

Sygn. aktI.Ca 36/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2020r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie SO :	Elżbieta Iwona Cembrowicz Miroslaw Krzysztof Derda
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko R. J.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji pozwanego R. J. od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 30 października 2019r. sygn. akt I C 285/19

I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób że: oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda B. K. na rzecz pozwanego R.

D. J. kwotę 692 zł (sześćset dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II-giej instancji.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Miroslaw Krzysztof Derda

I Ca 36/20

UZASADNIENIE

B. K. wystąpił z powództwem przeciwko pozwanemu R. J. domagając się przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń. Realizacja tego roszczenia miała by nastąpić poprzez usunięcie przez pozwanego wszelkich elementów w tym betonowych płyt, studzienek okien piwnicznych oraz zadaszenia w części w jakiej elementy te posadowione są z przekroczeniem granicy nieruchomości powoda oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), dla której w Sądzie prowadzona jest KW. Nr. (...) lub nad w.w nieruchomość wystają w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Nadto domagał się zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie powód wskazał, że pozwany sprzedał mu nieruchomość niezabudowaną oznaczoną jako działka nr (...). Powód ubiega się obecnie o udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego m.in. na działce (...). Jednakże realizacja inwestycji będzie niemożliwa z uwagi na to, że na nieruchomości powoda znajdują się wystające z działki pozwanego elementy jak betonowe płyty, studzienki, okna piwniczne oraz zadaszenie. Stąd powód wywodzi, że jest uprawniony do żądania przywrócenia stanu poprzedniego ze względu na realne zagrożenie wystąpienia po jego stronie niewspółmiernie wielkiej szkody.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 23. 06.2019r. wskazał, że budynek znajdujący się na działce nr (...) jest częściowo usytuowany na granicy działki nr (...) i powstał w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę, a budowa była jednoetapowa. Dołączył kopie dokumentów potwierdzających, że realizacja inwestycji polegająca na budowie budynku mieszkalno – usługowego obejmowała działki (...).

W piśmie procesowym datowanym na dzień 12 października 2019 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami wynagrodzenia biegłego.

Wyrokiem z dnia 30 października 2019 r. wydanym z sprawie I C 285/19 Sąd Rejonowy w Olecku Wydział I Cywilny zobowiązał pozwanego R. J. do przywrócenia stanu zgodnego z prawem nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) poprzez usunięcie znajdujących się na terenie wskazanej nieruchomości elementów budynku zlokalizowanego na działce o numerze (...) w postaci opaski betonowej o szerokości 40 cm, świetlików o długości 52 cm i połąci dachowej o szerokości 45 cm - w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia oraz zasądził od pozwanego R. J. na rzecz powoda B. K. kwotę 1362 zł /jeden tysiąc sześćdziesiąt dwa złote/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany R. J. był właścicielem działek o nr (...) położonych w O. przy ul. (...). W dniu 13 czerwca 1995 roku wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego na działce o nr (...). Decyzją z dnia 13 czerwca 1995 roku ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na wykonanie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego w O. przy ul. (...). Warunki i wytyczne realizacji inwestycji określone zostały w załącznikach graficznym i opisowym stanowiących integralną część decyzji.

Natomiast decyzją z dnia 4 lipca 1995 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwanemu pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) w O..

W/w inwestycję zrealizowano, a elementy powstałego budynku w postaci betonowych świetlików okien piwnicznych, betonowej opaski o szerokości 40 cm przy gruncie wzdłuż ściany budynku oraz połąci dachowa wchodzi na działkę (...). Przy czym świetliki wchodzi na działkę na 52 cm, opaska betonowa na 40 cm, a połąci dachowa na ok. 45 cm.

Następnie powód umową z dnia 30 grudnia 2005 roku nabył od pozwanego nieruchomość niezabudowaną oznaczoną jako działka nr (...), dla której w tut. Sądzie prowadzona jest KW nr (...).

Powód od grudnia 2016 roku ubiegał się o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego w formie „kamieniczki” na działkach oznaczonych nr (...). Forma zabudowy nawiązuje do istniejącej zabudowy na działce (...). Wydane w sprawie trzy decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę zostały uchylone przez Wojewodę na skutek odwołania R. J..

Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. ((...) SA/O. (...)) z dnia 21 marca 2019 roku uchylona została zaskarżona decyzja Wojewody (...) - (...) z dnia 20 grudnia 2018 roku nr (...), mocą której Wojewoda uchylił w całości decyzję Starosty O. nr 184 z dnia 12 lipca 2018 roku i odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Powód pismem z dnia 7 marca 2019 roku wezwał pozwanego do wydania nieruchomości oznaczonej KW nr (...) po uprzednim usunięciu kawałków płyt betonowych, gruzu i innych elementów betonowych, uniemożliwiających bezpośredni dostęp na teren działki, jak również usunięcia zadaszenia wystającego ponad obrys budynku sąsiadującego z nieruchomością powoda w wyznaczonym w wezwaniu terminie.

W odpowiedzi na powyższe pozwany wskazał, że wezwanie nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem ani na działce nr (...) ani nr (...) nie znajdują się żadne materiały budowlane należące do pozwanego.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd rejonowy zważył iż :

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, gdyż powód domagał się przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie przez pozwanego wszelkich elementów w tym betonowych płyt, studzienek okien piwnicznych oraz zadaszenia w części w jakiej elementy te posadowione są z przekroczeniem granicy nieruchomości powoda oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...).

Pozwany powyższych okoliczności nie kwestionował wskazując, że budynek na działce nr (...) powstał zgodnie z projektem budowlanym i stosownie do wydanego mu pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowego (decyzja z dnia 4 lipca 1995 roku) oraz stosownie do ustalonych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (decyzja z dnia 13 czerwca 1995 roku).

Podstawy prawnej dla tak sformułowanych roszczeń sąd rejonowy upatrywał w treści art. 151 k.c. i art. 222 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 151 k.c. jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Natomiast w myśl 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. Przy czym roszczenie negatoryjne ma charakter obiektywny, zatem nie zależy ani od stanu wiedzy naruszającego o tym, że wkracza w cudze prawo własności (dobrej lub złej wiary), ani tym bardziej od jego winy.

Sąd podniósł, że strony są właścicielami sąsiadujących ze sobą działek, tj. powód (...) pozwany (...). W toku sprawy, na podstawie zebranego materiału dowodowego ustalono, że niewątpliwie podczas procesu budowlanego nastąpiło przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego, bowiem część elementów wznoszonego budynku na działce (...) znalazła się na gruncie sąsiednim tj. działce nr (...) należącej obecnie do powoda co jest okolicznością niesporną. Potwierdza to też opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji, który ustalił, że elementy powstałego na działce pozwanego budynku mieszkalno-usługowego w postaci betonowych świetlików okien piwnicznych, betonowej opaski o szerokości 40 cm przy gruncie wzdłuż ściany budynku oraz połączenia dachowej wchodzi na działkę (...). Przy czym świetliki wchodzi na działkę na 52 cm, opaska betonowa na 40 cm, a połączenie dachowe na ok. 45 cm.

Jak zauważył sąd rejonowy powód nie mógł bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwić się przekroczeniu granicy stosownie do treści art. 151 k.c., albowiem w dacie wznoszenia budynku na działce (...) i fragmencie (...) (rok 1997) nie był jeszcze właścicielem działki (...).

Pomimo braku sprzeciwu powodowi przysługuje prawo do skorzystania z roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.) z uwagi na grożącą mu niewspółmiernie wielką szkodę rozumianą jako porównanie uszczerbku pozwanego jako poniesie na skutek przywrócenia stanu poprzedniego i uszczerbku powoda jako poniesie na skutek niewykonania powyższego bowiem działkę (...) zakupił w celach inwestycyjnych. Od grudnia 2016 roku ubiega się o wydanie pozwolenia na

budowę budynku mieszkalnego w formie „kamieniczki”, który formą nawiązuje do istniejącej zabudowy na działce (...). Powstałe lokale mają zostać wynajęte. Obecny stan rzeczy uniemożliwia powodowi realizację przedsięwzięcia. Z tego też względu w ocenie Sądu po stronie powoda występuje niewspółmiernie wielka szkoda, bowiem nie może wybudować budynku i czerpać korzyści z najmu nowopowstałych lokali.

Z tych względów Sąd uznał, że roszczenie powoda oparte o art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 151 k.c. jest uzasadnione i dlatego też nakazał stronie pozwanej przywrócenie stanu zgodnego z prawem rozstrzygając o kosztach postępowania stosownie do wyniku procesu.

