

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wilchowska
Protokolant:	stażysta Samanta Rutyna

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2018 r. w Biskupcu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko M. R. (1)

o nakazanie

1. nakazuje pozwanej M. R. (1) aby zaniechała naruszeń prawa własności nieruchomości powódki Gminy J., dla których Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...) w części obejmującej powierzchnię 5,6 m² działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 293/3 i 293/2 oraz (...) w części 4 m² działki oznaczonej w ewidencji numerem 296/13, stanowiących drogę gminną oraz przywróciła stan zgodny z prawem poprzez usunięcie posadowionego przez pozwaną na ww. nieruchomościach o numerach działek (...) płotu o długości 28 m wraz z bramą wjazdową;
2. upoważnić powódkę do usunięcia posadowionego przez pozwaną na nieruchomościach powódki opisanych w punkcie I wyroku płotu o długości 28 m wraz z bramą wjazdową w razie niewykonania przez pozwaną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia tej czynności, na koszt pozwanej;
3. zasądza od pozwanej M. R. (1) na rzecz powódki Gminy J. kwotę 1.830,00 zł (jeden tysiąc osiemset trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od pozwanej M. R. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Biskupcu kwotę 463,93 zł czterysta sześćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych w całości kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina J. wniosła o nakazanie pozwanej M. R. (1) aby zaniechała naruszeń prawa własności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w części obejmującej powierzchnię 5,6 m² działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerem 293/3 oraz 293/2 oraz nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w części 4 m² działki oznaczonej w ewidencji nr 296/13 stanowiących drogę gminną oraz przywróciła stan zgodny z prawem poprzez usunięcie posadowionego przez pozwaną na wskazanej wyżej powierzchni działek o nr (...) płotu o długości 28 m wraz z bramą wjazdową, a w przypadku niewykonania przez pozwaną tego obowiązku w terminie 14 od

dnia uprawomocnienia się orzeczenia, upoważnienie powódki do jego wykonania na koszt pozwanej. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że zgodnie z treścią prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Biskupcu Wydział V Ksiąg Wieczystych księgą wieczystą nr (...) jest właścicielem nieruchomości, w skład której wchodzi oznaczone w ewidencji gruntów działki o nr (...) obręb 9 L. powstałe w wyniku podziału działki (...) oraz nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) obejmujących działkę (...). Stan prawny ujawniony w treści księgi wieczystej nr (...) wskazuje przy tym, że opisana wyżej nieruchomość składa się z jednej działki o nr (...), co jest niezgodne z treścią ewidencji gruntów prowadzoną przez Starostę (...). Nadto, rzeczona nieruchomość według określonego w ewidencji gruntów stanu stanowi drogę (oznaczoną jako dr), z której mają prawo korzystania (...) dojeżdżając do położonych w okolicy posesji. Od 2014 r. część nieruchomości powódki jest bezprawnie zajmowana przez pozwaną, która na granicy rzeczonych działek posadowiła płot oraz bramę wjazdową. Pomiędzy stronami toczyło się w 2014 r. postępowanie mające na celu dokonanie zamiany części nieruchomości należącej do Gminy (wówczas działki nr (...)) i nieruchomości pozwanej (działki nr (...)), jednakże ostatecznie do zamiany wspomnianych wyżej nieruchomości nie doszło i Gmina nadal jest właścicielem nieruchomości zajmowanej w sposób nieuprawniony przez pozwaną (k.2-4).

