ocieplenie tej ściany, które nie spełnia aktualnie wymogów termicznych budynku wnioskodawców wg norm Unii Europejskiej co naraża wnioskodawców na dużo większe koszty ogrzewania ich budynku.

W odpowiedzi na wniosek (k. 31) uczestnicy postępowania M. B. (2) i Z. B. wnieśli o oddalenie wniosku i o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych . Zarzucili, że ściana , o której mowa we wniosku nie jest ścianą wspólna w rozumieniu przepisu art. 154 k.c. Działka należąca do uczestników ,jak wskazali wnioskodawcy , nie jest zabudowana i uczestnicy nawet w chwili obecnej nie zamierzają nic budować. Poza tym podnieśli, że wznosząc swój budynek wnioskodawcy naruszyli granice działki , a budując kanalizację naruszyli także własność uczestników. Zakwestionowali także fakt, jakoby mieli zamiar wybudować swój budynek w zabudowie bliźniaczej. Na skutek odwołań wnioskodawców uczestnicy nie uzyskali pozwolenia na budowę, wobec czego zniechęcili się do budowy domu, a zmiana sytuacji ekonomicznej , wzrost stawki VAT na materiały budowlane, zmusiły uczestników do zmiany planów dot. budowy.

Podnieśli także, że projekt uczestników nie mógł przewidywać wspólnej ściany, gdyż wnioskodawcy budując dom w sposób sprzeczny z zasadami budowlanymi wykonali fundamenty przez co budynek uczestników nigdy nie mógłby się stykać z budynkiem wnioskodawców. Natomiast uczestnicy w swoim projekcie mieli jednoznacznie wskazane, że między ich budynkiem a budynkiem wnioskodawców musi być przerwa (dylatacja) na całej wysokości z sąsiednim budynkiem. Między innymi zmiana tego w projekcie wymagała od uczestników zmiany pierwotnego projektu i uzyskania nowych pozwoleń.

Uczestnicy nie mogą zrozumieć, dlaczego wnioskodawcy nie postawili grubszej ściany i dlaczego nie chcą ocieplić ściany od wewnątrz, na co pozwalają obecne technologie.

Na rozprawie w dniu 04 listopada 2014 roku uczestnicy oświadczyli, że nie widzą możliwości porozumienia i zawarcia ugody z uwagi na głęboki konflikt pomiędzy uczestnikami, a ponadto na to, że uczestnicy postępowania nie zamierzają się budować na spornej działce lecz chcą ją sprzedać ,a ocieplenie ściany przez wnioskodawców, ich zdaniem spowoduje spadek ceny rynkowej ich działki albowiem potencjalny nabywca, jeśli będzie się chciał budować, będzie musiał zachować odległość od grabicy działki i tym samym straci pas działki gruntu.

Wnioskodawcy odparli ten zarzut podnosząc ,że projekt zabudowy przewiduje zabudowę bliźniaczą.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

Wnioskodawcy E. B. i M. B. (1) są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej działki gruntu nr (...), położonej w Ś. ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalno – użytkowym , dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...).

Uczestnicy postępowania M. B. (2) i Z. B. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej niezabudowanej działki gruntu nr (...), przylegającej do działki nr (...). Nabyli swoje działki w podobnym czasie.

Decyzją z dnia 26 lutego 1999 roku nr (...)Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał wnioskodawcom E. i M. B. (1) pozwolenie na budowę pawilonu handlowo-usługowego z częścią mieszkalną na działce nr (...) w Ś., zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym integralną część pozwolenia, autorstwa M. D. .

W dniu 16 lutego 2000 roku właściciele obu w/w działek zawarli pisemne porozumienie o wykonaniu wspólnej ściany oraz kanalizacji na wspólny koszt.

Decyzją z dnia 5 marca 2011 roku Starosta (...) udzielił wnioskodawcom pozwolenia na użytkowanie pawilonu handlowo użytkowego z częścią mieszkalną zlokalizowanego na działce nr (...) przy ulicy wolności w Ś., wzniesionego na podstawie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Decyzje te zaskarżyli M. i Z. B. , i w wyniku ich odwołania wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję z powodu naruszenia przepisów prawa procesowego. Po ponownym rozpoznaniu sprawy przez organ I instancji , w toku której rozpatrzono wniesione przez odwołujących się zastrzeżenia dot. bezprawnie naruszonej granicy ich działki poprzez usytuowanie części budynku wnioskodawców na posesji uczestników B. oraz nieprawidłowości w trakcie odbioru

kanalizacji, zastrzeżenia te zostały uznane za nieistotne dla sprawy i Starosta (...) wydał 6 czerwca 2011 roku ponownie wnioskodawcom pozwolenie na użytkowanie części przedmiotowego obiektu przed wykonaniem wszystkich robót. Decyzję tę także zaskarżyli uczestnicy B., podnosząc te same zarzuty jak w odwołaniu od poprzedniej decyzji. Decyzją nr (...) z dnia 02 sierpnia 2011 roku Wojewoda (...) utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

Decyzją z dnia 5 grudnia 2000 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał M. i Z. B. pozwolenie na budowę budynku handlowo-usługowego z częścią mieszkalną na działce nr (...) w Ś., zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym integralną część pozwolenia, autorstwa M. K.

