

Sygn. akt II Ca 735/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Bednarek-Moraś (spr.)
Sędziowie:	SO Karina Marczak SO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 marca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.**

przeciwko **M. Ł.**

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 29 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 139/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki Zakładu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. na rzecz pozwanego M. Ł. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 735/13

UZASADNIENIE

Powódka Zakład (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w C. wniosła o nakazanie pozwanemu M. Ł., aby usunął ogrodzenie biegnące od strony ulicy (...) a wybudowane przez niego na działce gruntu nr (...) położonej w obrębie ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pismem z dnia 26 marca 2012 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu domagając się nakazania pozwanemu, aby opuścił sporną nieruchomość wraz z rzeczami należącymi do niego i wydał powódce nieruchomość w stanie wolnym.

Pozwany M. Ł. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryficach: nakazał pozwanemu, aby wydał powódce działkę gruntu oznaczoną nr 381/1, położoną w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą za numerem KW (...), w stanie wolnym (pkt I.); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II.); zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 777 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.); zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryficach kwotę 150 zł tytułem zwrotu niepokrytych kosztów sądowych (pkt IV.).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych.

W dniu 25 stycznia 1996 r. pomiędzy Zarządem Komunalnym W. a M. Ł. reprezentującym Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...) została zawarta umowa dzierżawy Ośrodka (...) w M. przy ul. (...). Wydzierżawiający oddał w dzierżawę grunt ogrodzony trwale o pow. 12.445 m² wraz z zabudowaniami i wyposażeniem. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2005r.

Wydzierżawiany ośrodek położony był na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Właścicielem nieruchomości była Gmina T., zaś posadowione na niej budynki wybudowane były ze środków własnych Zarządu (...), który był użytkownikiem tej nieruchomości. Nieruchomość ta była ogrodzona ogrodzeniem w kształcie betonowego cokołu biegnącego wokół całej działki, do którego przymocowane były słupki metalowe z drewnianymi deskami pomiędzy nimi.

Decyzją z dnia 29 marca 1999 r. Starostwo Powiatowe w G. orzekło o wprowadzeniu z urzędu zmian w operacie ewidencji gruntów w obrębie (...) poprzez zmianę oznaczenia i powierzchni działki nr (...), która oznaczona została jako działka nr (...) o pow. 1,1360 ha. Na podstawie tej decyzji dokonano zmian w operacie ewidencji gruntów i w dokumentach ksiąg wieczystych.

Umową z dnia 16 września 1999 r. Gmina T. sprzedała na rzecz małżonków K. Ł. i M. Ł. zabudowaną działkę nr (...) o pow. 1,1360 ha objętą księgą wieczystą KW nr (...).

W 1999 r. pozwany zmodernizował ogrodzenie wokół działki. Na betonowym cokole wykonał rolki z cegły klinkierowej i zmienił słupki i wypełnienie między słupkami.

Decyzją z dnia 20 września 2001 r. (...) Urzędu Wojewódzkiego w S. stwierdzono nabycie z mocy prawa przez Gminę T. nieruchomości zabudowanej nr 381/1 o pow. 0,0120 ha stanowiącej wcześniej własność Skarbu Państwa.

Na początku 2009 r. nieruchomość ta przeszła na własność powódki.

Działka (...) od ok. 1999 r. zabudowana była przepompownią ścieków obsługiwana przez powódkę i jej poprzedników prawnych. Urządzenie na powierzchni ma ok. 4m², zawiera szafkę sterowniczą i powinno być zabezpieczone przed dostępem osób trzecich.

Na części działki bezpośrednio sąsiadującej z działką nr (...) znajduje się znaczna część chodnika i bramki wejściowej służących nieruchomości pozwanego.

Działki nr (...) nie są od siebie odgródzone. Na działkę nr (...) można się dostać jedynie przez furtkę położoną częściowo na działce (...) stanowiącą też wejście na nieruchomość pozwanego, do której tylko pozwany i jego pracownicy posiadają klucze. Aby dostać się na działkę nr (...) pracownicy powódki muszą skontaktować się z pozwanym, bądź jego pracownikiem. Jest to uciążliwe, zwłaszcza poza sezonem. Bowiem ośrodek na działce pozwanego prowadzi jedynie sezonową działalność. Prowadzeniem działalności zajmuje się jedynie pozwany.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za częściowo zasadne.

