

UZASADNIENIE

Powód **J. L. (1)** wniósł o zobowiązanie pozwanego **L. L.** do przywrócenia stanu zgodnego z prawem przez zobowiązanie pozwanego do wykonania utwardzonego dojścia do zajmowanego przez powoda budynku mieszkalnego w (...), w miejsce polbrukowego chodnika rozebranego przez pozwanego a także nakazania pozwanemu "przeniesienia zaworu centralnego ogrzewania" związanego z instalacją c.o. eksploatowaną przez powoda.

Ponadto powód domagał się zasądzenia kwoty 5zł. wskazując, że żądanie to znajduje oparcie w ustnej umowie pożyczki zawartej z pozwanym w 1991 r. (k. 8)

Po początkowym rozdzieleniu spraw obejmujących roszczenia negatoryjne i roszczenie o zapłatę zostały one połączone do wspólnego rozpoznania a następnie także rozstrzygnięcia (por. k. 22, k. 61)

Pozwany **L. L.** wnosił o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego (k. 12, k. 23 , k. 27- 28)

Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2015r. (k. 23) oraz w ramach przesłuchania (k. 30) powód sprecyzował roszczenie ujęte w pkt. 2 pozwu wskazując, że zmierza ono do zobowiązania pozwanego do udostępnienia należącej do niego piwnicy w celu przeprowadzenia przez powoda we własnym zakresie pracy związanej z demontażem i przeniesieniem zaworu instalacji c.o. do jego piwnicy (kotłowni)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 marca 2014r. przed Sądem Rejonowym w Gryfinie w sprawie I Ns 762/12 doszło do zawarcia między stronami ugody określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w G. na działce nr (...)zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym zamieszkują obie strony. Zgodnie z treścią ugody każda ze stron uzyskała do wyłącznej dyspozycji szczegółowo opisane w ugodzie pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym i poza nim wraz z odpowiednimi częściami działki gruntowej.

Strony korzystają z odrębnych instalacji c.o. posiadając częściowo niezbędne do ich eksploatacji urządzenia w osobnych przeznaczonych do tego pomieszczeniach. Przed zawarciem ugody strony przeniosły we własnym zakresie piece c.o. obsługujące instalacje grzewcze do kotłowni jakie przypadły do ich wyłącznego używania zgodnie z treścią ugody - powód do pomieszczenia nr (...)a pozwany nr(...) (zgodnie z opisami tych pomieszczeń w opinii biegłego stanowiącej podstawę ugody)

W pomieszczeniu nr (...) będącym obecnie w wyłącznej dyspozycji pozwanego pozostał jednak zawór c.o. związany z instalacją grzewczą powoda

W trakcie postępowania w sprawie I Ns 762/12 zarysował się między stronami spór co do tego na jakich zasadach ma nastąpić rozdział używania eksploatowanych instalacji grzewczych a stronom nie udało się uzyskać pełnego porozumienia w tej kwestii. Ostatecznie w pkt. II ugody zastrzeżono, że pozwany jest zobowiązany do udostępniania powodowi swojego pomieszczenia piwnicznego stanowiącego kotłownię nr (...) w celu umożliwienia powodowi dojścia do zaworu c. o. obsługującego jego instalację grzewczą.

Po zawarciu ugody na tym tle dochodziło do nieporozumień między stronami. Powód usiłował uzyskać dostęp do zamkniętego na klucz pomieszczenia piwnicznego pozwanego, w którym znajduje się zawór c.o. jednakże próby skontaktowania się z pozwanym w tej sprawie okazały się bezskuteczne. Ostatecznie powód spotkał się z odmową udostępnienia pomieszczenia kotłowni przez pozwanego, który negował prawo powoda do domagania się wejścia do niej. Obawiając się negatywnych zachowań pozwanego wobec swojej osoby powód nie podejmował dalszych prób porozumienia się z nim w kwestii uzyskania dostępu do pomieszczenia nr (...) i znajdującego się w nim zaworu c.o. w związku z obsługą eksploatowanej instalacji grzewczej i zamiarem przeniesienia tego zaworu do innego pomieszczenia.

