

Sygn. akt I C 2043/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: Izabela Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa E. D. (1), K. S., M. R., E. D. (2), H. M., H. W., B. K.,

przeciwko (...) L., (...) spółce jawnej z siedzibą we W.,

o nakazanie,

I oddała powództwo;

II zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSR Piotr Żywicki

ZARZĄDZENIE

1. odnotować;
2. przedłożyć z wnioskiem o uzasadnienie, apelacją lub za 21 dni.

O., 10 czerwca 2014 r.

Sygn. akt I C 2043/12

UZASADNIENIE

Powodowie - M. R., E. D. (2), H. M., H. W., B. K., E. D. (1), K. S. ostatecznie wnieśli o nakazanie pozwanej przywrócenia zgodnego z prawem stanu działki oznaczonej nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) poprzez usunięcie odrębnego wejścia do budynku posadowionego na działce nr (...), obejmującego schody, murek i zadaszenie oraz wszelkich nakładów inwestycyjnych poczynionych przez pozwaną w związku z wybudowaniem nowych pomieszczeń położonych pod tarasem znajdującym się na działce oznaczonej (...) w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie oraz w razie zwłoki pozwanej o udzielenie powodom upoważnienia do wykonania czynności opisanych w wyżej na koszt pozwanej z jednoczesnym zasądzeniem od pozwanej na rzecz powodów kwoty 25.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty upływu 30 dni od uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych oraz opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu swojego roszczenia powodowie wskazali, że wraz z pozwaną są jednymi ze współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej niezabudowanej, położonej w O., oznaczonej nr (...), w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Powodowie i pozwana są właścicielami odrębnych lokali znajdujących się w budynku położonym w O. przy ul. (...) posadowionym na sąsiedniej działce gruntu oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Właściciele lokali położonych w w/w nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w O. przy ul. (...). Pozwana za zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej, lecz bez zgody współużytkowników wieczystych nieruchomości oznaczonej nr (...) wykonała na tej nieruchomości odrębne wejście, w tym schody i murek, prowadzące do jej lokalu. Pozwana przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych uzyskała pozwolenie na przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania piwnic na lokal gastronomiczny połączony z istniejącym lokalem gastronomicznym w budynku przy ul. (...) na działkach nr (...) w obrębie (...). Pozwana oświadczyła, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną nr (...) w obrębie (...) na cele budowlane powołując się na uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), (...), (...). Powodowie bezskutecznie wezwali pozwaną do usunięcia odrębnego wejścia do budynku. Na podstawie wniosku powodów E. D. (1) i K. S. o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonego decyzją Prezydenta Miasta O. z dnia 21 lipca 2006 r. nr II- (...), organ administracyjny wznowił postępowanie. W dalszej części uzasadnienia powodowie podnieśli brak zgody współużytkowników wieczystych działki nr (...) na wzniesienie obiektu budowlanego na nieruchomości będącej w ich współużytkowaniu. Jako okoliczność uzasadniającą żądanie powodowie wskazali na fakt, iż do uzyskania pozwolenia na budowę doszło wskutek powołania się na uchwały, nie stanowiące tytułu do dysponowania nieruchomością – działką nr (...) oraz nieprawdziwego oświadczenia inwestora o posiadanym prawie do dysponowania działką nr (...) na cele budowlane, czyli działań niezgodnych z prawem. Niezależnie od tego przedstawiony Wspólnocie projekt odbiegał od wykonanych prac w zakresie szerokości i głębokości schodów oraz powstałego zadaszania nie objętego projektem. Powstałe wejście odbiega gabarytowo od wejścia, które miało być wykonane i uniemożliwia korzystanie z działki (...) w sposób zgodny z przeznaczeniem. Powodowie podnieśli, że pozwana bez tytułu prawnego zagospodarowała część nieruchomości znajdującej się pod tarasem na działce (...), wykonując otwory okienne, drzwi i urządzając pomieszczenia.

