

Sygn. akt: I C 596/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 maja 2021 r. w G.

sprawy z powództwa **W. P.**

przeciwko J. M. (1)

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1817 zł (tysiąc osiemset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt: I C 596/20

UZASADNIENIE

Powód W. P. wniósł pozew przeciwko J. M. (1) o nakazanie pozwanej udostępnienia powodowi klatki schodowej umożliwiającej mu przejście z pierwszej kondygnacji na trzecią kondygnację w budynku położonym w G. przy ul. (...) poprzez zdemontowanie drzwi oddzielających kondygnację pierwszą od drugiej i kondygnację drugą od trzeciej i zakazanie pozwanej w przyszłości uniemożliwiania w jakikolwiek sposób swobodnego poruszania się w obrębie klatki schodowej tegoż budynku.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest właścicielem nieruchomości lokalowej nr 3 położonej na trzeciej kondygnacji budynku przy ul. (...) w G., a także współwłaścicielem części wspólnych, zaś pozwana jest właścicielką nieruchomości lokalowej nr 2 położonej na drugiej kondygnacji. Do lokalu nr (...) jest możliwy dostęp jedynie przez jedną klatkę schodową. Właściciele lokali nr (...) dokonali umownego podziału do korzystania podwórka, jednakże nie rozstrzygnęli sprawy korzystania z klatki schodowej. Pozwana samowolnie dokonała zamknięcia wspólnej klatki schodowej poprzez zainstalowanie drzwi zamykanych na klucz na poziomie między pierwszą a drugą kondygnacją, a także między drugą a trzecią kondygnacją. W związku z tym powód ma utrudniony dostęp do swojego mieszkania. Pozwany wielokrotnie zwracał pozwanej uwagę na naruszanie jego prawa własności, a także zwracał się o podjęcie interwencji do (...), jednakże bezskutecznie.

(pozew k. 3-4)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana podniosła, iż wszystkie lokale w przedmiotowym budynku zostały wyodrębnione w 1975r. z naruszeniem zasad samodzielności. Przez lokal pozwanej prowadzi jedyne przejście na trzecią kondygnację, co czyni korzystanie z jej lokalu wysoce uciążliwym. Na początku lat 80 - tych XX w. współwłaściciele nieruchomości zamontowali na klatce dwie pary drzwi: zamykane na klucz oddzielające kondygnację pierwszą od drugiej oraz niezamykane na klucz oddzielające kondygnację drugą od trzeciej. Przez prawie 40 lat nie dochodziło pomiędzy współwłaścicielami do żadnych sporów na tle tak ustanowionego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W 2017r. powód nabył własność lokali położonych na trzeciej kondygnacji z przeznaczeniem na najem krótkoterminowy. Skutkiem tego pozwana na bieżąco konfrontowana jest z ciągłym przepływem obcych osób przez jej kondygnację, hałasy, głośną muzykę i inne odgłosy typowe dla turystów krótkoterminowych. Powód nieprzerwanie dysponuje kluczem do drzwi na klatce schodowej oraz możliwością swobodnego dostępu do swoich lokali. W dniu 28 kwietnia 2020r. powód samowolnie zdemontował i uszkodził sporne drzwi, niszcząc zawiasy i poturbował pozwaną kierując pod jej adresem groźby karalne. Pozwana zaproponowała wybudowanie zewnętrznej klatki schodowej, lecz pozwany nie odpowiedział na tę propozycję. Po powyższym incydencie pozwana z powrotem wstawiła drzwi. Powód niezmiennie posiada klucze do tych drzwi, a także ma nieskrępowany dostęp do swoich lokali. Pozwana zarzuciła, że nie posiada legitymacji biernej w niniejszej sprawie albowiem w stosunkach wewnętrznych między współwłaścicielami niemożliwe jest w ogóle wystąpienie przez współwłaścicieli z roszczeniem negatoryjnym przeciwko sobie. Nadto, wskazała, iż w żaden sposób nie naruszyła prawa własności powoda, a wręcz przeciwnie to powód samowolnie wyważył i usunął drzwi. Pozwana podniosła także, iż drzwi pomiędzy kondygnacjami ograniczają dostęp do pomieszczeń pozwanej przez przypadkowe osoby, ułatwiają ogrzanie powierzchni lokalu oraz gwarantują chociaż częściową intymność.

