

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2020 roku, wydanym w sprawie z powództwa Miasta Ł. przeciwko Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o wydanie nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi:

1. nakazał pozwanej Central (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. aby wydała powodowi Miastu Ł. nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...). Politechniki, stanowiącą działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0845 ha, oraz działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,0329 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi jest urządzona księga wieczysta o numerze (...) oraz usunęła naniesienia dokonane na przedmiotowej nieruchomości w postaci ogrodzenia oraz kostki brukowej;

2. zasądził od pozwanej Central (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz powoda Miasta Ł. kwotę
2 543,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

W swej apelacji, pozwany zaskarżył wyrok w części, w części tj. w zakresie w jakim Sąd I instancji zobowiązał pozwaną do usunięcia kostki brukowej z terenu w/w nieruchomości powódki i zasądził zwrot kosztów postępowania przed Sądami obu instancji, oraz podniósł zarzuty naruszenia:

1. art. 142 § 1 i § 2 k.c. - poprzez jego niezastosowanie, a tym samym całkowite pominięcie, że ingerencja pozwanej w nieruchomość powódki znajdowała uzasadnienie w powołanej normie, a więc stanie wyższej konieczności, albowiem wykonane przez pozwaną prace w obrębie nieruchomości powódki, uzasadniała potrzeba odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym strony pozwanej, tj. budynkowi pozwanej przy al. (...) w Ł., wynikającego z notorycznego zalewania fundamentów i najniższych kondygnacji budynku pozwanej na skutek degradacji nawierzchni i złego wyprofilowania nieruchomości powódki, tym bardziej, że prace wykonane przez pozwaną prace zabezpieczające, nie doprowadziły do żadnego uszczerbku w mieniu powódki;

2. art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. i art. 142 § 2 k.c. - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji przyznanie żądaniu strony powodowej bezwzględnej ochrony prawnej i uwzględnienie powództwa w całości, w sytuacji, gdy roszczenie dotyczące przywrócenia terenu nieruchomości powódki do stanu poprzedniego w drodze usunięcia kostki brukowej, nie znajduje zdaniem pozwanej usprawiedliwionych podstaw prawnych, skoro po pierwsze, były to prace wykonane w stanie wyższej konieczności, zmierzające od odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego nieruchomości pozwanej, a więc wykonane na podstawie przepisu art. 142 § 1 i § 2 k.c., a po drugie, z uwagi na to, że usunięcie nawierzchni z kostki doprowadzi do degradacji nieruchomości pozwanej, a więc równocześnie stanowi również nadużycie prawa w rozumieniu przepisu art. 5 k.c.

3. nierozpoznanie istoty sprawy, tj. poprzez brak rozważenia zarzutów materialnych przedstawionych przez pozwaną wobec żądania pozwu, w tym w szczególności, znajdujących oparcie w przepisie art. 142 § 1 i § 2 k.c.;

4. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów dokonaną przez Sąd I instancji i w konsekwencji tego:

a. pominięcie zeznań przesłuchanych na wniosek pozwanej świadków, w szczególności w części, w jakiej świadkowie wskazali na przyczyny podjęcia przez pozwaną prac na terenie nieruchomości powódki oraz ich skutków,

b. brak rozważenia materiału dowodowego zebranego w sprawie w kontekście wpływu ewentualnej rozbiórki kostki brukowej z terenu nieruchomości powódki, na stan nieruchomości pozwanej;

W świetle przedstawionych zarzutów skarżący wniósł o:

1. uchylenie wyroku w zaskarżonej części oraz przekazanie niniejszej sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w trybie przepisu art. 386 § 4 k.p.c.

ewentualnie o:

2. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części, w jakiej powód domaga się od pozwanej przywrócenia nieruchomości położonej przy Al. (...), składającej się z działek gruntu o numerach 124/136 oraz (...), do stanu poprzedniego, poprzez usunięcie kostki brukowej;

Ponadto skarżący wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu w całości.

Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, co umożliwia Sądowi odwoławczemu przyjęcie tej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia za własną.

Strona apelująca w ramach zarzutów środka zaskarżenia, odwoływała się zarówno do zarzutów prawa materialnego jak i prawa procesowego. Należyte rozpoznanie apelacji wymaga odniesienia się w pierwszej kolejności do zarzutów wywodzonych z przepisów prawa procesowego. Jest bowiem zrozumiałe, że oceny zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego można dokonać dopiero wówczas, gdy stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę rozstrzygnięcia, został prawidłowo ustalony (vide przykładowo: uzasadnienie wyroku SN z 18 kwietnia 2007 r. V CSK 55/07, OSNC-ZD 2008, z. 1, poz. 24; teza z uzasadnienia wyroku SN z 20 kwietnia 2004 r. V CK 92/04, Lex 194083).

Przewidziane w art. 233 k.p.c. ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SA w Lublinie z 14 sierpnia 2012r.,

III AUa 620/12, publ. LEX nr 1216345). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd (tak: SA we W. w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Uznać zatem należy, że jeżeli sąd ze zgromadzonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne

i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak: SA we W. w wyrokach: z dnia 8 lutego 2012r., I ACa 1404/11, z dnia 14 marca 2012r., I ACa 160/12, z dnia 29 lutego 2012r., I ACa 99/12; a także wyrok SA w Warszawie z dnia 17 maja 2012r., VI ACa 31/12).