Powodowie wskazali, że pozwana już przed podjęciem starań o uzyskanie pozwolenia na budowę miała wiedzę o stanie prawnym działek nr (...). W ocenie powodów działalność pozwanej w lokalu powstałym z adaptacji pomieszczeń nie odpowiada celowi na jaki Wspólnota wyraziła zgodę, bowiem z twierdzeń pozwanej wynika, iż prowadzi i zamierza prowadzić w nim działalność rozrywkową (k. 2-6, k. 107-114).

Pozwana - (...) L., (...) spółka jawna z siedzibą we W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej do pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powodów. Wobec powodów ad. 4, 6 oraz 7 brak legitymacji powodów uzasadniony był uzyskaniem przez nich tytułu prawnego do nieruchomości stanowiącej działkę działką nr (...) dopiero po rzekomym naruszeniu prawa użytkownika wieczystego opisanego w pozwie. W stosunku do powódek ad. 1 i 3 brak legitymacji miał wynikać z wyrażonej przez nie zgody na budowę oddzielnego wejścia do lokalu uzewnętrznioną w uchwale wspólnoty nr (...) z dnia 10 maja 2005 r. Jednocześnie pozwana podniosła, iż wznosząc dodatkowe wejście do budynku nie naruszyła granic nieruchomości nr (...) działając z winą umyślną, co potwierdza wynik przeprowadzonego postępowania karnego. W ocenie pozwanej nie zachodzą również negatywne przesłanki zastosowania przepisu art. 151 k.c. bowiem powodowie bez zbędnej zwłoki nie sprzeciwili się dokonaniu przedmiotowej inwestycji ani też nie grozi im niewspółmiernie wielka szkoda. W ocenie pozwanej w niniejszej sprawie nie występuje jakikolwiek element szkody, a jeśliby przyjąć, że ewentualna szkoda istnieje to została już ona wyrządzona, a więc nie może być mowy o zagrożeniu niewspółmiernie wielką szkodą. Pozwana zwróciła uwagę na poprawę stanu technicznego całej kamienicy wskutek przeprowadzonej inwestycji. Podała, że usunięcie wejścia do lokalu oznaczałoby nieuchronną konieczność zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej i zniweczenie poniesionych przez nią wydatków na kosztowną inwestycję, przy jednoczesnym zachowaniu ulepszeń

dla mieszkańców budynku przy ul. (...). Pozwana podniosła, że świadome sprzeciwianie się wybudowaniu wejścia po sześciu latach od rozpoczęcia budowy i tuż po jej zakończeniu świadczy o celowym łamaniu przez powodów zasady pacta sunt servanda poprzez „wyludzenie” dokonania remontu części wspólnej nieruchomości, której są właścicielami a następnie uniemożliwieniu prowadzenia działalności w zaadaptowanym lokalu przez pozwaną (k. 63-72).

Sąd ustalił, co następuje:

Strony są właścicielami odrębnych lokali znajdujących się w budynku położonym w O. przy ul. (...) posadowionym na sąsiedniej działce gruntu oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...).

(bezsporne)

Nadto powodowie wspólnie z pozwaną są współużytkownikami wieczystymi działki oznaczonej nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Działka nr (...) służy do racjonalnej obsługi budynku położonego na działce (...). Mieszkańcy lokali znajdujących się w ww. budynku korzystają z niej parkując na niej samochody. Nadto na działce znajduje się rampa (taras) umożliwiająca mieszkańcom wejście do klatek schodowych budynku. Niektóre z lokali mają wejście wyłącznie przez rampę położoną na działce (...). Granice działek nr (...) przebiegają równo z ścianą budynku położonego na działce (...).