(odpowiedź na pozew k. 53-60)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy aktu notarialnego z dnia 4 kwietnia 1975r. współwłaściciele nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą oznaczoną aktualnie nr (...), ustanowili odrębną własność trzech lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku:

- lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze budynku składający się z dwóch pokoi, dwóch przedsiionków, werandy, kuchni, łazienki i spiżarni, który to lokal miał stanowić własność P. M.;

- lokal mieszkalny nr (...) położony na pierwszym piętrze budynku, składający się z trzech pokoi, słuźbówki, łazienki, wc, przedsiionka, werandy, który to lokal miał stanowić własność A. M. (męża pozwanej);

- lokal mieszkalny nr (...) położony na drugim piętrze budynku, składający się z pięciu pokoi, kuchni, spiżarki, wc, dwóch przedpokoi i drugiej kuchni, który to lokal miał stanowić własność J. M. (2).

W akcie notarialnym nie znalazły się żadne ustalenia co do sposobu korzystania z klatki schodowej. Właściciele wyodrębnionych lokali byli braćmi.

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 4 kwietnia 1975r. k. 149-150 akt księgi wieczystej nr (...))

Od momentu wydzielenia ww. lokali mieszkalnych, jedyne przejście do lokalu nr (...) położonego na drugim piętrze prowadzi przez przedpokój lokalu nr (...), stanowiącego aktualnie własność pozwanej J. M. (1).

(dowód: zeznania świadka K. P. płyta CD k. 103, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) płyta CD k. 103)

W 1981r. A. M. zamontował na klatce schodowej dwie pary drzwi tj. drzwi oddzielające kondygnację pierwszą od drugiej oraz drzwi oddzielające kondygnację drugą od trzeciej. Jedynie pierwsze drzwi były zamykane na klucz.

Pomiędzy ówczesnymi współwłaścicielami tj. braćmi M. nie zostało zawarte żadne formalne porozumienie dotyczące korzystania z przejścia, niemniej żaden ze współwłaścicieli nie kwestionował istnienia drzwi.

(dowód: zeznania świadka K. P. płyta CD k. 103, zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) płyta CD k. 103)

Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) J. M. (3) dokonał fizycznego podziału tego lokalu na trzy mniejsze lokale i wynajmował je w ramach najmu krótkoterminowego.

(dowód: zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103, przesłuchanie powoda W. P. płyta CD k. 103)

Na podstawie umowy sprzedaży (rep. A 74/2017) zawartej w dniu 13 stycznia 2017r. przed notariusz A. B. prowadzącą kancelarię notarialną w S., powód W. P. nabył prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 13 stycznia 2017r. k. 38-41)

Przed zakupem ww. lokalu mieszkalnego powód oglądał go i wiedział o konieczności przechodzenia przez drzwi oddzielające poszczególne kondygnacje i przez przedpokój mieszkania należącego do pozwanej.

(dowód: przesłuchanie powoda W. P. płyta CD k. 103)

W dacie nabycia własności przez powoda, jedynie drzwi oddzielające pierwszą i drugą kondygnację były zamykane na klucz. Drugie drzwi nie były zamykane.

(dowód: zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103)

W dniu 28 kwietnia 2020r. na zlecenie powoda zostały zdemontowane drzwi oddzielające pierwsze i drugie piętro. W trakcie tego zdarzenia powód odepchnął pozwaną, która zawiadomiła o tym zdarzeniu Policję.

(dowód: zeznania świadka K. P. płyta CD k. 103, zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) płyta CD k. 103)

W dniu 25 czerwca 2020r. pozwana zleciła ponowny montaż drzwi.

(dowód: protokół zdawczo – odbiorczy k. 69, zeznania świadka K. P. płyta CD k. 103, zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103)

Pismem z dnia 17 maja 2020r. pozwana wezwała powoda do zorganizowania samodzielnego dojścia do swoich mieszkań poprzez dobudowanie schodów na zewnątrz budynku od jego frontu bądź od wschodu do końca września 2020r., wskazując, że po upływie tego terminu zamknie dojście do drugiego piętra.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 17 maja 2020r. wraz z dowodem doręczenia k. 67-68)

Jesienią 2020r. pozwana zaprosiła powoda na mediację w sprawie polubownego rozwiązania sporu dotyczącego dojścia do lokalu nr (...). Powód jednak nie odpowiedział w żaden sposób na to wezwanie.