Nie można również pominąć, iż same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Zdaniem Sądu Okręgowego w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie może budzić wątpliwości fakt, iż ingerencja pozwanej w nieruchomości powoda miała charakter samowolny. Nieruchomość została zajęta przez pozwaną w związku

z nabyciem prawa użytkowania wieczystego sąsiedniej nieruchomości zlokalizowanej przy al. (...). Następnie pozwana spółka samowolnie dokonała utwardzenia nawierzchni na całej powierzchni oraz ogrodziła ją tworząc miejsca parkingowe dla najemców lokali biurowych usytuowanych w budynku pozwanej oraz dla ich klientów. Działania te uniemożliwiły Miastu Ł. dysponowanie swoją nieruchomością i uniemożliwiają inne jej zagospodarowanie lub sprzedaż. Odnosząc się do kwestii zalewania budynku pozwanej, należy wskazać, iż ani spółka, ani poprzedni właściciel nieruchomości sąsiedniej nie podejmowali przeciwko Miastu Ł. żadnych akcji w związku z rzekomo występującym zagrożeniem zalewania ich nieruchomości, co w efekcie prowadzić by miało do dewastowania znajdującego się na niej budynku. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego dowodem potwierdzającym fakt występowania takiego zagrożenia nie mogą być tylko jedynie zeznania świadków będących pracownikami apelantki, zwłaszcza w kontekście braku wcześniejszych interwencji dotyczących występowania podobnych zdarzeń. Mając na uwadze powyższe za całkowicie chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.

Sąd Okręgowy uznał, że Sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy oraz prawidłowo zastosował i zinterpretował przepisy prawa materialnego.

Za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 142 § 1 i § 2 k.c. Zdaniem Sądu odwoławczego ingerencja pozwanej w nieruchomości Miasta Ł. nie była spowodowana stanem wyższej konieczności. Pozwana spółka nie zdołała wykazać w toku procesu, że wykonane przez nią prace w obrębie nieruchomości powoda, uzasadniała potrzeba odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym strony pozwanej, tj. budynkowi pozwanej przy al. (...)

w Ł.. Jak już wskazał tutejszy Sąd w wyroku z dnia 8 października 2015 r. sygn. akt III Ca 961/15 (Lex 2131574), wydanym w sprawie dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości - naruszający cudzą własność w warunkach o których mówi art. 142 k.c. działa legalnie, przepis ten ma jednak zastosowanie jedynie w przypadku, gdy użycie cudzej rzeczy wynika

z konieczności odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa, które ma charakter jednorazowy i niepowtarzalny. W rozpoznawanej sprawie natomiast użycie rzeczy polega na ciągłym korzystaniu z niej.

Chybiony był również zarzut art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. i art. 142 § 2 k.c. Sąd I instancji zasadnie uwzględnił powództwo w całości. Żądanie przez powoda przywrócenia terenu przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego w drodze usunięcia kostki brukowej znajduje usprawiedliwione podstawy prawne, bowiem jak już wyżej wskazano, nie były to prace wykonane w stanie wyższej konieczności

i zmierzające od odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego nieruchomości pozwanej, a więc wykonane na podstawie przepisu art. 142 § 1 i § 2 k.c. Pozwana nie wykazała również, że usunięcie nawierzchni z kostki doprowadzi do degradacji nieruchomości pozwanej. Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy,

w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości." (Sąd Najwyższy z dnia 25 sierpnia 2011 r. II CSK 640/10). W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności wskazane powyżej przez Sąd Najwyższy, w niniejszej sprawie nie występują i słusznie przyjął Sąd Rejonowy, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, czyli również w zakresie kwestionowanego w apelacji obowiązku usunięcia dokonanych przez pozwaną naniesień. W ocenie Sądu Okręgowego samowolna ingerencja pozwanej w przedmiotową nieruchomość narusza zasady współżycia społecznego przewidziane w art. 5 k.c. i stanowi próbę realizacji przez nią własnych celów gospodarczych kosztem nieruchomości powoda, na której pozwana postanowiła urządzić parking na potrzeby najemców swojej nieruchomości. Działania pozwanej nakierowane były przede wszystkim na korzystanie z cudzej nieruchomości bez ponoszenia związanych z tym kosztów. Zachowywanie skarżącej w opinii Sądu Okręgowego należy uznać za naruszające zasady współżycia społecznego, a tym samym nie może ono korzystać z ochrony przewidzianej w ramach art. 5 k.c.

Podzielając w całości ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd Rejonowy, jak i wywiedzioną ocenę prawną żądania powoda, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie artykułu 385 k.p.c. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając jednokrotność wynagrodzenia pełnomocnika profesjonalnego. Wysokość wynagrodzenia Sąd ustalił na podstawie § 7 ust 3) z i § 2 ust 3) w zw. z § 10 pkt 1 ust. 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

Krzysztof Kacprzak