(bezsporne, por. akta KW nr (...); akta KW nr (...); wypis z rejestru gruntów k. 44 – 45; pismo Urzędu Miasta O. z dnia 28 września 2010 r. k. 126; zeznania świadka G. O. k. 238v- 239)

Krąg współużytkowników wieczystych działki nr (...) i właściciele lokali znajdujących się w budynku położonym na działce (...) nie jest tożsamy. W początkowym bowiem okresie wyodrębnianie lokali z tegoż budynku i ustanawianie odrębnej ich własności odbywało się z pominięciem jednoczesnego przeniesienia odpowiedniego udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...). Tym samym nie wszyscy właściciele lokali stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) mieli swój udział w prawie użytkowania wieczystego działki (...).

(bezsporne, por. odpis księgi wieczystej o nr KW (...) k. 8 – 35; zeznania świadka G. K. – k. 239 – 240v).

Pomimo tego faktu, utrwaloną praktyką - przyjętą zarówno przez mieszkańców budynku jak i organów administracji publicznej – było to, że zarządzaniem działką nr (...) zajmowała się Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...).

(dowód: decyzja z dnia 04 lutego 2008 r. – k. 139, pismo Prezydenta Miasta O. – k. 140 - 141, pismo z dnia 26 maja 2009 r. – k. 143, zawiadomienie o kontroli – k. 144, uchwała Wspólnoty mieszkaniowej nr (...) – k. 145 - 146, decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 147-148, zeznania świadka G. K. – k. 239 – 240v, zeznania świadka M. S. – k. 273 – 274)

Pozwana (...) L., (...) spółka jawna z siedzibą we W. w należącym do niej lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w O. prowadzi działalność gospodarczą (gastronomiczną).

(bezsporne, nadto wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – k. 76-78)

Pozwana na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 18 kwietnia 2005 r. uzyskała zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej (kotłownia, natrysk, schrony – ok. 85 m²) z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną.

(dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) – k. 36 – 38)

Kolejną uchwałą wspólnoty nr (...) z dnia 18 kwietnia 2005 r. pozwana uzyskała zgodę na połączenie ww. części nieruchomości wspólnej z należącym do niej lokalem gastronomicznym.

(dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) – k. 39 – 40)

Dnia 10 maja 2005 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na wykonanie odrębnego wejścia na działce nr (...) według załączonej do uchwały koncepcji zakładającej wybudowanie schodów o szerokości 2,20 m i głębokości 1,50 m. Za przyjęciem uchwały głosowały m.in. powódki M. R. i H. M..

(dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) – k. 41 – 43, pismo pozwanej z dnia 23 marca 2005 r. – k. 137-138)

Pozwana ubiegając się o wydanie pozwolenia na budowę 30 czerwca 2006r. złożyła oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W oświadczeniu tym wskazała, że prawo to obejmuje działki nr (...).

(dowód: oświadczenie k. 47)

W tym czasie przewodniczącym zarządu Wspólnoty (...) przy ul. (...) była powódka M. S., która w imieniu Wspólnoty uczestniczyła w konsultacjach z pozwaną oraz organami administracji publicznej.

(dowód: zeznania świadka G. O. – k. 238v- 239, zeznania świadka M. S. – k. 273 – 274)

Decyzją Prezydenta Miasta O. Nr II – (...) z dnia 21 lipca 2006 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania piwnic na lokal gastronomiczny połączony z istniejącym lokalem gastronomicznym w budynku przy ul. (...) w O. na działkach nr (...) na rzecz pozwanej.

(dowód: decyzja Nr (...) – k. 79 - 80)

Decyzją Prezydenta Miasta O. udzielono pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania piwnicy na lokal gastronomiczny połączony z istniejącym lokalem nr (...) oraz budowie odrębnego wejścia do projektowanego lokalu z działki nr (...), ul. (...) zgodnie z projektem wykonanym przez architekta A. D. w kwietniu 2006r.

(dowód: Decyzja (...). (...) -183/06 – k. 85 - 86)

Pierwsze prace budowlane na działce (...) rozpoczęły się w na przełomie 2006/2007r. Prace wykonywano zgodnie z pozwoleniem na budowę. Do marca 2007r. inwestycja na działce nr (...) była ukończona w stanie surowym. Zostały wykonane murki oporowe, schody wraz z odrębnym wejściem do części podpiwniczonej budynku oraz pomieszczenia pod przylegającym do budynku tarasem (rampą).