(dowód: zaproszenie na mediację k. 73, zaświadczenie k. 74)

Powód nie odpowiedział również na dalszą korespondencję kierowaną do niego przez pozwaną.

(dowód: zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103)

W jednym z niewydzielonych prawnie lokali powstałych w wyniku podziału lokalu nr (...) zamieszkuje córka powoda. Z kolei, pozostałe lokale były wynajmowane. Nadto, przebywały tam osoby na kwarantannie w związku z podejrzeniem zakażenia wirusem (...)².

(dowód: zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) płyta CD k. 103)

Na początku listopada 2020r. pozwana zamknęła pierwsze drzwi na klucz. W dniu 11 listopada 2020r. pojawił się powód w asyście Policji, wskutek czego pozwana otworzyła drzwi. W dniu 28 listopada 2020r. pozwana ponownie zamknęła drzwi na klucz. Powód ponownie wezwał Policję. Po tym zdarzeniu pozwana nie zamykała już więcej drzwi na klucz.

(dowód: zeznania świadka K. M. płyta CD k. 103, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) płyta CD k. 103)

Aktualnie, ani drzwi oddzielające pierwszą kondygnację od drugiej, ani też drzwi oddzielające drugą kondygnację od trzeciej nie są zamykane na klucz. W pierwszych drzwiach są dwa zamki, przy czym jeden jest częściowo zdemontowany, natomiast do drugiego (istniejącego wcześniej) powód ma klucz. W drugich drzwiach nie ma żadnego zamka.

(bezsposne, nadto: dowód: zeznania świadka K. P. płyta CD k. 103, przesłuchanie pozwanej J. M. (1) płyta CD k. 103)

Pismem z dnia 7 listopada 2019r. pozwana zwróciła się do Miejskiego Konserwatora Zabytków w G. o wydanie wstępnej opinii konserwatorskiej w sprawie możliwej dobudowy zewnętrznej klatki schodowej do ww. budynku. W odpowiedzi, Konserwator wskazał, że możliwe jest rozważanie dobudowy klatki schodowej przy mniej eksponowanej elewacji niż frontowa.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 7 listopada 2019r. k. 70, odpowiedź (...) z dnia 4 grudnia 2019r. k. 71)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków J. P. i K. M., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dokumentów powołanych w ustaleniach stanu faktycznego. Zwrócić należy uwagę, że dokumenty w postaci aktów notarialnych mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, których żadna ze stron nie usiłowała wzruszyć w trybie art. 252 kpc. Pozostałe dokumenty mające formę dokumentów prywatnych w postaci korespondencji prowadzonej przez pozwaną nie budziły wątpliwości Sądu co ich autentyczności czy też pochodzenia wyrażonych w nich oświadczeń woli.

Sąd dał również wiarę zeznaniom świadków, mimo że są to osoby pozostające w bliskim stosunku pokrewieństwa z jedną ze stron tj. z pozwaną. Sąd miał jednak na względzie, że zeznania obu wymienionych powyżej świadków w zakresie dotyczącym zakresu i zasad zarządu nieruchomością wspólną, istnienia dwóch par drzwi oddzielających od siebie poszczególne kondygnacje, a także dostępu powoda do stanowiącego jego własność lokalu były w zasadzie bezsporne i znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Powód nie kwestionował tego, że przed nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) istniały już drzwi oddzielające pierwszą i drugą kondygnację oraz drugą i trzecią kondygnację, a także przyznał, że aktualnie ma pełny dostęp do swojego lokalu, albowiem został zdemontowany zamek założony przez pozwaną jesienią 2020r. i drzwi pozostają otwarte.