Apelację od wyroku sądu rejonowego wywiódł pozwany zarzucając mu:

- błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegające na przyjęciu, że w trakcie budowy przekroczył granice gruntu i wszedł z zabudową na działkę (...), podczas gdy był właścicielem działek (...), a pozwolenie na budowę obejmowało obie działki.
- naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 222 § 2 kc i art. 151 kc jako podstawę do wydanego orzeczenia.

Wskazując na powyższe wnosił o:

- zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości i oddalenie powództwa,

ewentualnie o:

- uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I Instancji,

Domagał się też zasądzenia kosztów procesu w I Instancji i postępowania odwoławczego od powoda na swoją rzecz.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że wyrokiem z dnia 30 października 2019r. Sąd Rejonowy w Olecku zobowiązał go jako pozwanego „do przywrócenia stanu zgodnego z prawem nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) położonej w O., dla której Sąd Rejonowy w Olecku IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) poprzez usunięcie znajdujących się na terenie wskazanej nieruchomości elementów budynku zlokalizowanego na działce (...)....” z czym się pozwany nie godzi.

Zdaniem skarżącego Sąd Rejonowy w Olecku dopuścił się naruszeń prawa materialnego dokonując błędnych ustaleń co skutkowało zastosowaniem art. 222 § 2 kc i art. 151 kc jako podstawy do wydanego orzeczenia. Pozwany podniósł, że od 10 czerwca 1995r był właścicielem działek (...). Nieruchomość, której jest właścicielem, a która według powoda narusza jego prawo do władania rzeczą w inny sposób aniżeli przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, została wybudowana zgodnie z wydanymi wcześniej:

- decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek o nr geod (...) i (...) (...) - (...) - (...) (budynek wytyczony na dwóch działkach),

- wytycznymi i warunkami realizacji inwestycji określonymi w załączniku graficznym oraz opisem do decyzji, w którym podkreślono usytuowanie budynku na działkach (...),

- pozwoleniem na budowę zatwierdzającym projekt budowlany - BO- (...) (...) z dnia 04 lipca 1995r.

Wszystkie wyszczególnione dokumenty wskazały zabudowę działki (...) na odcinku długość 8,00 m x szerokość 0,52 cm (4,16m²) bezpośrednio przy działce (...). Także wykonana przez geodetę pana A. K. mapa poinwentaryzacyjna obiektu budowlanego potwierdza wykonanie inwestycji zgodnie z projektem.

W dniu 30-12-2005r. działka o numerze geod. (...) została sprzedana powodowi, a akt notarialny został sporządzony przed Notariuszem p. M. S. w Kancelarii Notarialnej w O. ul. (...) - Rep. A (...).

Z aktu notarialnego sprzedaży działki o nr geod. (...) wynika, że „Wydanie przedmiotu umowy kupującemu następuje w dniu dzisiejszym i z dniem wydania przechodzą na niego korzyści i ciężary z przedmiotem umowy związane”.

Powód godził się na przyjęcie kupowanej działki w stanie jaki zastał i nie można mówić o braku wiedzy B. K. odnośnie nabywanej działki, ponieważ na nieruchomości - działce o nr geod. (...), graniczącej z działką (...), mieszkał wówczas z żoną od kilku lat. Nie miał i nie mógł mieć zatem mylnego wyobrażenia co do stanu nabywanej działki i jej częściowej zabudowy.

Od chwili podpisania aktu notarialnego powód nie kwestionował jego ważności, tym samym akceptując zakup działki w granicach od znajdujących się na działce (...) świetlików (52 cm), opaski, daszku.

Zdaniem pozwanego do sprawy nie ma zastosowania art. 151 Kodeksu Cywilnego ani art. 222 § 2, który dotyczy wznoszenia budynku lub innego urządzenia i przekroczenia bez winy umyślnej granicy sąsiedniego gruntu bowiem nigdy nie naruszył granic cudzego gruntu albowiem postawiłem budynek na dwóch swoich działkach (...).

Sąd błędnie zatem przyjął, że naruszył przy budowie stan prawny w sytuacji kiedy budowa zrealizowana była zgodnie z warunkami zabudowy, projektem i pozwoleniem na budowę. Obie działki były własnością pozwanego, a na działce (...) dodatkowo planował budowę garaży. Do realizacji planu nie doszło, ale to nie ma żadnego wpływu na stan prawny nieruchomości, którą sprzedał powodowi.

