Sygn. akt I Ca 483/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sieradz, dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Antoni Smus

SędziowieSSO Barbara Bojakowska i SSO Iwona Podwójniak

ProtokolantElwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r., w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K., K. K. (2)

przeciwko B. A. (1), B. A. (2)

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 10 września 2013 r. sygn. akt I C 349/11.

1. oddala apelację;

2. zasądza od B. A. (1) i B. A. (2) na rzecz M. K. i K. K. (2) solidarnie kwotę 1476 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt sześć) złotych brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu przez adwokata T. S. w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 483/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 września 2013 roku Sąd Rejonowy w Łasku w sprawie
z powództwa M. K. i K. K. (2) przeciwko B. A. (1)
i B. A. (2) o przywrócenie stanu zgodnego z prawem nakazał pozwanym przywrócenie stanu zgodnego z prawem nieruchomości położonej w W., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,0982 ha - objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., w której jako współwłaściciele na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wpisani są M. K. i K. K. (2) - poprzez rozebranie ogrodzenia z płyt betonowych i siatki ogrodzeniowej oraz rozebranie fundamentów (pkt 1.).

Sąd pierwszej instancji orzekł ponadto o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej
z urzędu udzielonej powodom (pkt 2.) oraz orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 3.).

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

W dniu 15 lipca 1998 roku przed Notariuszem S. P. w Kancelarii Notarialnej w P. została zawarta umowa, na mocy której T. W. sprzedał B. A. (1) nieruchomość położoną w W., składającą się z działki nr (...) (nr 369 po odnowie ewidencji gruntów op. 052.37-181/98) o powierzchni 0,60 ha, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P.. W akcie notarialnym zawarty był wniosek, aby Sąd wpisał w księdze wieczystej Kw nr (...) B. A. (1) jako właścicielkę objętej tą księgą nieruchomości. W dniu 17 lipca 1998 roku B. A. (1) została wpisana w dziale II opisanej księgi jako właścicielka w miejsce T. W..

Pozwani B. A. (1) i B. A. (2) rozpoczęli budowę fundamentów domu mieszkalnego na działce nr (...) po otrzymaniu decyzji na pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego nr (...) z dnia 28 września 2005 roku wydanej przez Starostę (...). Decyzję tę poprzedziła prawomocna decyzja Wójta Gminy W.
z dnia 6 maja 2005 roku oraz oświadczenie inwestora o prawie dysponowania działką na cele budowlane. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w S. decyzją z dnia 20 czerwca 2005 roku utrzymało w mocy decyzję Wójta Gminy W.. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 31 stycznia 2006 roku uchylający decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego i Wójta Gminy W. zostały uchylone przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 15 maja 2007 r. wydanym w sprawie sygn. akt II OSK 764/06 w dniu 15 maja 2007 roku.

W dniu 16 listopada 2010 roku w sprawie sygn. akt I Ns 747/09 z wniosku K. K. (3) z udziałem B. A. (1), B. A. (2), M. K. i K. K. (2) o zasiedzenie, Sąd Rejonowy w Łasku wydał postanowienie, w którym stwierdził, iż M. K. oraz K. K. (2) nabyli do wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 1 stycznia 1981 roku przez zasiedzenie własność nieruchomości położonej w obrębie (...), oznaczonej na mapie z projektem podziału, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 9 lipca 2010 roku za nr 052.37- (...) jako działka nr (...) o pow. 0, 0982 ha, stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. urządzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Na skutek wniosku M. K. i K. K. (2) z dnia 3 lutego 2011 roku działka nr (...) o pow. 0, 0982 ha została odłączona do nowej księgi wieczystej Kw nr SR 2L/ (...). W dziale II zostali wpisani M. K. i Z. K..

Fundamenty postawione przez pozwanych znajdują się na części działki nr (...)
w odległości 7,09 m i 7,42 m od działki nr (...). Zajmują teren działki o powierzchni 0,0073 ha.

Na podstawie przytoczonych ustaleń Sąd doszedł do wniosku, że zgłoszone przez powodów roszczenia o usunięcie dokonanych przez pozwanych na przedmiotowej nieruchomości naniesień znajdują podstawę prawną w art. 222 § 2 k.c.