Decyzję tę zaskarżyli wnioskodawcy E. i M. B. (3) wnosząc o wstrzymanie jej wykonania z uwagi na to, że niezakończone są sprawy cywilne odnośnie wybudowania wspólnej ściany z wnioskodawcami. Decyzją nr (...) z dnia 12 lutego 2001 roku Wojewoda (...) uchylił w całości zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania wobec niekompletności dokumentacji projektowej uczestników, nieuwzględniającej usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w ich nawiązaniu do istniejącej zabudowy działek sąsiednich.

Po uzupełnieniu przez uczestników dokumentacji projektowej, po ponownym rozpoznaniu sprawy Starosta (...) decyzją z dnia 25 października 2011 r. nr (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał uczestnikom M. i Z. B. pozwolenie na budowę w/w obiektu handlowo – usługowo – mieszkalnego. Tę decyzję także zaskarżyli wnioskodawcy zarzucając, że odstąpienie przez uczestników od zamiaru budowy pawilonu w zabudowie bliźniaczej z wykorzystaniem ściany wspólnej poważnie naruszy interes prawny wnioskodawców.

Po rozpoznaniu ich odwołania Decyzją z dnia 14 lutego 202 roku Wojewoda (...) uchylił ją w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania organowi instancji. W uzasadnieniu tej decyzji Wojewoda wskazał, że skoro uczestnicy pierwotnie zgodzali się na zabudowę bliźniaczą z wykorzystaniem ściany wspólnej, której oś pokrywa się z granicą działki, a mimo tego brak było w dalszym ciągu odniesienia się projektanta do takiego usytuowania budynku i w projekcie uczestników nie wykorzystano wspólnej ściany, wbrew zasadom projektowania i realizacji zabudowy bliźniaczej, a zatem realizacja w oparciu o tak zatwierdzony projekt doprowadziłaby do problemu technicznego z „dopasowaniem” bryły budynku projektowanego do już istniejącego, a zatem doszło do naruszeń prawa materialnego.

Pismem z dnia 14 listopada 2013 roku wnioskodawcy zwrócili się do uczestników postępowania z prośbą o wyrażenie zgody na ocieplenie ściany na koszt wnioskodawców, a to w związku z niezrealizowaniem przez uczestników budowy budynku handlowo – usługowo - mieszkalnego, co naraża wnioskodawców na znaczne straty ciepłne, przemarzanie nieocieplonej ściany ze względu na brak sąsiedniego budynku, w wyniku czego w okresie 10 lat ponieśli oni dodatkowe wydatki na koszt ogrzewania po 1 000 zł rocznie.

Pismem z dnia 27 marca 2014 roku reprezentowani przez pełnomocnika wezwali uczestników ponownie do wyrażenia zgody na ocieplenie ściany wspólnej budynku i zgodę na wejście na działkę (...) ekipy wykonawców na okres do 14 dni w celu wykonania prac ociepleniowych – pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

W odpowiedzi na to wezwanie uczestnicy wezwali o wskazanie aktu prawnego, który obliguje ich do takiej decyzji i oświadczyli, że docieplenie ściany możliwe jest także od strony właściciela budynku.

Do dnia dzisiejszego uczestnicy nie przystąpili do budowy na swoje działce.

(NIESPORNE).

Zewnętrzna ściana budynku wnioskodawców biegnąca wzdłuż granicy działek (...), została wybudowana przez wnioskodawców zgodnie z projektem i została pokryta tylko podkładem tynkarskim, albowiem wg pierwotnych ustaleń miała być to ściana wspólna dla budynku wnioskodawców i budynku uczestników zabudowie bliźniaczej. Jednakże od tej pierwotnie wspólnej koncepcji uczestnicy odstąpili

Dowód: zeznania wnioskodawców złożone na rozprawie w dniu 04 listopada 2014 roku (zapis na płycie k. 69).

Wnioskodawcy i uczestnicy byli najpierw razem u jednego projektanta, ale ostatecznie uczestnicy nie podpisali z nim umowy

Dowód : częściowo zeznania uczestniczki M. B. .