Brak było również podstaw do odmowy wiary zeznaniom pozwanej. Zdaniem Sądu zeznania J. M. (1) były szczerze, wewnętrznie spójne, a także niesprzeczne z innymi dowodami uznanymi przez Sąd za niewątpliwie wiarygodne. Zważyć należy, iż pozwana przyznała, że z obawy przed zachowaniem powoda oraz aby zmusić go do podjęcia rozmów

polubownych wymieniła zamki w drzwiach, jednak po interwencji Policji w listopadzie 2020r. zdemontowała tenże zamek i od tej pory w żaden sposób nie utrudnia powodowi dostępu do lokalu.

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd częściowo oparł się także na zeznaniach powoda. Jak bowiem wskazano powyżej w zakresie dotyczącym wiedzy powoda o istniejącym przejściu do lokalu przed nabyciem przez niego prawa własności nieruchomości lokalowej, czy też aktualnego dostępu do tego lokalu zeznania te korelowały z zeznaniami pozostałych osób przesłuchanych w niniejszej sprawie. Natomiast, Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda odnośnie przebiegu incydentu z dnia 28 kwietnia 2020r., czy też co do zachowania pozwanej względem lokatorów i gości odwiedzających lokal nr (...). Zdaniem Sądu, powód pozostający od miesięcy w konflikcie z pozwaną, usiłował przedstawić pozwaną w złym świetle, chociaż z kontekstu sprawy wynika, że to pozwana próbowała polubownie rozwiązać spór dotyczący przejścia do lokalu nr (...), wzywając powoda do mediacji, czy też dowiadując się we właściwych urzędach o możliwość dobudowania zewnętrznej klatki schodowej, zaś powód pozostawał głuchy na wszystkie wezwania pozwanej.

Natomiast, na podstawie art. 2352 § 1 pkt 2 kpc Sąd pominął wnioski pozwanej o zwrócenie się do Komisariatu Policji o wskazanie imion i nazwisk funkcjonariuszy interweniujących w dniu 28 kwietnia 2020r. i przedłożenia notatki służbowej z tego zdarzenia, a także dopuszczenie dowodu z zeznań tych funkcjonariuszy, albowiem okoliczności, na jakie miały zostać przeprowadzone wymienione dowody nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 222 § 2 kc, zgodnie z którym przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Wyjaśniając przyjętą podstawę prawną żądania należy wskazać, że wedle treści pozwu przedmiotem ochrony miało być prawo odrębnej własności lokalu (brak dostępu do lokalu), które przysługuje wyłącznie powodowi, zaś naruszcycielem miała być osoba trzecia (właściciel innego lokalu stanowiącego odrębną własność). Zatem, spór pomiędzy stronami nie dotyczył stosunku współwłasności i tym samym nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie art. 206 kc, na który powoływała się strona pozwana.

W konsekwencji, na mocy art. 201 kpc a contrario Sąd oddalił wniosek pozwanej o zmianę trybu postępowania na nieprocesowy i wezwanie pozostałych współwłaścicieli do udziału w sprawie. Spór nie wynikał bowiem na gruncie stosunku współwłasności, nie dotyczy sposobu korzystania z rzeczy wspólnej czy sposobu zarządu rzeczą wspólną, lecz dotyczy naruszenia prawa własności poprzez pozbawienie właściciela dostępu do jego nieruchomości, co wyraźnie podkreślał w swoich pismach procesowych pełnomocnik powoda.

Przechodząc do oceny zgłoszonego powództwa pod kątem przesłanek powództwa negatoryjnego zważyć należy, iż roszczenie negatoryjne jest wymierzone przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną. Jednakże w przeciwieństwie do roszczenia windykacyjnego chroni przed naruszeniem, które może się wyrazić w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtarzaniem pogwałcenia sfery uprawnień właściciela (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 9, Warszawa 2019; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 lutego 2013 r., V ACa 36/13, Legalis). Chodzi zatem o takie naruszenia własności, które mają charakter materialny, tzn. muszą oddziaływać fizycznie na rzecz albo na jej właściciela w sposób utrudniający lub uniemożliwiający właścicielowi wykonywanie władztwa nad daną rzeczą (por. M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 2, Warszawa 2019). Nadto, podkreślić należy mieć na uwadze, iż biernie legitymowana w procesie negatoryjnym jest tylko osoba, która narusza własność w chwili wystąpienia z powództwem negatoryjnym oraz w chwili wyrokowania przez sąd w sprawie. Pozwanym w procesie negatoryjnym nie może być natomiast osoba, która wprawdzie dokonywała naruszeń, ale już nie jest naruszcycielem (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny, Komentarz, 2020).

