

Sygn. akt IV Ca 1512/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Anna Wrembel-Woźniak (spr.)

Sędziowie SO Paulina Wawrzynkiewicz

SO Beata Błaszczyk

Protokolant protokolant sądowy-stażysta Magdalena Wierzchowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2016 r. w W. sprawy

z powództwa (...) W.

przeciwko G. Ł. i M. Ł.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie

z dnia 4 lutego 2015 r., sygn. akt I C 2491/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od G. Ł. i M. Ł. solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Paulina Wawrzynkiewicz Anna Wrembel-Woźniak Beata Błaszczyk

Sygn. akt IV Ca 1512/15

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w niniejszej sprawie powód (...) W. wniósł o:

1. nakazanie pozwanym G. Ł. i M. Ł. wydanie powodowi (...) W. nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) w granicach zajęcia, zgodnie z mapą sporządzoną dla celów sądowych tj. (...) o powierzchni 45 m⁽⁽²⁾⁾;

2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 4 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie :

I. nakazał pozwanym G. Ł. i M. Ł. wydanie powodowi (...) W. nieruchomości położoną w W. przy ul. (...) stanowiącej część działki ewidencyjnej o numerze (...) z obrębu (...) i powierzchni 45 m^{((2))} oznaczonej na mapie dla celów sądowych przez geodetę uprawnionego M. M.(...) punktami (...)

II. zasądził od pozwanych G. Ł. i M. Ł. na rzecz powoda (...) W. kwotę 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Od powyższego orzeczenia apelację wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości. Sądowi Rejonowemu zarzucili:

1. wadliwą ocenę ustalonych faktów, skutkującą powstaniem błędnych wniosków i wadliwym ustaleniem przez Sąd I instancji m.in., że pozwani są posiadaczami w złej wierze oraz że powód nie nadużył przysługującego mu prawa;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., art. 151 k.c. i art. 172 k.c. poprzez błędną ich interpretację i w konsekwencji uznanie, że nie mają one zastosowania w niniejszej sprawie w zakresie podniesionych przez pozwanych zarzutów w odpowiedzi na pozew.

Z uwagi na powyższe skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez wydanie orzeczenia oddalającego powództwo w całości, wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania (w tym zastępstwa procesowego) według norm przepisanych za dwie instancje.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podziela ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd pierwszej instancja i przyjmuje je za swoje. W sytuacji, gdy Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz dokonana przez ten sąd ocenę dowodów nie zachodzi potrzeba powtarzania poczynionych już ustaleń (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 roku wydane w sprawie o sygn. akt II CSK 18/07, LEX 966804). Niewątpliwie w niniejszej sprawie pozwani nie wykazali, że przysługuje im względem (...) W. skuteczne prawo do zajęcia pasa gruntu o powierzchni 45 m² stanowiącego część działki o numerze (...) położonej w W. przy ul. (...).

W zakresie zarzutu naruszenia przez Sąd art. 172 k.c. poprzez niewłaściwą subsumpcje stanu faktycznego do wskazanego przepisu, wskutek nieuwzględnienia dobrej wiary skarżących, należy ponownie podkreślić, że prawo własności ma charakter priorytetowy. A norma prawna regulująca instytucję zasiedzenia nie może być interpretowana w sposób rozszerzający. Również pojęcie dobrej i złej wiary na gruncie analizowanego przepisu winno być interpretowane w sposób ścisły i jednoznaczny. Przez płynną wykładnię przesłanki dobrej wiary może bowiem dojść do rozmycia znaczeniowego, a w konsekwencji do wyłączenia w praktyce stosowania art. 172 § 2 k.c., zgodnie z którym po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Dobra wiara w ujęciu tradycyjnym polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu prawo własności. Zaś w złej wierze jest ten kto wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności nie przysługuje jemu lecz innej osobie.

Biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne ujawnione w niniejszej sprawie należy uznać, że Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że pozwani nie mogą być traktowani jako posiadacze samoistni przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze.

Sąd Okręgowy w pełni popiera stanowisko Sądu Rejonowego w tym zakresie i argumentację przywołaną na jego poparcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Słusznie wskazał Sąd Rejonowy, że dokonując postawienia ogrodzenia bez ustalenia granic swej nieruchomości pozwani nie dochowali należytej staranności, której należało dochować w danych okolicznościach.

Trafnie też wskazał Sąd Rejonowy, że spółdzielnia mieszkaniowa, a następnie pozwani do 2010 r. byli użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym posadowiono budynek pozwanych, a użytkownik wieczysty gruntu nie ma woli posiadania „jak właściciel” i dlatego nie może uzyskać przez zasiedzenie własności przylegającego do jego działki pasa gruntu, jeśli sam twierdzi, iż błędnie uważał, że jest on częścią działki oddanej w użytkowanie wieczyste.

Reasumując powyższe warto w tym miejscu przytoczyć orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r. wydane w sprawie o sygn. akt IV CSK 152/10 (LEX 707912), zgodnie z którym „zasiedzenie jest odstępstwem od zasady nienaruszalności prawa własności. Dlatego wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności (innych praw majątkowych), bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, czy innych podmiotów. Nie ma przeto żadnych podstaw ani prawnych ani aksjologicznych ani teleologicznych aby oznaczonej grupie właścicieli ochronę tę ograniczać.” Z powyższego wynika, iż zasadnie na podstawie art. 222 k.c. powód (...) W. wystąpił o wydanie nieruchomości, będącej jego własnością. Skorzystania z tego uprawnienia zaś nie można utożsamiać z instytucją nadużycia prawa uregulowaną w art. 5 k.c., nawet jeśli na dzień dzisiejszy wydanie części nieruchomości będzie związane z pewnymi niedogodnościami dotyczącymi konieczności przesunięcia ogrodzenia.

Trafnie Sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie nie znajdzie też zastosowania art. 151 k.c. bowiem ogrodzenie wybudowane przez skarżących nie jest budynkiem ani innym urządzeniem, o którym mowa we wskazanym przepisie. Sąd Okręgowy podziela w tym zakresie argumentację przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację skarżących na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt 1 sentencji), o kosztach postępowania odwoławczego orzekając na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. (punkt 2 sentencji).

Paulina Wawrzynkiewicz Anna Wrembel-Woźniak Beata Błaszczyk