

Sygn. akt III Ca 781/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SO Barbara Konińska

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W., K. W., J. S. i T. P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. i Fundacji Unia (...) w R.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie dalszych naruszeń

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 30 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 669/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Barbara Konińska SSO Andrzej Dyrda SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 781/15**

## UZASADNIENIE

Powodowie P. W., K. W., J. S. oraz T. P. domagali się nakazania pozwanym (...) sp. z o.o. w G., Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. oraz Fundacji Unia (...) w R. zaprzestania naruszeń przysługującego powodom prawa własności nieruchomości położonej w G. na zachód od ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW (...), poprzez zaniechanie przejazdu i przechodu przez tę nieruchomość. W uzasadnieniu podali, że są współwłaścicielami tej nieruchomości z której pozwani korzystają poprzez nieustanny przejazd i przechód osób oraz parkowanie pojazdów.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że nieruchomość zajął jej poprzednik prawny za zgodą kolejnego współwłaściciela gruntu - Skarbu Państwa co wyłącza możliwość samodzielnego dochodzenia przez powodów roszczeń pozwu. Na spornym gruncie posadowiono

budynek wymiennikowni oraz garaże. Wywodziła, że może odpowiadać za korzystanie z nieruchomości tylko w zakresie budynku wymiennikowni albowiem garaże zostały przekazane spółdzielcom na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali użytkowych. Zarzuciła nadto, że żądanie pozwu stanowi nadużycie prawa powodów, którzy nigdy nie korzystali i nadal nie korzystają z nieruchomości.

Pozwana Fundacja Unia (...) w R. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, że posiada nieskrępowany dostęp do swojej nieruchomości, który nie narusza własności powodów. Nigdy nie nakazywała i nie zachęcała swoich pracowników do korzystania z nieruchomości powodów nie może natomiast odpowiadać za zachowania osób samowolnie naruszających prawa powodów wybierając inną drogę dostępu do placówki pozwanej.

Pozwana (...) sp. z o.o. w G. wniosła o oddalenie powództwa. Przyznała, że korzysta z nieruchomości powodów albowiem nie ma innej możliwości dostępu do budynku, w którym prowadzi działalność.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. i Fundacji Unia (...) w R. 214 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że w G. na zachód od ulicy (...) zlokalizowana jest nieruchomość gruntowa oznaczona działkami ewidencyjnymi numer (...) (poprzednio oznaczona numerem geodezyjnym (...)), (...) (poprzednio oznaczona numerem ewidencyjnym (...)) oraz (...) (poprzednio oznaczona numerem ewidencyjnym (...)), dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW (...). Nieruchomość ta jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa w udziale 16/32 części, oraz powodów K. W., P. W. oraz T. P. w udziałach po 5/32 części i J. S. w udziale 1/32 części.

Sąd Rejonowy ustalił, że w obrębie tej nieruchomości zlokalizowane są budynki użyteczności publicznej, a to budynek pozwanej spółdzielni mieszkaniowej, placówka oświatowa pozwanej spółki i przychodnia lekarska pozwanej fundacji.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Rejonowego poprzednik prawny pozwanej spółdzielni mieszkaniowej uzyskał decyzję administracyjną obejmującą pozwolenie na wzniesienie budynku, w którym znajdowały się wymiennikownia, hydroforownia oraz stacja transformatorowa. Uzyskał też decyzję administracyjną obejmującą zgodę na wzniesienie 41 garaży. Dostęp do budynku i garaży odbywał się przez nieruchomość opisaną w pozwie.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana fundacja dzierżawi od Gminy G. nieruchomość sąsiadującą z nieruchomością, której dotyczy postępowanie. Dostęp do posadowionego na dzierżawionej nieruchomości budynku przychodni lekarskiej odbywa się bez konieczności naruszenia praw powodów.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w obrębie nieruchomości stanowiącej współwłasność powodów i Skarbu Państwa znajduje się także budynek wykorzystywany przez pozwaną spółkę na potrzeby działalności oświatowej. Dostęp do tego budynku odbywa się przez opisaną w pozwie nieruchomość, przy czym możliwy jest też dostęp pieszych od innej strony.