Zdaniem skarżącego Sąd błędnie ocenił, iż powodowi grozi niewspółmiernie wielka szkoda z powodu niemożności realizacji zamierzonej inwestycji. Dopuszczył się przy tym oceny, iż to pozwany jest winien braku pozytywnego finalnego zakończenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Pozwolenia na budowę były uchylane, a projekty nie zatwierdzane, ponieważ nie spełniały warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, np. przesłanianie, ograniczenie nasłonecznienia

Uwzględnienie roszczenia negatoryjnego przez Sąd, gdy wybudowanie obiektu budowlanego nastąpiło zgodnie z pozwoleniem na budowę, nie może polegać na nakazaniu rozebrania części tego obiektu, która „wchodzi” obecnie na grunt powoda.

Skarżący podniósł że orzeczenie wydane przez sąd rejonowy prowadzi do zniweczenia skutku pozwolenia na budowę, którym było wybudowanie obiektu zgodnie z tym pozwoleniem, a więc gdy działanie było zgodne z prawem. Rozwiązanie przyjęte przez Sąd, wydane na skutek tych samych okoliczności, które warunkowały udzielenie pozwolenia na budowę, w istocie kwestionuje zasadność decyzji administracyjnej, którą jest to pozwolenie, mimo, iż Sąd powszechny nie jest powołany ani do ich kontroli ani do wzruszenia.

Przedstawiona argumentacja zdaniem pozwanego wskazuje na słuszność wniesionej apelacji.

W odpowiedzi na apelację powód domagał się jej oddalenia wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, a w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelację uznać należało za uzasadnioną.

W pierwszej kolejności wskazać należy na bezzasadność wniosku apelacji o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Treść art. 386 § 4 k.p.c.. wymienia w sposób enumeratywny sytuacje, w których sąd uchyla zaskarżone orzeczenie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania. Dzieje się tak jedynie w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo wtedy, gdy wydanie orzeczenia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Żadna z tych sytuacji nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie i żadna z nich nie jest wskazywana w zarzutach apelacji.

Niezależnie od braku podstaw do uchylenia zaskarżonego orzeczenia, wskazać należy, iż zachodzą podstawy do zmiany tego orzeczenia wobec zasadności podniesionych w apelacji zarzutów i uchybień, które sąd odwoławczy mógłby uwzględnić z urzędu.

Sąd Rejonowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w zasadzie prawidłowo ustalił stan faktyczny bowiem trafnie przyjął, że pozwany realizował inwestycję na dwu swoich działkach tj. (...) i (...) nie dokonując przy tym głębszej analizy inwestycji w kontekście dokumentacji budowlanej przedłożonej przez pozwanego. Finalnie zatem ocena materiału dowodowego dotycząca ustalenia faktów nastąpiła bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia te generalnie Sąd Okręgowy podziela, przyjmując je jako własne, z tą uwagą, że załączona do akt sprawy dokumentacja w sposób bezdyskusyjny potwierdza, iż obiekt objęty realizowaną inwestycją miał być posadowiony na dwu działkach.

Zaznaczyć należy, że wynikający z art. 378 § 1 kpc obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno bezwzględny zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, jak i nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. W konsekwencji, sąd drugiej instancji może – a jeżeli je dostrzeże – powinien naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem że mieszczą się w granicach zaskarżenia. Sąd drugiej instancji nie może ograniczać się jedynie do oceny zarzutów skarżącego, lecz musi dokonać ponownych, własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (tak wyr. SN z 10.2.2012 r., II CSK 314/11).

Sąd drugiej instancji musi rozpoznać sprawę w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji, tyle że uwzględni szerszy materiał (jeżeli uzupełniano postępowanie dowodowe), zebrany w postępowaniu przed sądami dwóch instancji (art. 382 kpc). Stosownie do wyników tych ustaleń, powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji.

Powyższe uwagi mają o tyle znaczenie, że pomimo trafnych ustaleń co do stanu faktycznego sąd rejonowy błędnie określił prawne konsekwencje – innymi słowy dopuścił się naruszenia prawa materialnego, co słusznie zarzucił w apelacji skarżący.

Wskazać w tym miejscu należy, że od daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na nieruchomości oznaczonej nr, (...) pozwany nie dokonywał żadnych czynności ani działań, które można by uznać za ingerencję w prawo własności. Nie przedstawiono przynajmniej na tą okoliczność żadnych dowodów, zaś dowód w tym zakresie obciążał powoda zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodów (art. 6 kc i 232 kpc).

