

Sygn. akt II Ca 248/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. i M. Z.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...) w Ś.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 19 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 1224/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazuje stronie pozwanej Skarbowi Państwa - (...) w Ś., aby przywróciła stan zgodny z prawem przez cofnięcie połączenia dachu budynku mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) zachodzącej na działkę nr (...) stanowiącą własność powódek J. B. i M. Z. do lica budynku w celu przywrócenia odległości między budynkami do stanu istniejącego przed przebudową budynku pozwanej; zasądza od strony pozwanej na rzecz powódek 1.367 zł tytułem kosztów procesu; nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świdnicy 1.256,84 zł tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódek 734 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 248/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Ś. oddalił powództwo J. B. i M. Z. przeciwko Skarbowi Państwa – (...) w Ś. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że:

powódki J. B. i M. Z. są współwłaścicielkami

nieruchomości, położonej w M. przy ulicy (...).

Decyzją z dnia 4 czerwca 2008 r. po rozpatrzeniu wniosku inwestora

z dnia 8 maja 2008 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił Nadleśnictwu Ś. pozwolenia na roboty budowlane, mające na celu przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego (...), zmieniając powierzchnię użytkową na 110,6 m² i kubaturę 791 m³ zgodnie z załączonym projektem budowlanym. Pozwolenie to zostało zmienione w części pokrycia połaci dachowej z dachówki ceramicznej na blachodachówkę.

Po otrzymaniu prawomocnej decyzji, strona pozwana ogłosiła przetarg,

w wyniku którego wyłoniono wykonawcę, a następnie przeprowadzono remont, przy czym pierwsze prace rozpoczęto 3 grudnia 2010 r., wszystkie prace wykonane zostały zgodnie z projektem, budynek uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

Na wniosek powódek przeprowadzone zostało postępowanie

administracyjne, w wyniku którego stwierdzono na podstawie oceny porównawczej zatwierdzonego projektu budowlanego oraz pomiarów dokonanych podczas dowodu z oględzin, że roboty budowlane zrealizowane zostały zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową.

Powódki poinformowały stronę pozwaną pismem z dnia

28 lutego 2011 r., że podczas prac przebudowy dachu została naruszona granica działki, konstrukcja dachu jest wyższa od ich budynku, a spad dachu sięga częściowo na dach ich budynku, na co nie wyrażają zgody.

Strona pozwana poinformowała powódki, że prowadzona przebudowa jest zgodna z projektem budowlanym, a przed przystąpieniem do robót budowlanych poinformowany o tym fakcie Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Ś. nie wniósł sprzeciwu do przeprowadzanych prac zgodnie z projektem.

- 2 -

Południowo-wschodnia połać dachu budynku, położonego na działce

nr (...) przy ulicy (...) w M. przekracza granice pomiędzy działkami (...), skutkiem czego część dachu budynku nr (...), położona jest w granicach działki sąsiedniej, a przekroczenie granicy nastąpiło na długości 2,17 m i szerokości 0,50 m, co stanowi powierzchnię 1,08 m².

Pismem z dnia marca 2011 r. powódki zwróciły się do Powiatowego

Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. o wstrzymanie budowy budynku mieszkalnego z uwagi na zachodzenie części dachu na ich budynek.

W dniu 21 marca 2011 r. odbyło się spotkanie między innymi świadka S. S., występującego z ramienia strony pozwanej i D. J., reprezentującego powódki, w trakcie którego ustalono, że realizacja modernizacji budynku Nadleśnictwa Ś. przebiega zgodnie z projektem i prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę, stwierdzono też, że okap dachu przekracza granice nieruchomości powódek. Wobec zaistniałej sytuacji w trakcie realizacji zadania, Inspektor Nadzoru nakazał wykonanie potrójnego rzędu płotków przeciwnieżnych w celu zabezpieczenia budynku sąsiedniego. Ustalono też, że ewentualne straty, będące następstwem normalnych opadów atmosferycznych zostaną pokryte z polis ubezpieczeniowej strony pozwanej.

Powódki zwróciły się pismem z 5 grudnia 2011 r. do pozwanego z prośbą o przerobienie pokrycia dachowego do granicy ich posesji pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową.

Strona pozwana poinformowała powódki, że dołożyła wszelkich starań, aby zabezpieczyć interesy powódek w związku z modernizacją ich budynku.

Istnieje możliwość przeprowadzenia zmian konstrukcyjnych dachu

budynku pozwanego, które spowodują cofnięcie połaci dachowej, zachodzącej na działkę powódek do lica budynku, przywracając odległość między budynkami do stanu sprzed modernizacji.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy oddalił powództwo. W uzasadnieniu wskazał, że w niniejszej sprawie niewątpliwym jest, że strona pozwana podczas modernizacji swojego budynku naruszyła granice nieruchomości sąsiedniej, należącej do powódek. Jednakże prace budowlane prowadzone były w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę i zgodnie z projektem budowlanym.