Następnie Sąd odniósł się do art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j.: Dz.U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm. – dalej: „u.k.w.h.”). Sąd ustalił, że w księdze wieczystej Kw nr SR 2L/ (...) jako właściciele nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zostali wpisani powodowie, zaś w niniejszym postępowaniu Sąd nie może dokonywać odmiennych ustaleń. W ocenie Sądu można to uczynić w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd podkreślił, że w przedmiotowej sprawie bezspornym jest posadowienie przez pozwanych B. A. (1) i B. A. (2) fundamentów oraz ogrodzenia działki nr (...) w następujących okolicznościach:

1. działka nr (...) o pow. 0, 60 ha stanowiła własność B. A. (1), którą nabyła na podstawie umowy

sprzedaży z dnia 15 lipca 1998 roku / działka była objęta księgą wieczystą Kw nr (...)/,

2. w księdze wieczystej Kw nr (...) przed zawarciem opisanej wyżej umowy sprzedaży nie było wpisów czy też wzmianki bądź ostrzeżenia, świadczącego o tym aby inne osoby posiadały jakiekolwiek prawa, roszczenia bądź ograniczone prawa rzeczowe w stosunku do nieruchomości,

3. decyzje administracyjne dotyczące budowy domu mieszkalnego zostały wydane przez uprawnione organy.

Sąd podniósł, że w dacie zamknięcia rozprawy powodowie M. K.
i K. K. (2) wykazując swoje prawo własności działki nr (...) (stanowiącej część działki (...)), nie zaakceptowali znajdujących się na terenie działki nr naniesień, posadowionych przez pozwanych. W ocenie Sądu działania pozwanych, mimo że zostały dokonane w oparciu o decyzje administracyjne, w chwili obecnej stanowią wkroczenie w sferę własności powodów, uniemożliwiające im korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z ich wolą.

Sąd dodał, że organ administracyjny wydając określoną decyzję administracyjną,
np. o pozwoleniu na budowę, czy możliwości usytuowania na urządzeń na nieruchomości, nie decyduje w żadnym zakresie o prawie własności nieruchomości objętej daną decyzją. Z treści takiej decyzji nie można wywieść wniosku, iż inwestor uzyskał zgodę na dysponowanie gruntem niezależnie od woli właściciela. W konsekwencji Sąd uznał, że sama decyzja administracyjna, zezwolenie czy zatwierdzenie w trybie administracyjnym sposobu korzystania z nieruchomości nie rodzi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania nieruchomością, w rozumieniu art. 222 k.c.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i nakazał pozwanym rozebranie ogrodzenia z płyt betonowych i siatki ogrodzeniowej oraz fundamentów znajdujących się na działce nr (...).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., natomiast
o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu powodowi orzeczono na podstawie § 1 ust. 3, § 2 ust. 3, § 4 ust. 1 i § 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 – dalej: „rozp. adw.").

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani, którzy zaskarżyli przedmiotowe rozstrzygnięcie w zakresie pkt. 1., zarzucając mu naruszenie:

- art. 222 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego sprawy poprzez uznanie, że pozwani są naruszycielami prawa własności powodów oraz uznanie, że przywrócenie do stanu zgodnego z prawem polegać ma na rozebraniu przez pozwanych legalnie wybudowanych: części fundamentów pod budowę domu oraz ogrodzenia działki;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, podczas gdy okoliczności sprawy przemawiały za oceną, iż powodowie dopuszczają się nadużycia swojego prawa.

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę wyroku w pkt. 1) poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd odwoławczy podzielił prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd Rejonowy i uznał je za własne.

Następnie wypada zauważyć, że w trakcie postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy zawiesił postępowanie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1) k.p.c. do czasu rozstrzygnięcia sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym toczącej się pod sygn. akt I C 982/13 przed Sądem Rejonowym w Łasku. Niniejsze postępowanie zostało podjęte na mocy postanowienia Sądu Okręgowego w dniu 4 stycznia 2016 roku z uwagi na prawomocne zakończenie wspomnianej sprawy.

W konsekwencji Sąd drugiej instancji w trybie art. 232 w zw. z art. 382 k.p.c. dopuścił z urzędu dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy I C 982/13 Sądu Rejonowego

w Ł. oraz w aktach sprawy I Ca 328/15 Sądu Okręgowego w Sieradzu. Sąd odwoławczy poczynił na ich podstawie następujące, dodatkowe ustalenia:

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy w Łasku oddalił powództwo B. A. (1) przeciwko M. K. i K. K. (2) o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok - k. 99, uzasadnienie – k. 102-104 akt sprawy I C 982/13).