Pozwana M. R. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości na podstawie art. 5 k.c. Jednocześnie wskazała, że przedmiotowe działki miały być przedmiotem zamiany i do tej zamiany nie doszło. Zamiana była zablokowana przez obecnego Burmistrza. Pozwana powołała się na art. 5 k.c. z uwagi na cel planowanej zamiany nieruchomości, która zmierzała do ochrony zabytkowej stodoły położonej na nieruchomości pozwanej, wcześniej okradanej i palonej z uwagi na zbyt łatwy dostęp okolicznych różnych mieszkańców. Podkreśliła, że strona powodowa i mieszkańcy gminy również korzystają z jej działek i fragmentu drogi w miejscowości K. – Gmina J.. Jest to droga prowadząca do wioski. Również na jednej z działek pozwanej znajdują się fundamenty przystanku. Zamiana działek, o której mowa w pozwie miała nastąpić z działką – drogą położoną w miejscowości K.. Nadto tam gdzie jest na mapce zaznaczona droga, to działka ta nie jest wykorzystywana jako droga przez mieszkańców. Pozwana zażądała również zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych (stanowisko wyrażone na rozprawie k. 62 i 62).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina J. jest właścicielem nieruchomości położonych w L., w skład której wchodzi oznaczone w ewidencji gruntów działki o nr (...) obręb 9 L., dla której Sąd Rejonowy w Biskupcu Wydział V Ksiąg Wieczystych księgą wieczystą nr (...) powstałe w wyniku podziału działki (...) oraz nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) obejmującą działkę (...).

M. R. (1) jest właścicielem, między innymi, działek o numerach (...) położonych w L..

Pomiędzy M. R. (1) a Gminą J. toczyły się negocjacje związane z zamiarem zamiany, między innymi, części działki (...) należącej do M. R. (1) na działki (...) należące do Gminy. Po działce nr (...) miała zostać wytyczona droga gminna.

Na działkach powódki o numerach 293/2, 293/3, 296/13 M. R. (1) postawiła płot o długości 28 metrów wraz z bramą wjazdową, na podstawie ustaleń z poprzednim Burmistrzem J., który wyraził ogólną zgodę na jego postawienie przed zamianą, mając na względzie ochronę mienia pozwanej. Płot nie został umiejscowiony na granicach podzielonej działki.

Do zamiany działek nie doszło.

Pismem z dnia 10 marca 2016 roku Burmistrz J. nakazał M. R. (1) zdemontowanie wybudowanego płotu od bramy wjazdowej na jej posesję na działce (...) do granicy z drogą gminną oznaczoną nr 293/13.

W odpowiedzi na powyższe M. R. (1) zażądała wykonania pomiarów geodezyjnych udowadniających twierdzenia jakoby ogrodzenie stało na wskazanym w piśmie terenie.

Dnia 14 kwietnia 2016 r. ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zaniechania naruszeń prawa własności oraz przywrócenia zgodnego z prawem Urząd Miejski w J. (Burmistrz J.) wezwał M. R. (1) do zaniechania naruszeń prawa własności nieruchomości oznaczonych jako działki nr (...) i przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

(dowód: wydruki z ksiąg wieczystych o numerach (...) k.7-11 i 12-16; mapa podziału działek k. 17, zeznania świadków E. C. k. 109-110, M. R. (2) k. 125-127, M. L. k. 127-128; zeznania L. B. k. 128-130; zeznania pozwanej M. R. (1) k. 130-131, opinia biegłego k. 74, mapa k. 75, pismo z 10.03.2016 r. k. 22, potwierdzenie odbioru k. 23, pismo pozwanej z 23.03.2016 r. k. 25; wezwanie przedsądowe z 14.04.2016 r. k. 26)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne w całości.

Zgodnie z 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. Z tego wynika, że właścicielowi w ramach roszczenia negatoryjnego przysługują dwa uprawnienia: żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaprzestanie naruszeń. Zależnie od okoliczności mogą one przysługiwać każde osobno, bądź łącznie. Przy czym żądanie zaprzestania dalszych naruszeń może być zgłoszone tylko w sytuacji, gdy istnieje realne niebezpieczeństwo powtórzenia się działań bezprawnych w przyszłości. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz usunięciu skutków naruszeń.

Czynnie legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym (art. 222 § 2 k.c.) jest właściciel, a biernie legitymowanym osoba, która narusza prawo własności w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Pozwany w procesie negatoryjnym może się bronić zgłaszając skuteczne względem właściciela uprawnienie do określonej ingerencji w jego własność.

Przeprowadzona w sprawie opinia biegłego, choć zawierała pewne nieścisłości, pozwoliła na ustalenie przebiegu postawionego przez stronę pozwaną płotu w stosunku do granic wynikających z podziału działki (...).