Nieruchomość, której dotyczy postępowanie służy też jako trakt prowadzący do budynku siedziby pozwanej spółdzielni oraz posadowionych w pobliżu garaży.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że między powodami a pozwanymi: spółdzielnią i fundacją prowadzona była korespondencja w celu uregulowania sposobu korzystania z gruntu powodów, w tym jego zbycia. Strony nie doszły jednak do porozumienia. Niezależnie od czynności podejmowanych przez powodów Towarzystwo (...) uzyskało od Skarbu Państwa zgodę na wykonanie remontu drogi posadowionej na nieruchomości.

Uwzględniając te ustalenia Sąd Rejonowy powołał art. 222§2 k.c. jako podstawę roszczenia powodów. Wywiódł, że powodowie nie sprostali ciężącemu na nich z mocy art. 6 k.c. obowiązkowi wykazania okoliczności istotnych dla uwzględnienia ich żądania.

Według Sądu Rejonowego nie zostało w sprawie wykazane aby pozwana fundacja naruszała prawo własności powodów. Wskazał tu Sąd, że wejście do budynków dzierżawionych przez fundację znajduje się od strony nieruchomości niestanowiącej własność powodów, zaś dojście do tego wejścia nie przebiega w żadnej części po spornej nieruchomości. O zasadności roszczenia w tej części nie mogło przy tym przesądzać, że w ocenie powodów ich prawo własności jest naruszane przez osoby korzystające z usług placówki prowadzonej przez pozwaną. Pozwana nie może bowiem ponosić odpowiedzialności za osoby samowolnie naruszające własność powodów wybierając drogę dojścia inną niż racjonalna i niejako naturalna.

W zakresie roszczenia skierowanego przeciwko pozwanej spółdzielni Sąd Rejonowy także przyjął, iż powodowie nie wykazali aby naruszała ona ich prawo skoro przed 25 laty uzyskała ona zgodę współwłaściciela – Skarbu Państwa na zagospodarowanie terenu, która to zgoda w sposób dorozumiany obejmowała możliwość korzystania z nieruchomości. Nie bez znaczenia dla Sądu Rejonowego pozostawało to, że Skarb Państwa nigdy nie sprzeciwiał się korzystaniu z nieruchomości przez pozwaną, zaś powodowie na żadnym wcześniejszym etapie nie podjęli nawet próby doprowadzenia do ujednoczenia zapatrywania wszystkich współwłaścicieli na kwestię korzystania z nieruchomości przez inne podmioty.

Z kolei wystąpienie z roszczeniem przeciwko pozwanej spółce Sąd Rejonowy uznał za nadużycie prawa nie korzystające z ochrony zgodnie z normą art. 5 k.c. W sprawie nie budził wątpliwości fakt naruszenia prawa powodów przez tą spółkę. Niemniej jednak według Sądu Rejonowego powodowie zmierzali do podważenia stanu korzystania z nieruchomości, który utrzymywał się od około 10 lat. W tym okresie powodowie akceptowali ten stan i nie byli zainteresowani korzystaniem z własności. Mając też na względzie, że pozwani prowadzili placówki użyteczności publicznej Sąd Rejonowy ocenił, że roszczenie powodów nie zasługiwało na ochronę możliwą do uzyskania na podstawie art. 222§2 k.c. Wytoczenie powództwa Sąd Rejonowy uznał za swoisty odwet za odmowę odkupienia przez pozwanych udziałów powodów w prawie własności.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy powołał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie zarzucając:

- sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym polegającą na przyjęciu, że pozwane nie naruszają prawa własności powodów podczas gdy była to okoliczność przyznana przez pozwaną spółdzielnię i spółkę,
- naruszenie art. 222 k.c. poprzez uznanie, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do jego zastosowania,
- naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że długotrwałe naruszanie prawa własności wyklucza możliwość uzyskania ochrony właścicielskiej,
- naruszenie art. 209 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że powodowie jako współwłaściciele nie mają legitymacji w żądaniu zaniechania naruszeń.

Formułując te zarzuty domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, co do zasady ustalony został prawidłowo, zgodnie z art. 233§1 k.p.c. Sąd Rejonowy nie naruszył ustanowionych w tym przepisie zasad oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc nie uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznaje za własne bez potrzeby ich powielania.