W zakresie żądania przywrócenia stanu poprzedniego, Sąd zauważył, iż niespornie ogrodzenie, zostało posadowione na działce obecnie nr (...) jeszcze zanim powódka stała się właścicielką tej działki, a nawet przed wydzieleniem działki. Skoro tak, to powódka nie może domagać się na podstawie art. 222 § 2 k.c. od pozwanego usunięcia tego ogrodzenia. Ogrodzenie zostało postawione przed nabyciem przez powódkę własności nieruchomości nr 381/1, fakt jego postawienia nie naruszył jej prawo własności. Powódka może rozebrać ogrodzenie istniejące na jej działce, na własny koszt, bez porozumienia z pozwanym, bowiem to właściciel decyduje o zabudowie ogrodzenia swojej nieruchomości. Stąd też roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego podległo oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II. wyroku.

Za zasadne Sąd I instancji uznał roszczenie powódki o wydanie rzeczy oparte o dyspozycję art. 222 § 1 k.c. W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwany dysponuje skutecznym względem powódki prawem do władania sporną nieruchomością. Pozwany podnosił, iż dzierżawił działkę nr (...), z której to wydzielono działkę nr (...), której jest właścicielem oraz działkę nr (...), która obecnie jest własnością powódki, ale którą pozwany nadal dzierżawi. Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających legitymowanie się przez pozwanego obecnie prawem dzierżawy spornej nieruchomości. Nadto brak jest dokumentów potwierdzających, iż działka (...) została wydzielona z działki (...). Nie potwierdzają tego ani dokumenty przedłożone do akt przez pozwanego, ani dokumenty zawarte w księgach wieczystych działek (...) (wcześniej 332) i 381/1. Nadto pozwany nie wykazał, mimo zobowiązania go przez sąd (k. 100), aby po dacie zakupu działki nr (...), dzierżawił jakiegokolwiek nieruchomości dla celów prowadzonej działalności lub innych celów. Skoro przedmiotem dzierżawy z 1996 r. był ośrodek wczasowy, który następnie pozwany zakupił, to rzeczona umowa dzierżawy straciła byt prawny, istnienia zaś jakiegokolwiek innej umowy dzierżawy pozwany nie wykazał. Pozwany nie wykazał też, aby legitymował się jakimkolwiek innym tytułem prawnym do władania nieruchomością powódki, zatem roszczenie powódki należało uznać za uzasadnione.

Sąd I instancji zważył, iż niewątpliwie pozwany ma we władaniu nieruchomością powódki skoro korzysta z chodnika i furtki po części położonych na nieruchomości powódki. Stąd też orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Na marginesie Sąd Rejonowy podkreślił, iż słusznie powódka skierowała swoje roszczenia przeciwko tylko pozwanemu, mimo, iż współwłaścicielem nieruchomości nr 260 jest również K. Ł.. Działalność gospodarczą na rzeczonych nieruchomości prowadzi jedynie M. Ł., co potwierdziła jego żona, a czemu pozwany nie przeczył, zatem tylko jego działania mogły powodować naruszenie prawa własności powódki.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął w pkt III. sentencji wyroku w oparciu o art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielając między stronami te koszty.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt II/ i III. Wniosła o zmianę pkt II. wyroku poprzez nakazanie pozwanemu, aby usunął ogrodzenie wybudowane na działce gruntu nr (...) l/1 od strony ulicy (...), w terminie dwóch tygodni od dnia uprawomocnienia się wyroku oraz zmianę pkt III. wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 1.394 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w I instancji. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych. Ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy.

Zaskarżonemu wyrokowi apelująca zarzuciła naruszenie art. 222 § 2 k.c. poprzez nieprawidłową jego wykładnię i przyjęciu, że ochrona negatoryjna nie służy aktualnemu właścicielowi rzeczy, jeżeli w momencie naruszenia nie był on jej właścicielem, mimo ustalenia, że na chwilę orzekania naruszenie w takiej postaci ma w rzeczywistości miejsce.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż dla skorzystania z powództwa opartego na art. 222 § 2 k.c. istotny jest sam fakt naruszenia prawa własności w sposób dowolny, przez osobę trzecią. Dla uznania zasadności roszczenia, nie ma znaczenia chwila, z którą powódka stała się właścicielką działki. W doktrynie wskazuje się, że legitymowany czynnie do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym jest zawsze aktualny właściciel. Nabycie przez powódkę działki w zastanym stanie nie powoduje legalizacji zaistniałej sytuacji faktycznej.

Skarżąca podkreśliła, iż Sąd I Instancji nie miał wątpliwości, że sporne ogrodzenie zostało wzniesione przez pozwanego. Na skutek jego wzmocnienia pozwany utrwalił istnienie stanu niezgodnego z prawem. Utrwalenie to spowodowało, że powódka faktycznie ma utrudniony dostęp do przedmiotu swojej własności. Sam fakt posadowienia, wzmocnienia i utrzymywania ogrodzenia przez pozwanego na nieruchomości powódki trwale wkracza w sferę prawa własności powódki, co z kolei jest przesłanką warunkującą uwzględnienie przedmiotowego powództwa w całości.