Należało by zatem zadać pytanie w jaki inny (niż pozbawienie własności § 1 art. 222kc) sposób pozwany naruszył własność powoda – skoro od daty sprzedaży nie podejmował on sam ani w jego imieniu nikt inny żadnych działań na nieruchomości. Odpowiedź jest aż nadto oczywista. Pozwany nie naruszył w żaden sposób własności powoda. Sąd rejonowy zaprezentował błędny tok rozumowania dokonując wykładni art. 222 kc uznając, że prawo własności gwarantuje właścicielowi możliwość ochrony bezwzględnej, czyli prawo domagania się usunięcia wszelkiej ingerencji bez względu na to kiedy i w jakich okolicznościach miała miejsce. W stanie faktycznym sprawy niniejszej pozwany realizował inwestycję budowlaną na dwu swoich działkach posiadając stosowne zezwolenia i dokumentację. W tym też czasie wykonał opaskę wokół budynku, świetliki oraz zadaszenie, które wystawało poza obrys jednej z działek – ale nie naruszył przy tym cudzej własności ani przepisów prawa bo obie działki były jego własnością, a po zakończeniu inwestycji doszło do jej odbioru i wydania pozwolenia na użytkowanie. Potwierdza to tylko trafność wnioskowania, że inwestycja została zrealizowana zgodnie z prawem.

Zawierając umowę sprzedaży powód jako najbliższy sąsiad doskonale orientował się w stanie faktycznym na nieruchomości, oraz miał świadomość, że granica przebiega po ścianie budynku, a mimo to przystąpił do podpisania umowy nie zawierając w jej treści żadnych żądań usunięcia czy uzgodnień co do bytu opaski, świetlików czy dachu

– przekraczających granicę nieruchomości. Zatem nie ma też podstaw do formułowania zarzutów przez stronę powodową z powołaniem się na wady oświadczenia woli (np. błąd wywołany podstępnie- art. 86 kc). Strony działając rozsądnie i znając doskonale stan zagospodarowania nieruchomości powinny uregulować wtedy niesporne (zaś obecnie sporne) kwestie np. poprzez ustanowienie odpowiednich służebności, zaś pominięcie tego nie stwarza teraz podstaw do formułowania zarzutów opartych o naruszenie własności.

Sąd rejonowy dopuścił się również naruszenia prawa materialnego powołując treść art. 151 kc jako podstawę materialnoprawną uzasadniającą uwzględnienia powództwa. Przepis ten znajduje zastosowanie w ramach hipoteki w nim zawartej – co w sprawie niniejszej absolutnie nie miało miejsca. Pozostają przy tym aktualne w odniesieniu także do tej podstawy prawnej uwagi wyżej poczynione, a odnoszące się do pierwszej opisanej podstawy materialnoprawnej stanowiącej podstawę rozstrzygnięcia tj art. 222 kc, z uwzględnieniem specyfiki regulacji określonej w art. 151kc. Przy wznoszeniu budynku inwestor (pозwany) był uprawniony do przekroczenia granicy w sposób w jaki to nastąpiło bowiem realizował inwestycję również na działce (...), która dopiero wiele lat później stała się własnością powoda. Hipotek zaś art. 151 kc dotyczy stanu gdy przy wznoszeniu obiektu przekroczona zostanie granica sąsiedniego gruntu - należącego do innego właściciela co w sprawie niniejszej nie miało miejsca. Powołanie się zaś przez sąd rejonowy niewspółmiernie wielką szkodę powiązane zostało z treścią art. 222 kc, której to przesłanki przepis ten nie zawiera. Z kolei jest ona (niewspółmiernie wielka szkoda) przewidziana treścią art. 151 kc lecz może stanowić przesłankę rozstrzygnięcia tylko wtedy gdy spełnione są również pozostałe warunki uzasadniające zastosowanie tegoż przepisu – co w sprawie niniejszej nie miało miejsca.

Z powyższych względów apelację pozwanego uznać należało za zasadną co skutkować musiało zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 1 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 108 kpc i § 7 pkt. 3 w zw. z § 10 ust 1 pkt.1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie, z uwzględnieniem opłaty za pełnomocnictwo bowiem pełnomocnik profesjonalny ustanowiony został dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Cezary Olszewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Mirosław Krzysztof Derda