W świetle zeznań stron i świadków nie sposób uznać, aby w dacie zamknięcia rozprawy pozwana w jakikolwiek sposób ingerowała w prawo własności powoda, uniemożliwiając czy utrudniając mu dostęp do lokalu mieszkalnego nr (...). Wprawdzie, w 2020r. pozwana wymieniła zamek w drzwiach prowadzących na klatkę schodową, a następnie na początku listopada zamknęła drzwi na klucz, co dwukrotnie w dniach 11 i 28 listopada 2020r. uniemożliwiło powodowi

wstęp do lokalu i było przyczyną interwencji Policji, jednak od tego czasu pozwana zaniechała dalszych działań, które mogłyby prowadzić do pozbawienia, bądź utrudnienia powodowi dostępu do lokalu nr (...). W swoich zeznaniach pozwana tłumaczyła, że podejmowane przez nią działania były skutkiem niewłaściwego zachowania powoda, który w dniu 28 kwietnia 2020r. zdemontował drzwi oddzielające pierwszą i drugą kondygnację, odepchnął pozwaną, a następnie wygrażał jej, a także były następstwem brakiem reakcji powoda na wezwania pozwanej o polubowne rozwiązanie sporu. Jak przyznał powód, aktualnie ma on pełny dostęp do lokalu nr (...) i może swobodnie przechodzić z klatki schodowej do lokalu stanowiącego jego własność. Powód posiada również klucz do pierwotnego zamka w drzwiach oddzielających pierwszą i drugą kondygnację (zamek zamontowany przez pozwaną w 2020r. został już zdjęty).

Całkowicie bezpodstawne pozostają także zarzuty powoda, jakoby jego prawo własności doznawało naruszenia wskutek samego istnienia drzwi oddzielających poszczególne kondygnacje. Drzwi stanowią bowiem naturalną przegrodę oddzielającą od siebie osobne izby czy pomieszczenia, mającą chronić mieszkańców przed nieproszonymi gośćmi czy chłodem. Nadto, jak wynika z zeznań W. P. stan – jak dniu wyrokowania – istniał również w dacie nabycia przez niego prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) i przez kilka lat nie był przez powoda w żaden sposób kwestionowany. Nie sposób uznać, aby istniejące od blisko czterdziestu lat drzwi wpływały na możliwość sprawowania przez powoda faktycznego władztwa nad rzeczą, tym bardziej, że znajdują się one w innym lokalu, na innej kondygnacji. Żadnego utrudnienia w wykonywaniu prawa własności nie stanowi konieczność dwukrotnego naciśnięcia klamki podczas przechodzenia przez część lokalu, stanowiącego własność innej osoby. Wszak w swoim lokalu powód także zamontował drzwi, które oddzielają poszczególne wydzielone faktycznie lokale. Zatem każdorazowo wchodząc do swojego lokalu również musi otworzyć drzwi, nacisnąć klamkę. Z zeznań powoda nie wynika, aby sprawiało mu to jakkolwiek uciążliwość. Zapewne nie przeszkadza też powodowi, że wychodząc z któregoś z jego „niewydzielonych lokali”, bądź wchodząc do budynku również musi jak to określił składając zeznania w niniejszej sprawie „strzelić” drzwiami, natomiast przechodząc przez lokal pozwanej już ma rzekomo poczucie dyskomfortu z tego powodu. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że każde takie „strzelenie drzwiami” powoduje reakcję pozwanej, wychodzenie z mieszkania i przepytywanie przechodzących osób. Z zeznań pozwanej i świadków wynika bowiem, że pozwana jest raczej wystraszona takim stanem rzeczy, w szczególności w okresie pandemii (...)19. Mało zatem prawdopodobne, aby za każdym razem pozwana reagowała w opisany powyżej sposób. Jednak nawet, gdyby tak było jak wskazuje powód, to demontaż drzwi w żaden sposób nie wyeliminuje podobnych sytuacji w przyszłości, a to, że przez przedpokój przechodzą jakieś osoby będzie można rozpoznać po różnego rodzaju odgłosach (np. rozmowy, uginanie się podłogi, odgłos przechodzenia po schodach itp.). Wbrew zarzutom powoda Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw, aby uznać, że drzwi oddzielające poszczególne kondygnacje zostały zamontowane niezgodnie z przepisami administracyjnymi, w tym, przeciwpożarowymi. Uchybień w tym zakresie nie dopatrzyły się także właściwe organy, w tym przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, co wprost wskazano w pozwie.

Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy nie istnieje także ryzyko dalszego, powtarzającego się naruszenia prawa własności powoda w przyszłości. Zamek zainstalowany w 2020r. został bowiem zdemontowany, natomiast do drugiego zamka (istniejącego wcześniej) powód posiada klucz. Z kolei, w drugich drzwiach nie ma żadnego zamka. Ponadto, pozwana zeznała, że nie ma zamiaru zamykania drzwi, a incydentalne uniemożliwienie powodowi dostępu do jego własności było skutkiem niezbyt przemyślanej porady prawnika. Sama pozwana przyznała, że pomysł ten był pozbawiony sensu, nie doprowadził do podjęcia przez strony rozmów polubownych, a tylko zaognił sytuację. W świetle zeznań pozwanej nie ma żadnego zagrożenia, że prawo własności powoda będzie w przyszłości naruszane przez pozwaną. Podkreślić przy tym należy, iż zachowanie jednorazowe i krótkotrwałe nie uzasadnia roszczenia negatoryjnego, gdy z okoliczności wynika, że nie należy spodziewać się, że zostanie ono podjęte po raz kolejny (por. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, Warszawa 2018). Mając na względzie treść zeznań pozwanej, a także jej zachowanie po dniu 28 listopada 2020r., zdaniem Sądu, nie ma zagrożenia, że pozwana podejmie po raz kolejny działania wymierzone w prawo własności powoda i poprzez zamknięcie drzwi na klucz uniemożliwi mu dostęp do lokalu. Zwrócić należy uwagę, że przez okres kilku miesięcy, jakie upłynęły od ostatniego incydentu pozwana nie podejmowała żadnych prób zamknięcia drzwi na klatce schodowej. Z tego względu nie ma podstaw

do uwzględnienia powództwa również w zakresie żądania nakazania zaniechania naruszania prawa własności na przyszłość.