Zdaniem powódki, przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega nie tylko na wycofaniu się naruszydiciela ze sfery władztwa właściciela, ale także na usunięciu wszystkich bezprawnie dokonanych zmian. Zatem pozwany powinien we własnym zakresie zlikwidować wszystko to, co bezprawnie posadowił na gruncie powódki. W ocenie apelującej błędnie Sąd I instancji przyjął, iż powódka, jeśli chce, może zlikwidować sporne ogrodzenie. Bowiernie nie stanowi ono własności powódki. Nadto taka rozbiórka pociąga za sobą dodatkowe koszty.

W świetle powyższego, apelująca uznała wywiedzioną apelację za uzasadnioną.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, w zakresie dotyczącym przedmiotu zaskarżenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd Odwoławczy wskazuje, iż Sąd Rejonowy, orzekający w niniejszej sprawie, dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, trafnie oceniając przy tym zgromadzone w sprawie dowody. Z treści zebranego materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadził właściwe ustalenia i wnioski, w oparciu o które prawidłowo zastosował normy prawa materialnego, zaś sposób procedowania w sprawie odpowiadał wymogom określonym w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego, tym samym Sąd Okręgowy w całej rozciągłości przyjmuje ustalenia i wnioski Sądu meriti jako własne czyniąc je integralną częścią niniejszego orzeczenia (art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.).

Analiza akt sprawy i zebranego materiału dowodowego doprowadziła Sąd II instancji do wniosku, iż podnoszony przez apelującą zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy zaskarżonym orzeczeniem art. 222 § 2 k.c. jest niezasadny.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż stosownie do dyspozycji art. 222 § 2 k.c., 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. Wyrażone w cytowanym przepisie roszczenie właściciela o ochronę prawa własności określane jest jako roszczenie negatoryjne. Ze sformułowania art. 222 § 2 k.c. wynika, iż na treść roszczenia negatoryjnego składają się dwa uprawnienia: możliwość żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaprzestania naruszeń. W zależności od okoliczności właścicielowi może przysługiwać jedno albo drugie uprawnienie, albo obydwie łącznie (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 595; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 368).

W niniejszej sprawie powódka domagała się przywrócenia stanu zgodnego prawem, tj. by pozwany zlikwidował ogrodzenie uniemożliwiające powódce swobodny dostęp do działki oznaczonej numerem (...) – położonej w obrębie ewidencyjnym (...), (...), wpisanej do księgi wieczystej KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach - będącej jej własnością. Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, iż przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz na usunięciu skutków naruszeń, to jest doprowadzenie rzeczy do takiego stanu, w jakim była przed naruszeniem.

Jak słusznie wskazała skarżąca w uzasadnieniu wywiedzionej apelacji, roszczenie negatoryjne ma charakter obiektywny. Co za tym idzie, przysługuje ono właścicielowi nieruchomości, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności niezależnie od tego, czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy w złej wierze, jak również czy

miała ona świadomość wkraczania w sferę cudzej własności. Powyższe oznacza, iż o zaktualizowaniu się po stronie właściciela roszczenia negatoryjnego decyduje stan przedmiotowy (obiektywny) nie zaś podmiotowa (subiektywna) ocena postępowania osoby naruszającej cudzą własność. Legitymowanym czynnie do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym jest przy tym każdorazowym właściciel nieruchomości.