W tym okresie żaden z współużytkowników wieczystych działki oznaczonej nr (...) ani żaden z członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do wykonywanych prac.

(dowód: pismo procesowe pozwanego k. 157-167; oględziny z dnia 20 września 2013r wraz z dokumentacją zdjęciową k. 196; zeznania świadków: A. D. (2) k. 240v- 241v; R. S. k. 241v.; A. K. k. 242; M. S. k. 273-275; M. G. k. 275-276; W. Z. k. 276-277; M. B. k. 277; przesłuchanie stron: M. R. k. 304; E. D. (2) k. 306; P. K. k. 306-307; M. L. k. 308-309)

W późniejszym okresie, tj. już po zakończeniu robót na działce (...), dalsze prace toczyły się wewnątrz lokalu. Przedłużenie ich wykonywania związane było m.in z zalaniem lokalu w 2010r. Ostatecznie zgłoszenie o zakończeniu robót budowlanych zostało przyjęte przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. O. 25 stycznia 2013 r.

(dowód: P. K. k. 306-307; M. L. k. 308-309; pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. O. – k. 87)

Jesienią 2007r. przy okazji przygotowywania do wyodrębnienia i sprzedaży części remontowanego podpiwniczenia pozwana dowiedziała się o problemach związanych ze stanem prawnym obu działek (...). Nowopowstałe pomieszczenia połączone z lokalem gastronomicznym zlokalizowanym w piwnicy budynku posadowionego na działce (...) nie mogą istnieć (ze względów bezpieczeństwa) bez odrębnego wejścia z działki nr (...).

(dowód: przesłuchanie P. K. k. 306-307; M. L. k. 308-309; zeznanie świadka A. D. (2) – k. 240v- 241v, zeznanie świadka A. K. – k. 242)

Dnia 4 grudnia 2010 r. M. S. i E. D. (2) złożyły zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa w postaci fałszywego oświadczenia, co do prawa dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji budynków jako działka (...) w obrębie ewidencyjnym (...) tj. czynu z art. 233 § 6 kk przez reprezentującą pozwaną P. K..

(dowód: zawiadomienie o dokonaniu przestępstwa- k. 122)

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2010r. śledztwo w tej sprawie umorzono na podstawie art. 17 § 1 pkt. 2 kpk, tj. wobec braku znamion czynu zabronionego.

(dowód: postanowienie o umorzeniu śledztwa – k. 81 - 84)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2011 r. M. S. i E. D. (2) zwróciły się do Urzędu Miasta O. z prośbą o ponowne przeanalizowanie dokumentów złożonych przez pozwaną celem wydania pozwolenia na budowę.

(dowód: pismo powódek z dnia 29 kwietnia 2011 r. – k. 123, odpowiedź Urzędu Miasta O. z dnia 05 maja 2011 r. – k. 124)

W ramach przeprowadzonej inwestycji pozwana poprawiła stan techniczny całego budynku, na jej koszt bowiem zostało wymienione przyłącze kanalizacyjne, instalacja wodno-kanalizacyjna w piwnicach oraz węzeł centralnego ogrzewania. Pozwana wykonała osuszanie i zabezpieczenie fundamentów, wyremontowała schody, ściany oporowe, taras oraz wymieniła przyłącze deszczowe znajdujące się na działce (...).

(bezsporne)

Pismem z dnia 18 września 2012 r. powodowie bezskutecznie wezwali pozwaną do usunięcia odrębnego wejścia do budynku.

(dowód: pismo poznałe z dnia 18 września 2012 r. – k. 51-52)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty przedłożone przez strony, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana. Należało dać wiarę także zeznaniom przesłuchanych świadków oraz samych stron, gdyż były one spójne i logiczne, korespondowały z powyższym materiałem dowodowym, a w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonująco.