Ponadto krótko po zawarciu ugody jeszcze w okresie 2014r. pozwany bez uprzedniego porozumienia z powodem i bez żadnego uzasadnienia rozebrał odcinek istniejącego dotychczas polbrukowego chodnika biegnącego od furki wejściowej po stronie posesji oddanej do wyłącznego użytku powoda aż do zajmowanej przez niego części budynku mieszkalnego. Piaszczyste nie utwardzone podłoże odkryte w wyniku demontażu chodnika istotnie utrudnia powodowi i zamieszkującej z nim jego matce przemieszczanie się po terenie posesji w szczególności na odcinku od budynku mieszkalnego do wyjścia z terenu posesji.

zeznania J. L. (2) - k. 53- 55

przesłuchanie powoda - k. 30-31

przesłuchanie pozwanego - k. 31- 32

dokumentacja w aktach I Ns 762/12 - ugoda z dnia 20 marca 2014r.; pisma J. L. (3) z dnia 24 marca 2014r.; 24 kwietnia 2014 i 9 maja 2014r. (data wpływu)

Sąd zważył co następuje:

Z poczynionych ustaleń wynika, że pozwany naruszył ustalony sposób podziału nieruchomości wspólnej do używania nie respektując w pełni przysługujących powodowi uprawnień wynikających z zawartej w dniu 20 marca 2014r. ugody sądowej

Uzasadniało to nałożenie na pozwanego stosownych zobowiązań w zakresie wskazanym w sentencji wyroku. Rozstrzygnięcie to oparte jest na art. 222 § 2 k.c. znajdującym odpowiednie zastosowanie w relacjach między współwłaścicielami mającymi ustalony sposób używania (podziału quoad usum) rzeczy wspólnej.

Badając przesłanki roszczenia opisanego pierwotnie jako żądanie "przeniesienia zaworu" sąd oparł się treści przesłuchania stron i zeznaniach J. L. (2) matki powoda

Jak wynika z przeprowadzonych dowodów powód dotychczas bezskutecznie usiłował uzyskać dostęp do zaworu c.o. z uwagi na negatywne w tym względzie stanowisko pozwanego i czynione utrudnienia a zwłaszcza brak możliwości porozumienia się przez strony w kwestii zapewnienia powodowi swobodnego wejścia do pomieszczenia piwnicznego pozwanego, w którym zawór jest zlokalizowany a które jest zamykane na klucz. Podkreślenia wymaga, że strony pomimo zawarcia ugody w przedmiocie podziału nieruchomości do używania pozostają istotnie skonfliktowane a rozwiązanie poddanego pod rozstrzygnięcie sporu związanego z uzyskaniem niezbędnego dostępu do pomieszczenia piwnicznego nr (...) potęguje częsta nieobecność pozwanego w miejscu zamieszkania (związana z wykonywaniem zatrudnienia poza granicami kraju) a także jego ogólnie niechętna postawa wobec powoda, na co wskazywał on w trakcie swego przesłuchania.

Występujące w tym zakresie utrudnienia i brak możliwości porozumienia się z pozwanym były sygnalizowane przez powoda także w licznie składanych przez niego w tutejszym sądzie już po zawarciu ugody pismach pochodzących kolejno z 24 marca 2014r.; 24 kwietnia 2014r. i 9 maja 2014r. - data wpływu (por. akta I Ns 762/12).

W tych warunkach sąd uznał, że istnieją podstawy do uwzględnienia żądania powoda zmierzającego do uzyskania możliwości swobodnego korzystania z eksploatowanej przez niego instalacji grzewczej zgodnie z jej przeznaczeniem. Bez wątplenia zaś takie założenie przyświecało stronom w toku postępowania w sprawie I Ns 762/12 warunkując zawarcie ugody w dniu 20 marca 2014r. i stanowiąc podstawę do wprowadzenia postanowienia ujętego w pkt. II ugody. Wskazują na to m.in. wypowiedzi stron w fazie poprzedzającej zawarcie ugody odzwierciedlone w protokołach rozpraw w aktach I Ns 762/12.