Pozwana nie negocjowała uprawnień właścicielskich powódki do terenu, na którym płot został postawiony, żądając oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. z uwagi na planową zamianę nieruchomości.

Możliwość powołania się przez pozwanego na nadużycie prawa podmiotowego właściciela, który dochodzi roszczenia negatoryjnego, nie jest wykluczone. Względem na ochronę własności jako prawa gwarantowanego w Konstytucji RP nakazuje jednak, by korzystanie z przepisu art. 5 k.c. w odniesieniu do prawa podmiotowego właściciela następowało w sposób bardzo ostrożny. Podobnie jak w przypadku roszczenia windykacyjnego, tak też i w odniesieniu do roszczenia negatoryjnego, jedynie wyjątkowe okoliczności sprawy mogą uzasadniać zastosowanie art. 5 k.c. Powinno przy tym chodzić o uwzględnienie okoliczności przemijających, które sprzeciwiają się w danej chwili uwzględnieniu powództwa negatoryjnego, nie zaś o utrwalenie niezgodnego z prawem stanu, w którym własność jest permanentnie naruszana. Sąd Najwyższy podkreślał, że „w żadnym wypadku art. 5 k.c. nie może prowadzić do unicestwienia roszczenia negatoryjnego” (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 marca 2011 r., V CSK 287/10). Należy jednak zauważyć, że w niektórych przypadkach konieczna jest akceptacja szerszego stosowania art. 5 k.c. jako środka ochrony przed roszczeniem negatoryjnym. Stopień naruszenia własności innego niż pozbawienie posiadania bywa przecież bardzo różny, podobnie jak różne bywają konsekwencje społeczne i gospodarcze przywrócenia stanu zgodnego z prawem i usunięcia naruszeń. Jeśli naruszenie własności ma charakter hipotetyczny lub niezbyt istotny, a koszty usunięcia naruszenia są nieproporcjonalnie duże w odniesieniu do jego skali, wówczas uzasadniony może być zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez właściciela.

W przedmiotowej sprawie nie sposób uznać, aby roszczenie powódki w jakimkolwiek zakresie pozostawało w sprzeczności z art. 5 k.c. Wykonywanie przez Gminę J. uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa. Łączy się z tym uzasadnione domniemanie, że korzystanie z przyznaných ustawą uprawnień związanych z prawem własności

jest zgodne z zasadami współzycia społecznego oraz społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 maja 2017 r., sygn. VI ACa 166/16).

W realiach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu, strona powodowa wykazała wszystkie przesłanki dla skutecznego dochodzenia roszczenia negatoryjnego. Powódka jest wpisana w księgach wieczystych jako właściciel działek, na których posadowiony jest płot, którego celem była ochrona mienia pozwanej. W ocenie Sądu prawo własności powódki do tej nieruchomości nie może być skutecznie zakwestionowane wyłącznie przez sam fakt, iż pomiędzy stronami miały toczyć się rozmowy, uzgodnienia co do zamiany działek powoda z pozwaną. Na prośbę stron postępowania Sąd odroczył rozprawę i umożliwił stronom podjęcie dalszych rozmów dotyczących zamiany ich nieruchomości, albowiem w niniejszej sprawie taka ugoda nie mogła być zawarta. Strony przed zamknięciem rozprawy zarzucały sobie brak dobrej woli i późne podjęcie rokowań w tej sprawie, a także żądanie objęcia umową innych działek. Trudno odnieść się do nieprecyzyjnych zarzutów, ale od początku było sugerowane, że ewentualna zamiana ze strony Gminy, poza działkami stanowiącymi drogi, musi objąć również działkę (...), która na skutek zamiany utraci dostęp do drogi gminnej.

Sąd podzielił zeznania świadków E. C., M. R. (2), M. L. oraz stron postępowania. Co do zasady zeznania te były ze sobą zgodne, choć każda ze stron próbowana wskazać na swoje racje w kwestii zasadności zamiany z jednej strony i konieczności udrożnienia drogi z drugiej. Wszyscy wskazywali na dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości obu stron.