Sygn. akt II Ca 248/14

- 3 -

O wszystkich czynnościach podejmowanych w trakcie postępowania administracyjnego powódki były informowane i mogły się im sprzeciwić, czego nie zrobiły. Dopiero po 3 latach od otrzymania prawomocnej decyzji, po rozpoczęciu i zaawansowaniu prac remontowych sprzeciwiły się temu. W trybie roszczenia negatoryjnego możliwe jest nakazanie rozebrania obiektu budowlanego, chyba, że wybudowanie tego obiektu nastąpiło zgodnie z pozwoleniem na budowę.

W wypadku przeprowadzenia prac zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę należy przyjąć, że interesy osób trzecich są chronione w postępowaniu administracyjnym z zakresu prawa budowlanego, a sąd powszechny nie jest władny do kontroli decyzji administracyjnych. Podobne stanowisko wyraził też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 1992 r., I CRN 188/92, OSNCP 1993 z.5, poz.90 stanowiąc, iż uwzględnienie roszczenia negatoryjnego w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej, przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości (art.144 kc), nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu.

Zdaniem Sądu mając powyższe na uwadze, skoro powódki żądają przywrócenia stanu poprzedniego poprzez skrócenie połaci dachu, wybudowanej zgodnie z pozwoleniem na budowę, to powództwo to podlega oddaleniu.

W apelacji od powyższego wyroku powódki zarzuciły mu:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie – art.222 § 2 kpc w zw. z art.140 kc polegające na błędnym przyjęciu, że wskazane przepisy nie dają im podstaw do skutecznego dochodzenia roszczeń w sytuacji, gdy naruszenie prawa własności nastąpiło w wyniku rozbudowy obiektu budowlanego w oparciu o prawomocną i ostateczną decyzję administracyjną jaką jest pozwolenie na budowę; art.28,33 ust.1,34 ust.4,36 oraz art.82 ust.1 i 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. nr 156 poz.118) w brzmieniu obowiązującym w 2008 r. polegające na przyjęciu, że przepisy tej ustawy oraz wydana na ich podstawie decyzja dała stronie pozwanej prawo do naruszenia ich prawa własności;

- 4 -

2) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy – art.244 kpc w zw. z art.391 § 1 kpc przez przyjęcie, że treść decyzji Starosty (...) z 4 czerwca 2008 r. nr (...) dawała możliwość wyciągnięcia wniosków innych,

niż to wynika z ich treści, podczas gdy z tej decyzji nie można dopatrzeć się legitymacji do ingerencji w prawo własności powódek; art.328 § 2 kpc przez pominięcie w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej rozstrzygnięcia, co uniemożliwia im racjonalną polemikę z orzeczeniem;

3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że uwzględnienie powództwa stanowić będzie naruszenie prawomocnej decyzji administracyjnej oraz, że uwzględnienie powództwa możliwe będzie jedynie przez roboty rozbiórkowe.

Wskazując na te zarzuty wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku

przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Trafne są jej zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego

szczegółowo wymienione w apelacji, przede wszystkim art.222 § 2 kc

w zw. z art.140 kc poprzez niezastosowanie tego przepisu do ustalonego w sprawie stanu faktycznego i wadliwe przyjęcie, że powódkom nie służy wobec strony pozwanej roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i usunięcie skutków bezprawnej ingerencji w ich prawo własności.

Sąd Rejonowy pomimo poczynienia prawidłowych ustaleń

co do naruszenia przez stronę pozwaną podczas modernizacji swojego budynku granic nieruchomości sąsiedniej, stanowiącej współwłasność powódek dokonał

Sygn. akt II Ca 248/14

- 5 -

niewłaściwej oceny zebranego materiału skutkującej bezpodstawnym oddaleniem powództwa.

Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz na usunięciu skutków naruszeń, czyli doprowadzeniu rzeczy do takiego stanu w jakim była przed naruszeniem.

Roszczenie negatoryjne przysługuje właścicielowi w razie obiektywnie stwierdzonego naruszenia jego prawa własności przez osobę, której nie przysługuje skuteczne wobec tego właściciela uprawnienie do wkroczenia w sferę jego władztwa.

Z niekwestionowanej przez strony opinii biegłego geodety

mgra inż. P. K. wynika, że południowo-wschodnia połać dachu budynku pozwanej przekracza na długości 2,17 m i szerokości 0,50 m tj. na powierzchni

1,08 m² granicę między działkami stron.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że skoro prace budowlane były prowadzone w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę

i zgodnie z projektem budowlanym, a powódki mogły zgłaszać swoje zastrzeżenia

co do planowanej przebudowy budynku (...) w trakcie postępowania administracyjnego, to obecnie po zakończeniu prac modernizacyjnych nie służy im roszczenie z art.222 § 2 kc.

Przede wszystkim należy wskazać, że prowadzenie inwestycji na podstawie odpowiednich zezwoleń władzy budowlanej nie przesądza samo przez się o tym, że przy jej realizacji nie mogło dojść do naruszenia prawa własności, tak jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Powódki niezwłocznie po rozpoczęciu prac budowlanych związanych z położeniem nowego dachu sprzeciwiły się przekroczeniu przez stronę pozwaną granicy ich nieruchomości, zwracając się bezpośrednio do Nadleśnictwa Ś. pismem z 28 lutego 2011 r. oraz pismem z 1 marca 2011 r. do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. o wstrzymanie budowy budynku mieszkalnego w związku z wykonywaniem części dachu w granicach ich nieruchomości.