Na koniec należy rozważyć roszczenie powoda pod kątem jego zgodności z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem Sądu, aby zrozumieć motywy postępowania stron, zwłaszcza pozwanej, należy sięgnąć do historii przedmiotowego budynku. Zwrócić należy uwagę, że unikatowy i specyficzny sposób skomunikowania poszczególnych lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G. z częściami wspólnymi wynika z tego, że przedmiotowy budynek mieszkalny został wybudowany w latach 30 – tych XX w. przez teścia pozwanej dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego rodziny. Był to budynek zamieszkiwany przez jedną rodzinę. W późniejszym okresie w budynku tym zamieszkiwali synowie pierwotnego właściciela z rodzinami, przy czym każdy z synów zajął inne piętro. W 1975r. współwłaściciele nieruchomości tj. bracia M. w drodze aktu notarialnego wyodrębnili trzy odrębne lokale mieszkalne. Zważywszy, iż czynność prawna została dokonana pomiędzy osobami pozostającymi w bliskim stosunku pokrewieństwa zaniechano wyodrębnienia klatki schodowej, jako osobnego pomieszczenia stanowiącego część wspólną wydzielonego ścianami lub dobudowanego do bryły budynku. Przejście do lokalu położonego na drugim piętrze przebiegało przez przedpokój lokalu nr (...) zajmowanego przez pozwaną i jej męża. W 1981r. małżonek pozwanej zamontował drzwi oddzielające przedpokój od ciągu komunikacyjnego, stanowiącego część wspólną. Taki, istniejący przez kilkadziesiąt lat stan rzeczy nie przeszkadzał żadnemu ze współwłaścicieli. Powód nabywając prawo własności lokalu nr (...) wiedział o tym, że przejście do nabywanego przez niego lokalu przebiega przez lokal stanowiący własność osoby trzeciej. Mimo tego, powód zdecydował się na zakup takiej nieruchomości. Niewątpliwie, utrudniony dostęp do lokalu i brak bezpośredniego skomunikowania z częściami wspólnymi stanowił niedogodność mogącą mieć wpływ na cenę lokalu. Po zakupie nieruchomości powód nie podejmował żadnych prób zmiany sposobu przejścia do lokalu, nie wykazywał zainteresowania kolejnymi propozycjami składanymi przez pozwaną, nie przystąpił do mediacji, ignorował kolejne wezwania. Tymczasem, o ile istniejący sposób przejścia do lokali był akceptowalny dla właścicieli poszczególnych lokali, gdy byli oni członkami jednej rodziny, o tyle stał się on uciążliwy, gdy własność jednego z lokali przeszła na osobę obcą. Przez przedpokój stanowiący część lokalu pozwanej przechodzą bowiem zupełnie obcy ludzie w sposób niekontrolowany i nieograniczony. W takich okolicznościach nie ma mowy o poczuciu intymności, komfortu czy bezpieczeństwa. Pozwana zmuszona jest zamykać na klucz wszystkie pomieszczenia przed nieuprawnionym dostępem ze strony osób trzecich. Zamontowanie drzwi oddzielających lokal pozwanej od części wspólnych zapewnia pozwanej tylko namiastkę komfortu, jakiego może oczekiwać właściciel samodzielnego lokalu mieszkalnego. Niewątpliwie, w przypadku zdemontowania drzwi – czego żąda powód – mogłoby dojść do naruszenia prawa własności przysługującego pozwanej. Otwarty lokal zostałby wyiębiony, co spowodowałoby wzrost rachunków za ogrzewanie. Nadto, pozwana byłaby narażona na hałasy dobiegające z części wspólnych, co dla starszej osoby może być szczególnie uciążliwe. Powód i jego rodzina, a także osoby, które korzystają z lokali na drugim piętrze nie są narażeni na podobne niedogodności. Nikt obcy nie przechodzi bowiem przez ich lokal. Zdaniem Sądu zachowanie powoda i zgłoszone przez niego roszczenie negatoryjne całkowicie pomija słuszne interesy i prawa pozwanej. Powód w ogóle nie zważa na fakt, że idąc do swojego lokalu przechodzi przez lokal stanowiący własność osoby trzeciej. Należy zadać pytanie, czy gdyby powód znalazł się na miejscu pozwanej, to również z taką gorliwością dążyłby do zdemontowania drzwi oddzielających poszczególne kondygnacje, czy powód czułby się komfortowo, gdyby przez jego lokal codziennie przechodzili obcy ludzie. Wątpliwe. Tymczasem z nieznanych pobudek powód dąży do odebrania pozwanej resztek bezpieczeństwa i komfortu, mimo że drzwi oddzielające poszczególne kondygnacje nie stanowią dla niego żadnej uciążliwości i w żaden sposób nie wpływają na możliwość wykonywania przez niego prawa własności. Rodzi to pytanie o rzeczywisty cel niniejszego powództwa, gdyż z okoliczności sprawy jednoznacznie wynika, że nie jest nim ochrona prawa własności, które nie jest zagrożone. Zdaniem Sądu zachowanie powoda całkowicie lekceważące prawa i interesy pozwanej, ignorujące podejmowane przez nią próby znalezienia rozwiązania zaistniałej sytuacji nie zasługuje na ochronę w świetle zasad współżycia społecznego. Zważyć przy tym należy, iż w stosunku do powództwa negatoryjnego przesłanki zastosowania art. 5 kc należy ocenić bardziej liberalnie niż w stosunku do powództwa windykacyjnego, w przypadku którego jedynym „ustępstwem” na rzecz posiadającego niewłaściciela może być tylko zastosowanie w trybie art. 320 kpc czasowej karencji na wydanie nieruchomości (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 6 stycznia 2005r., III CK 129/04, Legalis; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13 lutego 2013r., I ACA

1398/12, Legalis). Sąd też niezasługujące na aprobatę w świetle zasad moralnych, postępowanie powoda może także prowadzić do unicestwienia jego roszczenia.

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 222 § 2 kc a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającego niniejszy spór powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.817 zł, na którą składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (1.800 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).