Nie budzi wątpliwości fakt, że pozwana wykonała na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) prace budowlane bez zgody jej współużytkowników wieczystych. Prace te polegały na rozbudowaniu części pomieszczeń położonych w piwnicy pod budynkiem na działce nr (...) o część znajdującą się pod tarasem (rampą) położoną już na działce (...) oraz wybudowaniu na tej działce murków oporowych i schodów wraz z wejściem do rozbudowanej części pod tarasem.

Powodowie roszczenie swoje wywodzili z treści art. 222 §2 kc w świetle którego 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. Po pierwsze wskazać należy, że przepisy o ochronie własności (a w tym także wymieniony art. 222 kc) mają zastosowanie również do ochrony współwłasności. Ta ostatnia jest bowiem – na co wskazuje systematyka kodeksu cywilnego – rodzajem własności a co za tym idzie środki prawne służące do ochrony właściciela służą także ochronie współwłaścicielowi. Pogląd taki prezentowany jest także w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 23 kwietnia 1993 r. w sprawie III CZP 36/93 (OSNC 1993/12/212) Sąd ten stwierdził, że gdy jeden z współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Toteż w ramach art. 206 k.c. współwłaścicielowi przysługuje ochrona jego uprawnień jak przewidziana w art. 222 k.c. dla właściciela.

Co więcej, współwłaściciel, w sytuacji gdy inni współwłaściciele korzystają z rzeczy z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, może domagać się również wynagrodzenia za korzystanie tej rzeczy na podstawie art. 224§ 2 lub art. 225 k.c. (vide Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103, M. Prawn. 2013/24/1315; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53, Biul. SN 2008/3/6).

Przepisy o ochronie własności stosuje się także do ochrony użytkowania wieczystego. Nie może więc budzić wątpliwości fakt, że ochrona przysługuje także w stosunkach między współużytkownikami wieczystymi. W niniejszym zatem postępowaniu podstawą prawną żądania powodów były przepisy o ochronie własności (art. 222 §2 kc), korygowane przepisem art. 206 kc, regulującym kwestię współposiadania oraz korzystania przez współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) z rzeczy wspólnej.

Fakt ten ma swoje daleko idące konsekwencje. Ochrona własności w pewnych wypadkach doznaje bowiem ograniczeń. Jedno z nich przewiduje art. 151 kc, w świetle którego jeśli 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.

Oczywistym jest fakt, że skoro uregulowanie to ma zastosowanie przy badaniu przesłanek zasadności przepisów chroniących własność (współwłasność) to zgodnie z regułą wnioskowania a maiori ad minus tym bardziej będzie miało ono zastosowanie do prawa słabszego jakim jest niewątpliwie użytkowanie wieczyste (współużytkowanie wieczyste).

Pogląd ten wyrażony został także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który w uchwale z dnia 29 maja 1974r. w sprawie III CZP 21/74 (publ. OSNC 1975/4/55) wskazał, że uprawnienia z art. 151 kc przysługują również użytkownikowi wieczystemu w stosunku do użytkownika wieczystego gruntu sąsiedniego. Nadto gramatyczna wykładnia przywołanego przepisu nie wyklucza przyjęcia, że ochroną przed skutkiem naruszenia granic sąsiedniego gruntu objęte są osoby nie legitymujące się tytułem własności gruntu, na którym wznoszą budynek lub inne urządzenie (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 26 listopada 2004 r. I CK 293/04, LEX nr 510985).