Na zlecenie wnioskodawców mgr inż. R. P. opracował audyt termomodernizacji elewacji północno-zachodniej budynku na działce wnioskodawców od strony działki uczestników. W opracowaniu tym specjalista ten ustalił, że wnioskodawcy ponoszą stratę w rocznych kosztach ogrzewania w wysokości 1 140,05 zł rocznie, na skutek nieocieplonej elewacji , która nie spełnia wymagań dot. kondensacji powierzchniowej w miesiącach zimowych, co może skutkować szkodliwym zjawiskiem związanym z krytyczną wilgotnością , sprzyjającą rozwojowi pleśni. Zalecił przeprowadzenie termomodernizacji tej ściany zewnętrznej poprzez ocieplenie materiałem termoizolacyjnym , styropianem o grubości 10 cm o wskazanym współczynniku ciepła

Dowód: audyt j.w. k. 12- 22.

W piśmiennictwie budowlanym rozważa się dostępne sposoby ociepleń od wewnątrz budynków

Dowód: wydruk artykułu k. 56- 59 .

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie opisanych wyżej okoliczności uznanych jako niesporne, które nie budzą wątpliwości, albowiem znajdują potwierdzenie w postaci dokumentów urzędowych , tj. odpisów ksiąg wieczystych i decyzji administracyjnych a także wynikają z pism uczestników postępowania, której treści nie kwestionowali.

Sporną kwestią było to, czy wnioskodawcy i uczestnicy umówili się co do budowy swoich budynków w zabudowie bliźniaczej i czy sporna ściana miała być ściana wspólną dla obu ich budynków. Sąd dał w tym zakresie wiarę twierdzeniom i zeznaniom wnioskodawców, a przemawia za tym przede wszystkim niekwestionowane przez uczestników pisemne porozumienie z dnia 16 lutego 2000 roku (k. 10) .Pośrednio wynika to także z treści uzasadnień decyzji Wojewody (...) uchylających dwukrotnie decyzje Starosty (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na budowę uczestników M. i Z. B.. Nielogiczne zdaniem sądu byłoby godzenie się przez uczestników na wybudowanie na wspólny koszt ściany budynku swoich sąsiadów, która nie miałaby być także ścianą ich budynku.

Sąd zważył.

Zgodnie z przepisem art. 154 k.c. domniemywa się, że mury, ploty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących , służą do wspólnego mu użytku sąsiadów.

Analiza całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie pozwala na przyjęcie, że sporna ściana na etapie jej budowy budynku wnioskodawców została wybudowana za obopólnym porozumieniem właścicieli sąsiednich działek , na ich wspólny koszt jako ściana wspólna wzdłuż granicy obu działek, podobnie jak kanalizacja , a zatem w rozumieniu przepisu art. 154 k.c. ściana ta miała służyć do użytku wspólnego sąsiadów , tym samym powinna więc być utrzymana w należyтым stanie .

Stanowisko takie znajduje poparcie m.in. w uzasadnieniu Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r.III CZP 75/0150047, w której Sąd Najwyższy dokonał wykładni gramatycznej pojęcia „ utrzymania w należyтым stanie” murów, urządzeń na granicy gruntów sąsiadujących .

Jeśli zatem sporna ściana nie spełnia kryteriów termoizolacyjnych , albowiem wobec zaniechania przez uczestników budowy na ich działce budynku przylegającego do budynku wnioskodawców, nie spełnia ona swojej roli ściany

wewnętrznej, to tym samym jako ściana zewnętrzna budynku wnioskodawców , do utrzymania w należyłym stanie wymaga izolacji termicznej .

Skoro zaś wnioskodawcy chcą wykonać tę izolację wyłącznie na swój koszt , to od nich zależy wybór jaka metodą wykonają to ocieplenie i sprzeciw uczestników jest bezzasadny, tym bardziej ,że ze złożonego przez uczestników do akt artykułu nie wynika, że metoda ocieplenia od wewnątrz budynku w tym przypadku będzie właściwsza, niż przedstawiona w prywatnej opinii specjalisty , który opracował audyt dla tej konkretnej ściany budynku wnioskodawców. Nieprzekonywujące i niczym nieoparte w ocenie sądu były także argumenty uczestników, że przez ocieplenie tej ściany spadnie wartość rynkowa ich działki, na której i tak nie zamierzają się budować i chcą ją sprzedać.

Dlatego też na podstawie cyt. na wstępie przepisu orzeczono jak w punkcie I sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania, na które składają się opłata sądowa od wniosku, opłata skarbową od pełnomocnictwa i koszty zastępstwa adwokackiego orzeczono na podstawie przepisu art. 520§ 3 k.p.c. w związku z § 8 pkt.7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie..... (Dz U nr 163 poz. 1348 z późn.zm.).