Nie podlega tu dyskusji, że istota podziału quoad usum (do używania) zasadza się w uzyskaniu wyłączności korzystania z określonych części rzeczy wspólnej, która w przypadku nieruchomości obejmuje z reguły również powiązane z nią obiekty, pomieszczenia, urządzenia i instalacje.

Skoro strony nie porozumiały się jak dotychczas w kwestii przystąpienia do realizacji prac obejmujących przeniesienie zaworu instalacji c.o. powoda ani też nie podjęły działań faktycznych mających na celu definitywny rozdział korzystania z własnych instalacji grzewczych, przenosząc do oddanych im do wyłącznego używania pomieszczeń (kotłowni) tylko część urządzeń wchodzących w ich skład (bez spornego zaworu), powód jest obecnie uprawniony w ramach zawartej z pozwanym ugody do demontażu należącego do niego zaworu znajdującego się obecnie w pomieszczeniu piwnicznym kotłowni będącym w wyłącznej dyspozycji pozwanego, co możliwe jest po uprzednim uzyskaniu do tego pomieszczenia swobodnego dostępu.

Powyższe odpowiada przyjętym przez strony zasadom podziału quoad usum, pozwalając w pełni urzeczywistnić jego założenia w odniesieniu do instalacji grzewczej powoda.

Do zrealizowania tych założeń i celów zawartej ugody po sprecyzowaniu zakresu przedmiotowego roszczenia powoda zmierza wydane przez sąd rozstrzygnięcie bowiem zobowiązanie pozwanego wprost do wykonania literalnie ujętego w pozwie "przeniesienia zaworu" nie jest możliwe, nie znajdując dostatecznego oparcia w treści porozumienia stron.

W tym kontekście podkreślenia wymaga, że w przypadku badania treści żądań procesowych podobnie jak ma to miejsce przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli nie ma wiążącego znaczenia to jak dosłownie nazywa (określa), czasami nieporadnie, swoje roszczenie powód ale to jaki jest jego faktyczny cel i zakres uwarunkowany przyczyną wystąpienia z określonym żądaniem.

Uwzględniając konkretyzację treści omawianego żądania i jego celu, stanowiącą m.in. element przesłuchania powoda sąd przyjął, że istotą roszczenia powoda z pkt. 2 pozwu jest nie tyle (i wyłącznie) samo bliżej niesprecyzowane "przeniesienie zaworu centralnego ogrzewania", co de facto uzyskanie dostępu do pomieszczenia piwnicznego pozwanego (oznaczonego nr(...)) zgodnie z treścią zawartej ugody) w celu demontażu znajdującego się tam zaworu c.o. instalacji grzewczej powoda i jego ewentualnego przeniesienia (montażu) przez powoda we własnym zakresie w swoim pomieszczeniu piwnicznym (nr (...)).

Zadośćuczynienie temu zamierzeniu pozostaje niewątpliwie także w interesie pozwanego ponieważ pozwala wyeliminować na przyszłość konieczność każdorazowego udostępniania pomieszczenia piwnicznego nr (...) na żądanie powoda w myśl pkt. II ugody "w celu dostępu do zaworu".

Ponadto jak wynika to wprost z przesłuchania pozwanego w niniejszej sprawie nie negował on możliwości udzielenia zezwolenia powodowi na wykonanie pracy związanej z demontażem (przeniesieniem) zaworu instalacji c.o. powoda i wejścia w tym celu do wyżej wymienionego pomieszczenia (k. 31).

Celowe jest poza tym wskazanie, że ugoda z dnia 20 marca 2014r. nie stanowi samodzielnego i odpowiedniego tytułu zapewniającego powodowi możliwość wyegzekwowania od pozwanego powinności z tym związanych, ponieważ jej postanowienia są zbyt ogólne. Wskazują one wyłącznie na zobowiązanie pozwanego do udostępniania powodowi swojej kotłowni w celu umożliwienia "dostępu do zaworu" nie konkretyzując jego celu, zasad i zakresu. W konsekwencji powód podejmując próbę przymusowej realizacji ugody w jej pkt. II mógłby spotkać się z zarzutem, że zaplanowana przez niego czynność nie jest objęta treścią porozumienia stron (ugody). Dlatego uzyskanie przez powoda odrębnego tytułu zobowiązującego pozwanego do udostępnienia pomieszczenia kotłowni w celu wykonania pracy pozwalającej na zmianę miejsca lokalizacji zaworu, z którego korzysta powód należy ocenić jako usprawiedliwione i mające odpowiednie oparcie w treści art. 222 § 2 k.c.