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2016 roku Sąd Okręgowy w Sieradzu oddalił apelację od powyższego orzeczenia (wyrok – k. 126, uzasadnienie – k. 127 – 131).

Odnosząc się do zarzutów apelacji, należy wskazać, że nietrafnym jest zarzut naruszenia art. 222 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie.

Pomiędzy stronami sporne były wszystkie przesłanki tzw. roszczenia negatoryjnego,
a więc kwestia legitymacji czynnej oraz biernej, a także zasadność zastosowania określonego sposobu przywrócenia do stanu zgodnego z prawem.

Co się tyczy tytułu prawnego powodów do działki nr (...), należy podkreślić, że zagadnienie to zostało prawomocnie rozstrzygnięte wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 27 stycznia 2016 roku. W pisemnych motywach wymienionego orzeczenia Sąd Okręgowy podzielił pogląd Sądu Rejonowego, że B. A. (1) w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości obejmującej działkę nr (...), tj. 15 lipca 1998 roku, z łatwością mogła dowiedzieć się, że stan ujawniony w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, co oznacza, że nie chroniła jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 5 u.k.w.h. Dlatego też, mając na uwadze prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 16 listopada 2010 roku
w sprawie sygn. akt I Ns 747/09 stwierdzające nabycie spornej działki przez powodów
w drodze zasiedzenia, a także wspomniane rozstrzygnięcie w przedmiocie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należało uznać, że M. K.
i K. K. (2) są współwłaścicielami na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem.

W zakresie legitymacji biernej trzeba zauważyć, że nie mają racji apelujący, iż pozwani nie naruszyli własności powodów przed wytoczeniem powództwa, w toku postępowania ani w dacie orzekania.

Wypada zgodzić się z Sądem Rejonowym, że roszczenie negatoryjne przysługuje, identycznie jak w przypadku rei vindicatio - w razie obiektywnie stwierdzonego naruszenia cudzego prawa własności. Należy więc podkreślić, że naruszeniom prawa nie musi towarzyszyć nastawienie psychiczne naruszyciela - chęć naruszenia cudzej własności (zob. E. Gniewek, kom. do art. 222 § 2 k.c., Lex/el.).

Należało więc uznać, że nie ma znaczenia fakt, iż skarżący umieścili na działce nr (...) fundamenty pod budowę domu oraz ogrodzenie działki na podstawie zgodnych
z prawem decyzji o pozwoleniu na budowę. Bezspornie bowiem apelujący dokonali wymienionych naniesień na gruncie stanowiącym od dnia 1 stycznia 1981 roku własność powodów. Niewątpliwie skarżący zrealizowali inwestycję po otrzymaniu decyzji zezwalającej na budowę domu jednorodzinnego z dnia 28 września 2005 roku, a zatem przed wydaniem przez Sąd Rejonowy w Łasku orzeczenia z dnia 16 listopada 2010 roku o stwierdzeniu nabycia własności spornego gruntu przez powodów w drodze zasiedzenia. Trzeba jednak stanowczo podkreślić, że decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę nie kreuje uprawnienia do wejścia na cudzy grunt i wzniesienia tam określonej budowli. Nie jest to bowiem decyzja wywłaszczająca, dająca uprawnienie do wkroczenia w sferę cudzego prawa.

Należy zaakcentować, że przytoczone przez skarżących orzecznictwo dotyczy stosowania art. 222 § 2 k.c. w kontekście typowych immisji, a więc wykonywania prawa własności nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich. Zwykle występujące immisje polegają na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów)

na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (rowy, rury itp.) bądź też polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne) albo na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (poczucie bezpieczeństwa, estetyki itp.).

W niniejszej sprawie doszło natomiast do rażącego przykładu immisji w postaci wybudowania fundamentów oraz ogrodzenia na cudzym gruncie, co stanowi bezpośrednią ingerencję w prawo własności powodów, o którym mowa w art. 222 § 2 k.c. W tej sytuacji należy uznać, że wzniesiona przez apelujących budowla radykalnie ogranicza wykonywanie przez powodów ich prawa własności. Należy także zauważyć, że przytoczone w środku odwoławczym orzeczenia dotyczą stanów faktycznych sprzed wejścia w życie Konstytucji RP z 1997 roku, w którym to akcie prawnym do rangi konstytucyjnej została podniesiona ochrona prawa własności. W świetle tychże rozważań należało uznać, że prawa nabyte
z decyzji administracyjnych nie mogą aż tak drastycznie wkraczać w sferę prawa własności osób trzecich.