Według art. 151 kc pomimo przekroczenia granic gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku (lub innego urządzenia) właściciel (użytkownik wieczysty) tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nie uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Tym samym powodowie jako użytkownicy wieczystości gruntu sąsiedniego (działki (...)) mogli domagać się „przywrócenia stanu poprzedniego” jedynie we wskazanych w tym przepisie warunkach. Po pierwsze wówczas, gdy przekroczenia granicy ich gruntu dokonano z winy umyślnej inwestora. W takim przypadku nie było konieczne, by w terminie niezwłocznym sprzeciwili się oni przekroczeniu gruntu przez pozwaną albo by groziła im niewspółmiernie wielka

szkoda. Po drugie zaś, roszczenie to służyłoby im, gdy bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwiłoby się przekroczeniu granicy, albowiem takiego właśnie zachowania należałoby oczekiwać od zagrożonego właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości sąsiedniej. Niezwłoczny sprzeciw ma bowiem za zadanie uświadomić działającemu bez winy umyślnej inwestorowi, że dopuszcza się naruszenia cudzej własności i zarazem powstrzymać go od kontynuowania inwestycji na nienależącym do niego gruncie.

Ostatnią przesłanką skorzystania z ochrony jest groźba powstania - na skutek przekroczenia granic - niewspółmiernie wielkiej szkody. Przesłanka ta nie musi jednak zaistnieć, jeśli przekroczenie granicy gruntu nastąpiło z winy umyślnej inwestora albo gdy bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwiono się przekroczeniu granic.

W niniejszej sprawie - w ocenie sądu - pozwanej nie można było przypisać opisanej w treści art. 151 kc winy umyślnej. Pozwana od początku pozostawała w uzasadnionym, błędnym przekonaniu o posiadaniu uprawnienia do prowadzenia inwestycji na działce nr (...). Jak wynika zaś z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Wspólnota Mieszkaniowa niebędąca uprawnioną do dysponowania działką nr (...) w wieloletniej praktyce zajmowała się zarządaniem ową nieruchomością. Taki stan rzeczy przez długi okres nie był kwestionowany przez organy administracji publicznej, w tym Urząd Miasta w O. oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Dotychczasowy sposób zarządu działką oznaczoną nr (...), spowodował powstanie ogólnego przekonania o przysługującym Wspólnocie Mieszkaniowej prawie do podejmowania wszelkich decyzji obejmujących działkę nr (...). Wskazać należy, że pozwana nabywając swój lokal w 2005r. zastała taki właśnie stan. Dodatkowego podkreślenia wymaga fakt, że winy umyślnej w działaniu pozwanej nie dopatrzyły się także organa ścigania, umarzając prowadzone już postępowanie karne wobec współnika pozwanej, który złożył oświadczenie o prawie do dysponowania działką (...).

Wobec braku winy umyślnej przy przekroczeniu granicy gruntu rozważyć należało istnienie pozostałych przesłanek od których zależało skuteczność ochrony prawa powodów. Nadmienić należy, że sprzeciwianie się właściciela sąsiedniego gruntu "bez uzasadnionej zwłoki" przekroczeniu jego granicy i okoliczność, że przekroczenie to grozi mu niewspółmiernie wielką szkodą, stanowią dwie niezależnie od siebie przesłanki, z których każda uprawnia właściciela tego gruntu do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice tego gruntu (vide Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1972 r., III CRN 98/72, OSNC 1972/12/225).

W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że pojęcie "bez uzasadnionej zwłoki" musi być interpretowane stosownie do okoliczności i nie można go konkretyzować przez podanie określonej miary czasu. Pojęcie zaś "sprzeciwu" powinno być interpretowane według zasad ogólnych dotyczących wykładni oświadczeń woli. Wprawdzie może być on wyrażony w dowolnej formie, to jednak jako oświadczenie woli podlega on ocenie zgodnie z treścią art. 65 k.c.