W szczególności trafnymi były ustalenia Sądu Rejonowego co do tego, że powodowie nie wykazali aby pozwana fundacja naruszała ich prawo własności. Przeprowadzone w sprawie, w granicach wniosków stron, postępowanie dowodowe wykazało bowiem, że dostęp do budynku w którym ta pozwana prowadzi swoją działalność odbywa się przez wejście główne urządzone w sposób nie kolidujący z własnością powodów. Co prawda możliwy jest też dostęp przez nieruchomości powodów jednakże w toku postępowania nie zostało wykazane aby osoby korzystające z działalności fundacji w związku z koniecznością dojścia lub dojazdu do jej budynku naruszały prawa powodów za namową lub akceptacją tej pozwanej.

Nie był zatem zasadny zawarty w apelacji zarzut dotyczący sprzeczności poczynionych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Część ustalająca uzasadnienia Sądu Rejonowego jest bowiem prawidłowa. Sąd Rejonowy wskazał także, iż dostęp do budynków pozwanych spółdzielni i spółki także następuje przez nieruchomości powodów. Okoliczność ta nie była zresztą w sprawie sporna. W tym aspekcie niezrozumiałym pozostaje jedynie zawarte w części zważeniowej uzasadnienia wyroku stwierdzenie, że powodowie nie wykazali naruszenia ich praw. Stwierdzenie to jest bowiem zasadne jedynie w zakresie roszczenia skierowanego przeciwko fundacji. W pozostałym zakresie nie budziło wątpliwości, że pozwane spółdzielnia i spółka korzystają z prawa powodów bez ich zgody. Opisana sprzeczność uzasadnienia nie mogła jednak prowadzić do wzruszenia zaskarżonego wyroku.

Poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia należy uzupełnić o tyle tylko, że Skarb Państwa będący współwłaścicielem nieruchomości opisanej w pozwie nie sprzeciwia się korzystaniu z niej przez pozwanych, co więcej wprost wyraził na to zgodę w pismach z dnia 29 sierpnia 2013 roku (k. 81 akt) i 23 grudnia 2013 roku (k. 111-112 akt).

Przechodząc zatem do oceny prawnej zasadności roszczeń pozwu wskazać trzeba, że jego podstawy prawnej upatrywać należało w art. 222§2 k.c. upoważniającym właściciela do domagania się od osoby, która narusza jego własność w sposób inny aniżeli pozbawienie faktycznego władztwa, aby przywróciła stan zgodny z prawem i zaniechała dalszych naruszeń.

Nie wymaga szerszego uzasadniania brak podstaw do uwzględnienia powództwa przeciwko pozwanej fundacji. Prawidłowo ocenił tu Sąd Rejonowy, że powodowie nie wykazali aby ta pozwana naruszała ich prawa. Wszak dostęp do budynku w którym prowadzona jest działalność fundacji urządzone jest w sposób nie kolidujący z prawem własności powodów. W takiej sytuacji powodowie powinni byli wykazać, że osoby dokonujące wyboru drogi dojścia do tego budynku w inny sposób, przez ich nieruchomości, czynią to za namową lub zgodą pozwanej fundacji. Tylko wówczas pozwana mogłaby być uznana za podmiot naruszający własność powodów. Okoliczność taka nie została jednak wykazana, co czyniło prawidłowym rozstrzygnięcie w części oddalającej powództwo względem tej pozwanej.

Oceniając zasadność rozstrzygnięcia w pozostałej części Sąd Okręgowy nie podzielił wniosku Sądu Rejonowego co do zaistnienia okoliczności uzasadniających twierdzenie o nadużyciu prawa przez powodów i łączącego się z tym braku możliwości udzielenia ochrony w myśl art. 5 k.c. Nie można bowiem czynić właścicielowi zarzutu z tej przyczyny, że podejmuje działania służące ochronie jego praw. Działanie takie jest naturalnym i uzasadnionym sposobem ochrony własności. Może stanowić nadużycie nie przez sam fakt wniesienia powództwa lecz ze względu na towarzyszące temu okoliczności wskazujące na silniejszą potrzebę ochrony interesów osoby roszczącej sobie prawa do nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 19 września 2013 roku, I CSK 735/12, Lex 1523246). Podane przez Sąd Rejonowy okoliczności, a to brak oczekiwanego odzewu pozwanych na propozycje powodów w zakresie uregulowania stanu prawnego i wystąpienie z powództwem po upływie 10 lat od rozpoczęcia naruszeń nie stanowiły uzasadnionej podstawy uznania aby działania powodów były sprzeczne z ogólnie pojętymi zasadami uczciwości.