- 6 -

Powódki nie miały wcześniej możliwości zauważenia błędów w projekcie budowlanym skoro nie widziała tych błędów ani strona pozwana ani Starosta, który wydawał decyzję o pozwoleniu na budowę.

Nie można też w żadnym razie domniemywać, że z treści prawomocnej decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej wynika dla strony ubiegającej się o pozwolenie na budowę uprawnienie do ingerencji w prawo własności sąsiada.

Zgodnie z art.81 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.

Prawo budowlane (tj. Dz.U. nr 1409 z 2013 r. ze zm.) do podstawowych obowiązków organów administracji architektoniczno-budowlanej należy nadzór i kontrola nad przestrzeganiem przepisów prawa budowlanego, w tym zgodności rozwiązań architektoniczno-budowlanych z przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej.

O ile ma rację Sąd I instancji, że sąd powszechny nie jest uprawniony do oceny prawidłowości decyzji administracyjnych i ich skutków w sferze prawa budowlanego w przypadku pozwolenia na budowę, to do jego kognicji należy badanie czy inwestor legitymujący się pozwoleniem budowlanym, przy budowie (przebudowie) swojego obiektu nie narusza usprawiedliwionych interesów osób trzecich i ich uprawnień właścicielskich.

Sąd cywilny jest związany treścią decyzji administracyjnej, ale tylko w zakresie tego, co jest bezpośrednim przedmiotem rozstrzygnięcia decyzji.

W przypadku decyzji o pozwoleniu na budowę tym przedmiotem jest przyznanie inwestorowi uprawnienia do rozpoczęcia i wykonywania robót budowlanych.

Jednakże taka decyzja nie daje inwestorowi legitymacji do naruszenia prawa własności osoby trzeciej przy wznoszeniu swojej budowli.

Sąd Rejonowy oddalając powództwo nietrafnie posiłkował się wyrokiem Sądu Najwyższego z 16 grudnia 1992 r. I CRN 188/92, OSNCP 1993 z.5 poz.90, który zapadł w zupełnie innym stanie faktycznym, gdy powód w trybie roszczenia negatoryjnego domagał się od pozwanego rozbiórki domu wybudowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę w granicach nieruchomości inwestora. W rozpoznawanej sprawie powódki nie domagały się rozbiórki całego dachu ani tym bardziej

Sygn. akt II Ca 248/14

- 7 -

przebudowywanego budynku mieszkalnego, a jedynie skrócenia połączenia dachu budynku pozwanej, tak by nie przechodził poza granicę działki pozwanej.

Pozwana na skutek interwencji powódek wiedziała, że bezprawnie przekroczyła granicę swojej nieruchomości jednakże nie podjęła żadnych działań

by zaprzestać naruszania ich prawa własności, kontynuowała prace budowlane według wadliwego projektu budowlanego (w części przewidującej taką konstrukcję dachu, którego część nachodzi na działkę powódek i ich dom) i ograniczyła się jedynie do obietnic, co do zamontowania na swoim dachu dodatkowych dwóch rzędów płotków śniegowych oraz pokrycia ewentualnych strat powódek związanych z opadami atmosferycznymi z polisy ubezpieczeniowej Nadleśnictwa.

Wobec takiej aroganckiej postawy strony pozwanej, bagatelizującej skutki naruszenia prawa własności powódek miały one prawo wystąpić do sądu

z roszczeniem negatoryjnym o przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez cofnięcie dachu do stanu sprzed przebudowy (art.222 § 2 kc).

To, że istnieje możliwość takich zmian konstrukcyjnych dachu,

które doprowadzą do cofnięcia tej części dachu, która nachodzi na działkę powódek wynika z opinii biegłego sądowego mgra inż. T. M.. Biegły wskazał w niej, jakie prace będą konieczne dla zmian wielkości dachu, by przywrócić odległość między budynkami do stanu sprzed modernizacji budynku pozwanej.

Roszczenie powódek nie jest również sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności nie stanowi z ich strony nadużycia prawa

im przysługującego (art.5 kc).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok

w ten sposób, że nakazał stronie pozwanej, aby przywróciła stan zgodny z prawem poprzez cofnięcie połączenia dachu budynku mieszkalnego zachodzącej na działkę nr (...) powódek do lica budynku, w celu przywrócenia odległości między budynkami stanowiącymi własność stron, do stanu istniejącego przed przebudową budynku pozwanej.

Nadto, stosownie do wyniku postępowania w sprawie, zasądził

na podstawie art.98 kpc od strony pozwanej na rzecz powódek 1.367 zł tytułem kosztów procesu oraz na podstawie art.113 ust.1 ustawy z 28 lipca 2005 r.

- 8 -

o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U nr 90 poz.594 z 2010 r. ze zm.) nakazał uiścić stronie pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego

w Ś. 1.256,84 zł tytułem zwrotu wydatków pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (art.386 § 1 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie

z art.98 kpc w zw. z art.391 § 1 kpc.