Ponadto okolicznością ewidentną jest m.in. w świetle relacji pozwanego to, że w sposób zupełnie bezprawny, naruszający ustalone zasady korzystania z wspólnej nieruchomości rozebrał on chodnik stanowiący dojście do zajmowanej przez powoda i jego matkę części budynku mieszkalnego. Przyjęty w ugodzie stron podział do używania

determinuje zakres wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości i winien być respektowany przez poszczególnych właścicieli z zastrzeżeniem możliwości dochodzenia przez każdego z nich środków prawnych przewidzianych do ochrony własności lub posiadania w sytuacji gdy prawa do wyłącznego władania i korzystania z przyznanej części zostaje ograniczone lub wyłączone. Nawet jeśli zakwestionowane zachowanie pozwanego motywowane było zamiarem określonego rozliczenia się z powodem (czy też chęcią przymuszenia go do dokonania takiego rozliczenia) z ciążących na nim zobowiązań, na które pozwany wskazywał w czasie swego przesłuchania, nie mając ku temu odpowiedniego tytułu, nie był on uprawniony do samodzielnego egzekwowania ewentualnych roszczeń przysługujących wobec powoda. Podjęte działanie należy tym samym ocenić jako całkowicie samowolną, niedopuszczalną ingerencję w prawo własności i wyłącznego władania powoda, oraz substancję rzeczy wspólnej.

Powyższe uzasadniało żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem przemawiając za uwzględnieniem dochodzonych przez powoda roszczeń stosownie do pkt. I wyroku.

Jako nieuzasadnione zostało natomiast ocenione żądanie dotyczące zwrotu kwoty 5 tys. zł. mającej wedle twierdzeń powoda stanowić przedmiot umowy pożyczki zawartej z pozwanym Sąd podzielił w tym zakresie twierdzenia i stanowisko pozwanego uznając, że fakt zawarcia z pozwanym takiej umowy nie został należycie wykazany.

Pozwany powyższego żądania nie uznał ani też nie przyznawał okoliczności faktycznych stanowiących jego podstawę tj. zawarcia z powodem umowy pożyczki na kwotę 5 tys. zł. lub też faktycznego otrzymania od powoda przysporzenia obejmującego te kwotę. Przedstawione w tej kwestii stanowisko i zarzuty eliminują możliwość przeprowadzenia wnioskowanych przez powoda dowodów mających potwierdzać istnienie po stronie pozwanego obowiązku zapłaty wskazanej kwoty.

Zgodnie z art. 720 § 2 k.c. umowa pożyczki o wartości przenoszącej 500 zł powinna być stwierdzona pismem. Jest to tzw. forma dla celów dowodowych.

Wymóg zachowania formy pisemnej zastrzeżonej dla celów dowodowych (ad probationem) przesądza w myśl art. 74 § 1 i 2 k.c. o istnieniu ograniczeń dowodowych w zakresie wykazywania faktu dokonania i treści czynności prawnej, dla której taka forma została zastrzeżona. Ponieważ fakt udzielenia pożyczki nie został uprawdopodobniony za pomocą pisma a pozwany nie wyraził zgody na przeprowadzenie na okoliczności sporne dowodów z zeznań świadków lub przesłuchania stron należało dojść do przekonania, że powód w zakresie żądania zasądzenia kwoty 5 tys. zł. nie wywiązał się z ciężaru udowodnienia podstaw tego żądania w myśl art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Tym samym ponosi negatywne konsekwencje z tym związane polegające na oddaleniu powództwa.

Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. powód został obciążony kosztami procesu obejmującymi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w zakresie jakim powód może być uznany za przegrywającego sprawę a mianowicie co do roszczenia o zapłatę kwoty 5 tys. zł., które rozpoznawane było łącznie z pozostałymi zgłoszonymi przez powoda roszczeniami uwzględnionymi w ramach pkt. I wyroku.