Należało jednak zwrócić szczególną uwagę na inną istotną okoliczność, którą również miał na względzie Sąd Rejonowy. Okoliczność ta miała bowiem podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia i wymaga szerszego omówienia zwłaszcza, że związany jest z nią zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 209 k.c.

Zgodnie z tymże przepisem każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Cytowany przepis stanowił źródło uprawnienia powodów

do dochodzenia roszczenia negatoryjnego bez udziału niewystępującego w sprawie Skarbu Państwa dysponującego udziałem w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości, której dotyczy postępowanie.

Nie może budzić wątpliwości wynikająca z omawianej regulacji zasada zgodnie z którą możliwe jest wykonywanie czynności zachowawczych (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym lub negatoryjnym) samodzielnie bez udziału innych współwłaścicieli. Założeniem prawnomaterialnej legitymacji współwłaściciela jest w takim przypadku domniemanie, że dokonując określonej czynności, w tym także dochodząc w drodze sądowej roszczenia na rzecz osoby niebiorącej udziału w sprawie, zmierza do zachowania wspólnego prawa i działa zgodnie z wolą wszystkich współwłaścicieli. Dopóki istnieje domniemanie, że współwłaściciel podejmuje czynności zgodnie z wolą wszystkich właścicieli, dopóty można uważać współwłaściciela za reprezentującego interesy innych zachowujących się biernie. Gdy jednak inni współwłaściciele sprzeciwiają się podjęciu czynności przez współwłaściciela, to czynność ta wobec takiego sprzeciwu nie może być uznana za zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. W takim wypadku art. 209 k.c. nie ma zastosowania (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego, tom II, Własność i inne prawa rzeczowe, pod red. J. Gudowskiego, Wydanie 1, Warszawa 2013, s. 371 – 372).

Zatem samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. W konsekwencji przyjmuje się, że sprzeciw współwłaściciela może ubezskuteczyć czynność mającą na celu ochronę wspólnego prawa.

W tym aspekcie powołać też trzeba pogląd dotyczący powództwa windykacyjnego ale odnoszący się w równej mierze do powództwa negatoryjnego, zgodnie z którym podobny skutek jak sprzeciw innego współwłaściciela ma powołanie się w procesie windykacyjnym (odpowiednio negatoryjnym) przez pozwanego na prawo do władania rzeczą wynikające ze stosunku prawnego między nim a współwłaścicielem, w którego imieniu włada rzeczą (por. cytowany Komentarz do Kodeksu cywilnego s. 369 i powołane tam orzecznictwo).

Odnosząc te założenia do ustalonych okoliczności faktycznych sprawy wskazać trzeba, że pozwane spółdzielnia i spółka wykazały istnienie takiego uprawnienia. Ze złożonych do akt pism Skarbu Państwa - współwłaściciela nieruchomości (k. 81 i 111 -112 akt) wynika bowiem, że zezwala on na korzystanie z nieruchomości przez pozwanych. Zatem pozwani wykazali istnienie prawa do korzystania z rzeczy, mającego źródło w stosunku prawnym (dorozumianej umowie użyczenia – art. 710 k.c.) istniejącym między nimi a współwłaścicielem.

Istnienie prawa do korzystania z rzeczy niweczyło uprawnienie powodów do żądania jej wydania na podstawie art. 209 k.c. albowiem obalone zostało domniemanie działania zgodnie z wolą wszystkich uprawnionych osób.

Wobec tego powodowie nie mogli skutecznie domagać się zaniechania naruszeń całej nieruchomości o co wnosili w pozwie.

W konsekwencji niezasadnym był zawarty w ich apelacji zarzut naruszenia art. 209 k.c.

Z tych też względów Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżony wyrok odpowiadał prawu i oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Zasądzona na rzecz pozwanej, która złożyła stosowny wniosek kwota obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej obliczonej na podstawie §6 pkt 2 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

SSO Barbara Konińska SSO Andrzej Dyrda SSO Marcin Rak