Tym samym wskazać należy, że nie tylko żaden z powodów ale i żaden z współużytkowników wieczystych działki (...) wymaganiom tym nie zadośćuczynił. Żaden z nich nie sprzeciwił się przekroczeniu przez pozwaną granicy działki bez nieuzasadnionej zwłoki. W świetle zeznań wszystkich świadków a także przesłuchania stron, główne prace na działce (...) zostały rozpoczęte na początku 2007r. i zakończone w marcu tego roku. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie pozwala na stwierdzenie, jakoby którykolwiek z współużytkowników wieczystych działki (...) kiedykolwiek (poza wytoczeniem powództwa) wyraził wobec pozwanej sprzeciw co do prowadzonych przez nią prac. W szczególności za sprzeciw taki nie można uznać czynności polegających na zawiadomieniu organów ścigania o możliwości popełnienia przestępstwa przez jednego ze współników spółki, czy też starania w celu wznowienia postępowania administracyjnego w toku którego wydano decyzję o pozwoleniu na budowę. Pomijając fakt, że działania te nigdy nie prowadziły do złożenia samej pozwanej oświadczenia wyrażającego sprzeciw dla jej działań (61 §1 kc), to same działania zaczęły być podejmowane po znacznym (kilkuletnim) upływie czasu od zakończenia prac na działce (...).

Mając zaś na uwadze zakres dodatkowych prac wykonanych przez pozwaną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, której krąg podmiotów do niej należących docelowo winien pokrywać się z kręgiem współużytkowników wieczystych działki (...), nie sposób dopatrzeć się groźby zaistnienia niewspółmiernie wielkiej szkody.

Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że działka nr (...) służy właścicielom lokali znajdujących się w budynku położonym na działce nr (...) do racjonalnego korzystania z tej nieruchomości. Parkują oni na niej swoje samochody i korzystają z wejść do klatek schodowych budynku. Obie funkcje tej nieruchomości pomimo przeprowadzonej przez pozwaną inwestycji zostały zachowane.

Odnosząc się do zarzutów w zakresie planowanej organizacji koncertów i występów mających zakłócać korzystanie z nieruchomości podnieść należy, że brak jest dowodów na chęć takiego zagospodarowania działki nr (...) przez pozwaną. Strona powodowa nie przedstawiła również dowodów na ewentualną dotychczasową działalność rozrywkową pozwanej godzącą w interes strony przeciwnej.

Dodatkowo wskazać należy, że powodom jako współużytkownikom wieczystym gruntu, którego granice zostały przekroczone w warunkach art. 151 kc, w dalszym ciągu przysługują tzw. roszczenia uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 kc. Roszczenia takie przysługują bowiem także wówczas, gdy zgodnie z art. 151 kc właścicielom (użytkownikom wieczystym) nie służy roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego (tak SN w wyroku z dnia 24 września 2010r., IV CSK 76/10, publ. OSNC 2011/4/46).

Podsumowując wskazać należałoby uzupełniająco na pogląd wyrażony w orzecznictwie, w świetle którego uwzględnienie roszczenia negatoryjnego (art. 222 §2 k.c.) w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej, przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości (art. 144 k.c.), nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu (tak SN w wyroku z dnia 16 grudnia 1992r., I CRN 188/1992, publ. OSNC 1993/5/90; zob. też wyrok SA w Gdańsku z dnia 5 maja 1995r., I ACr 175/95, publ. Wokanda 1996/1/46).

Odnosnie podniesionego przez pełnomocnika pozwanej zarzutu braku legitymacji procesowej większości powodów, zarzut ten – jakkolwiek z innych przyczyn niż wskazane w odpowiedzi na pozew – okazał się zasadny co do powódki H. M.. Wymieniona bowiem w dniu 25.03.2014r. zbyła swój udział w prawie użytkowania wieczystego na rzecz powódki E. D. (2). Pozostali powodowie legitymację procesową posiadali. Legitymacja procesowa czynna w sprawie o ochronę prawa własności przysługuje bowiem każdorazowo właścicielowi nieruchomości, niezależnie od daty nabycia własności czy też daty naruszenia prawa. Wystarczającym jest bowiem, aby posiadał przymiot właściciela w chwili orzekania o zasadności zgłoszonego żądania (art. 316 §1 kpc)

Mając na względzie wszystkie powyższe rozważania, na odstawie ww. przepisów powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 §1 kpc. Koszty poniesione przez pozwaną wyniosły 617 zł, na co składało się wynagrodzenie pełnomocnika (600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

/-/ SSR Piotr Żywicki

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...).

(...).