Zdaniem Sądu wobec udowodnienia przez stronę powodową wszystkich przesłanek roszczenia negatoryjnego, Sąd powództwo uwzględnił i nakazał pozwanej, aby zaniechała naruszeń prawa własności nieruchomości powódki Gminy J., dla których Sąd Rejonowy w Biskupcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: (...) w części obejmującej powierzchnię 5,6 m² działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami 293/3 i 293/2 oraz (...) w części 4 m² działki oznaczonej w ewidencji numerem 296/13, stanowiących drogę gminną oraz przywróciła stan zgodny z prawem poprzez usunięcie posadowionego przez pozwaną na ww. nieruchomościach o numerach działek (...) płotu o długości 28 m wraz z bramą wjazdową (pkt 1 wyroku).

Możliwość tzw. wykonania zastępczego przewidują art. 479 i 480 k.c., zamieszczone w dziale II tytułu VII, regulującym skutki niewykonania zobowiązań. Oba przepisy dotyczą niewykonania zobowiązania z powodu zwłoki dłużnika oraz określają zasady jego odpowiedzialności i uprawnienia przysługujące wierzycielowi. Przepis art. 477 k.c. przewiduje w takim wypadku dwa niezależne roszczenia wierzyciela - o spełnienie świadczenia oraz o wyrównanie szkody związanej ze zwłoką, natomiast art. 479 i 480 k.c. modyfikują pierwsze roszczenie w sytuacji, w której przedmiotem świadczenia dłużnika jest określona ilość rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku (art. 479) albo zobowiązanie czynienia (art. 480). W pierwszym przypadku art. 479 k.c. pozwala wierzycielowi nabyć na koszt dłużnika taką samą ilość rzeczy tego samego gatunku albo żądać od dłużnika zapłaty ich wartości, a w drugim art. 480 § 1 k.c. przyznaje wierzycielowi prawo żądania upoważnienia go przez sąd do wykonania tej czynności na koszt dłużnika. W świetle tych przepisów wykonanie zastępcze jest więc uprawnieniem przyznanym wierzycielowi na podstawie ustawy (art. 479 k.c.) albo na podstawie wyroku sądu (art. 480 k.c.), w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu jego zobowiązania i polega na tym, że wierzyciel ma prawo do zaspokojenia swojej wierzytelności przez własne działanie, lecz na koszt dłużnika. Możliwość orzeczenia w jednym wyroku o obowiązku dłużnika określonego działania i o upoważnieniu wierzyciela do wykonania zastępczego, jeżeli dłużnik nie wykona zobowiązania w terminie, Sąd Najwyższy dopuścił także w stosunku do roszczeń wynikających ze stosunków prawnorzeczowych w uchwale z dnia 10 maja 1989 r. (sygn. III CZP 36/89), podjętej w sprawie, w której sąd zobowiązał dłużnika do wykonania czynności umożliwiających wierzycielowi korzystanie z ustanowionej na jego rzecz służebności drogi koniecznej i jednocześnie upoważnił wierzyciela do wykonania tych czynności w razie zwłoki dłużnika na jego koszt.

Mając powyższe na uwadze Sąd jednocześnie – w punkcie 2 wyroku - upoważnił powódkę do usunięcia posadowionego przez pozwaną na nieruchomościach powódki opisanych w punkcie I wyroku płotu o długości 28 m wraz z bramą wjazdową w razie niewykonania przez pozwaną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia tej czynności, na koszt pozwanej.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi pozwaną w całości. Na koszty procesu poniesione przez powódkę w łącznej wysokości 1.830,00 zł składają się następujące kwoty: 60,00 zł tytułem opłaty od pozwu, 1.500,00 zł tytułem uiszczonej zaliczki na wydatki związane z opinią biegłego oraz 270,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalona zgodnie z § 7 pkt 3 w zw. z art. § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 z późn. zm.) - pkt 3 wyroku.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 463,93 zł tytułem nieuiszczonych w całości wydatków poniesionych w sprawie, związanych z opinią na biegłego (pkt 4 wyroku).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w wyroku.