Omawiając zastosowanie określonego sposobu przywrócenia do stanu zgodnego
z prawem, należy wskazać, że Sąd Rejonowy prawidłowo odczytał normę z art. 222 § 2 k.c.

Trzeba podkreślić, że celem roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem jest przywrócenie stanu niezakłóconego władztwa właściciela nad rzeczą i wyeliminowania władztwa osoby nieuprawnionej. W związku z tym wypada podzielić pogląd wyrażony
w literaturze, w myśl którego stan zgodny z prawem może być przywrócony tylko przez usunięcie przez naruszyciela bezprawnie dokonanych zmian - skutków naruszenia (zob.
S. Rudnicki, kom. do art. 222 § 2 k.c., Lex/el.). Nie wystarczy bowiem, że naruszyciel usunie się z gruntu i zostawi na nim częściowo zrealizowaną inwestycję budowlaną, która ewidentnie godzi w substancję nieruchomości. Ten stan rzeczy wymaga dalszych, pozytywnych działań, aby przywrócić pierwotne, niezakłócone władztwo nad rzeczą i niesprawiedliwym byłoby, gdyby obciążać nimi właściciela. Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji trafnie nakazał pozwanym rozebrać ogrodzenie wraz z fundamentami na spornej działce stanowiącej własność powodów.

W zakresie zarzutu uchybienia art. 5 k.c., należy zaznaczyć, że dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu danego zdarzenia prawnego w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym rozpoznawanej sprawy. Zasady współżycia społecznego to nieskodyfikowane powszechne normy postępowania, funkcjonujące aktualnie w społeczeństwie polskim i mające na celu ochronę społecznie akceptowanych wartości (czyli stanów rzeczy) lub dóbr niematerialnych. Zasady te mają silne zabarwienie aksjologiczne, co zbliża je do norm moralnych (zob. wyrok SA w Katowicach,
z dnia 12 maja 2015 r., I ACa 98/15, Lex nr 1746809).

Trzeba zauważyć, że w niniejszej sprawie względy ochrony prawa własności powodów mają prymat nad inwestycją pozwanych, podjętą, jak wynika ze zgromadzonego materiału procesowego, w warunkach ryzyka co rzeczywistego stanu prawnego działki aktualnie oznaczonej nr. 369/2. Okoliczność ta wynika przede wszystkim z zeznań B. A. (1) złożonych w sprawie I Ns 747/09 o zasiedzenie (k. 125v. akt tejże sprawy). Powódka wskazała, że wiedziała, iż po prawej stronie od jej działki swój areał użytkują państwo K., natomiast dopiero po kupnie działki i analizie dokumentów doszła do wniosku, że jej działka jest szersza. Dlatego też twierdzenia o dobrej woli skarżących, o której miałyby świadczyć propozycje ugodowego załatwienia sporu z powodami, nie przemawiają za uznaniem, iż M. K. i K. K. (2) nadużyli swojego prawa własności.

Mając na względzie powyższe, Sąd odwoławczy w punkcie 1. sentencji wyroku oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Biorąc pod uwagę fakt, iż skarżący przegrali postępowanie apelacyjne w całości, Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.,
a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powodowie
byli reprezentowani przez pełnomocnika ustanowionego dla nich z urzędu, a koszty pomocy prawnej nie zostały uiszczone w całości, ani w części, wobec czego Sąd drugiej instancji na podstawie § 6 pkt 5) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1)

oraz § 2 ust. 3 rozp.adw. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1476 zł brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu przez adwokata T. S.
w postępowaniu apelacyjnym – o czym orzekł jak w punkcie 2. sentencji. Sąd nie znalazł podstaw, aby odstąpić od obciążenia pozwanych kosztami postępowania, ponieważ skarżący znając motywy orzeczenia Sądu pierwszej instancji mimo wszystko zdecydowali się na kontynuowanie procesu, a więc liczyli się z realną możliwością przegrania sprawy także na etapie odwoławczym.