Przyjmuje się, iż legitymowanym biernie na gruncie art. 222 § 2 k.c. jest ten, kto bezpośrednio narusza prawo własności w inny sposób niż, poprzez pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą. A zatem, właściciel może kierować roszczeniem negatoryjne wyłącznie przeciwko osobie, która jest sprawcą naruszenia, tj. przeciwko temu, kto swoim zachowaniem doprowadził bezpośrednio do naruszenia czyjegoś prawa własności. Albowiem jedynie sprawca naruszenia jest zobowiązany na gruncie komentowanego przepisu do usunięcia jego skutków. Nadto podkreślenia wymaga, że w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem w ramach roszczenia negatoryjnego, wymaga jednak stwierdzenia po stronie osoby korzystającej z rzeczy bezprawności zachowania, przy czym przypisanie bezprawności odnosi się do momentu wkroczenia w sferę uprawnień właściciela (wyrok SN z dnia 14 listopada 2012 r., II CSK 176/12). Zatem ocena bezprawności działania sprawcy nastąpić winna w niniejszej sprawie na moment realizacji inwestycji polegającej na posadowieniu spornego ogrodzenia na części nieruchomości aktualnie należącej do powódki. Zgodzić należy się również ze stanowiskiem, iż zgoda właściciela na określony, zgodny z prawem, sposób korzystania przez osobę trzecią z jego nieruchomości uchyla bezprawność działania tej osoby. Nie dochodzi wówczas do naruszenia własności w rozumieniu art. 222 § 2 k.c. (wyrok SN z dnia 30 stycznia 2009 r. II CSK 461/08).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy zważyć należało, iż z ustalonego stanu faktycznego, który był w istocie bezsporny, wynika jednoznacznie, że sporne ogrodzenie zostało posadowione w latach 70-tych. Pozwany na rozprawie w dniu 19 grudnia 2011 r. stwierdził, iż „Ogrodzenie jest takie samo, jak było. Tylko wypełnienie słupków zostało zmienione, ale kształt ogrodzenia i podmurówka jest takie samo.” (k.71). Pełnomocnik strony powodowej na tej samej rozprawie przyznał, iż powódka nie kwestionuje, że cokoły zostały posadowione przed nabyciem przez pozwanego gruntu nr 260, natomiast kwestionuje to, co na tych cokołach zostało posadowione później przez pozwanego.

W konsekwencji Sąd II instancji skonstatował, iż podmurówka oraz cokoły nie zostały posadowione przez pozwanego. Skoro tak, to nie jest on sprawcą naruszenia prawa własności powódki w tym zakresie. Albowiem nie sposób jest pozwanemu, jako następcy prawnemu podmiotu, który wówczas posiadając działkę nr (...) wybudował sporne ogrodzenie, przypisać sprawstwo w tej materii. Pozwany jedynie ulepszył wybudowane uprzednio ogrodzenie. Zatem żądanie powódki byłoby uzasadnione jedynie wówczas, gdyby domagała się ona usunięcia przez pozwanego dokonanych bezpośrednio przez M. Ł. naruszeń, tj. usunięcia rolki z cegły klinkierowej umiejscowionej na cokole oraz usunięcia słupków wraz z wypełnieniami. Powódka zaś w niniejszym postępowaniu jednoznacznie dochodziła nakazania pozwanemu, „aby usunął ogrodzenie wybudowane przez niego na działce gruntu nr (...) (...) od strony ulicy (...)” (k.2). Tym samym domagała się, aby pozwany poniósł konsekwencje nie tylko własnych bezpośrednich działań naruszających prawo własności powódki, lecz również innych osób.

Reasumując, w ocenie Sądu Odwoławczego słusznie Sąd I instancji uznał, iż żądanie powódki w tym zakresie jest nieuzasadnione. Powódka nie może na podstawie art. 222 § 2 k.c. domagać się od pozwanego usunięcia skutków naruszenia jej prawa własności, poprzez zburzenie całego ogrodzenia (łącznie z podmurówką i cokołami). Albowiem pozwany jedynie zmodernizował sporne ogrodzenie wykonując rolki z cegły klinkierowej i zmienił słupki. Z powyższego względu żądanie powódki dotyczące zmiany pkt II. zaskarżonego wyroku jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Na marginesie Sąd II instancji wskazuje, iż jako błędne jawi się również twierdzenie apelującej, jakby nie była ona właścicielem spornego ogrodzenia i z tego powodu nie mogłaby go sama zburzyć. Jak wynika z akt sprawy, bezspornie przedmiotowe ogrodzenie jest podmurowane, a co za tym idzie trwale połączone z gruntem powódki. Zaś stosownie do dyspozycji art. 48 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W konsekwencji, skoro ogrodzenie posadowione

jest na gruncie powódki i jednocześnie jest z nim trwale związane, to jest ona na podstawie cytowanego przepisu jego właścicielem. Albowiem przysługujące jej prawo własności do działki nr (...) rozciągnęło się na postawione na tym gruncie ogrodzenie.

W konsekwencji powyższego, Sąd Odwoławczy nie znalazł podstaw do ingerencji w rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w przedmiocie kosztów postępowania. Tym samym żądanie apelującej dotyczące zmiany pkt III. zaskarżonego wyroku jako niezasadne również podlegało oddaleniu.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji rozstrzygnął w pkt 2. sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Albowiem mając na względzie wynik niniejszego procesu, zasadnym było zasądzenie od strony przegrywającej (powódki) na rzecz pozwanego wygrywającego sprawę, poniesionych przez niego kosztów procesu. Na zasądzone koszty postępowania składało się wynagrodzenie reprezentującego pozwanego adwokata w kwocie 300 zł (trzysta złotych) – ustalone na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U z 2013 r. poz. 461, tj.).