

I CSK 533/15, Roszczenia petytoryjne użytkownika wieczystego. Treść immisji pośredniej. - Wyrok Sądu Najwyższego

LEX nr 2076681

Wyrok

Sądu Najwyższego

z dnia 2 czerwca 2016 r.

I CSK 533/15

Roszczenia petytoryjne użytkownika wieczystego. Treść immisji pośredniej.

TEZA aktualna

1. Ze względu na treść użytkowania wieczystego (art. 233 k.c.) i jego konstrukcję prawną użytkownik wieczysty ma prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób podobnie jak właściciel. Ma więc roszczenia petytoryjne, do których odwołuje się art. 251 k.c.

2. Immisją pośrednią jest oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą bez bezpośredniego wtargnięcia na nią, lecz poprzez wpływanie na nią z własnej nieruchomości materialnymi i niematerialnymi czynnikami, takimi jak hałas, zapachy, płyny, fale radiowe itp., ale także zaśmiecanie terenu, niszczenie otoczenia, naruszanie estetyki, jak również uciążliwe zachowanie ludzi (np. klientów) i szkodliwe wpływanie na psychikę oraz samopoczucie właścicieli sąsiedniej nieruchomości. Wymaga się, aby takie pośrednie oddziaływanie nieruchomości przekraczało przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia (obu) nieruchomości i stosunków miejscowych.

UZASADNIENIE

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SN Wojciech Katner (spr.).

Sędziowie SN: Iwona Koper, Karol Weitz.

Sentencja

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa T. Spółki z o.o. w W. przeciwko A. R. i D. R. o nakazanie i zakazanie, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 czerwca 2016 r., skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 19 marca 2015 r., uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Wyrokiem z dnia 19 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację powoda T. Sp. z o.o. w W. od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 11 lutego 2014 r., którym oddalone zostało powództwo przeciwko A. R. i D. R. W pozwie powód domagał się nakazania pozwanym usunięcia kiosku handlowego usytuowanego przy prawym skrzydle Pałacu (...) na działce przy ul. S. w W. oraz zakazania pozwanym korzystania z przyłącza elektrycznego i przewodu

elektrycznego znajdujących się w budynku Pałacu.

Z ustaleń Sądu Okręgowego, które podzielił Sąd drugiej instancji wynikało, że powód jest użytkownikiem wieczystym gruntu w W., przy ul. S. (...) oraz właścicielem posadowionych na tym gruncie budynków o nazwie Pałac (...). W bezpośrednim sąsiedztwie, u zbiegu ulic S. i M. pozwani D. R. i A. R. prowadzą w pawilonie przez siebie wzniesionym działalność handlową - handel napojami alkoholowymi. Kolejnymi decyzjami administracyjnymi pozwani otrzymywali zgodę na czasowe funkcjonowanie kiosku, jednakże jest prawomocna decyzja Wojewody (...), potwierdzona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 7 kwietnia 2010 r., stwierdzająca nieważność pierwotnej decyzji z dnia 4 grudnia 2000 r. zatwierdzającej pozwanym projekt budowlany pawilonu handlowego. Jest także decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 19 listopada 2012 r., odmawiająca wydania pozwanym nakazu rozbiórki ich kiosku, utrzymana w mocy przez organ wojewódzki. Następnie, decyzją władz m. W. z dnia 31 lipca 2013 r. zezwolono pozwanym na zajęcie odcinka pasa drogowego drogi powiatowej, jaką stanowi ulica S. o pow. 20 m² w celu umieszczenia tam kiosku handlowego, przez dwa okresy - od sierpnia 2013 r. do końca marca 2014 r. Kiosk nie przylega bezpośrednio do elewacji Pałacu (...), lecz jest w odległości około 80 cm od ściany Pałacu. Pozwany A. R. ma zawartą w 2013 r. kolejną już umowę z R. S.A. na dostawę energii elektrycznej i świadczenie usług dystrybucji. Na prawym skrzydle Pałacu jest zamontowana, za zgodą Stołecznego Konserwatora Zabytków skrzynka przyłącza elektrycznego do doprowadzenia energii do kiosku pozwanych.

Strona powodowa prowadzi roboty budowlane związane z przebudową Pałacu i ubiega się o różne decyzje z tym związane i dowodzi, że nie może wykonywać remontu ze względu na brak dojścia do ściany budynku i fundamentów zagradzanych przez kiosk.

Sąd pierwszej instancji, z powołaniem się na art. 222 k.c. uznał, że pozwani nie naruszają prawa własności powoda oraz służącego mu prawa użytkowania wieczystego. Z tego względu nie można było żądać od pozwanych usunięcia (nakazania rozebrania) kiosku, a także usunięcia przyłącza elektrycznego, w tym jednak wypadku ze względu na brak legitymacji pozwanych; legitymacja ta przysługuje dostawcy energii elektrycznej. Sąd Okręgowy podzielając tą ocenę prawną, podobnie uznał brak legitymacji pozwanych także co do roszczenia o ochronę własności, gdyż roszczenie strony powodowej przysługuje wobec właściciela nieruchomości, na której jest posadowiony kiosk, a zatem wobec m. W.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego, tj. art. 222 § 2 k.c. przez niewłaściwe przyjęcie braku legitymacji biernej pozwanych oraz nie spełnienie przesłanek ochrony przewidzianej tym przepisem; art. 144 k.c. przez jego niezastosowanie; § 12 ust. 1 i 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jedn.: Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140) przez jego niezastosowanie. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 378 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.; art. 382 w związku z art. 391 § 1 oraz art. 217 § 1 i 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie; art. 386 § 4 k.p.c.; art. 385 oraz art. 386 § 4 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadnienie prawne

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie jest utrwalone zapatrywanie, mające bezpośrednie źródło w przepisach kodeksu cywilnego, że ze względu na treść użytkowania wieczystego (art. 233 k.c.) i jego konstrukcję prawną użytkownik wieczysty ma prawo do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób podobnie jak właściciel. Ma więc roszczenia petytoryjne, do których odwołuje się art. 251 k.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 501/08, nie publ.). W okolicznościach sprawy może mieć zastosowanie art. 222 § 2 k.c., ale w pewnym stopniu także § 1 tego artykułu, należy więc rozważyć spełnienie przesłanek tych przepisów.

Według art. 222 § 1 k.c. właściciel nieruchomości może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydania, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przepis ten mógłby zostać powołany w roszczeniach powoda w tym zakresie, w którym żąda on dostępu do własnej nieruchomości budynkowej w celu konserwacji murów sięgających po ich obrysie granicy gruntu. Dostęp ten jest mu uniemożliwiany wskutek takiego posadowienia kiosku pozwanych, że mimo jego niestykania się z murem, bliskość kiosku oraz sposób jego posadowienia i zagrodzenia nie pozwala fizycznie dojść do własności powoda. Przypomnieć należy, że kiosk stoi bezprawnie na gruncie samorządowym, więc rację mają Sądy w toku instancji, iż powinien podjąć odpowiednie czynności również właściciel gruntu, ale roszczenie windykacyjne może być skierowane przeciwko każdoczesnemu naruszcycielowi, a takim jest konkretnie strona pozwana w sprawie.

Dalszą przyczyną możliwości zastosowania art. 222 § 1 k.c. jest umieszczenie na murze budynku powoda na wniosek pozwanych skrzynki z instalacją doprowadzającą energię elektryczną do kiosku pozwanych, na co powód nie dał zgody, a zgoda konserwatora zabytków ma inny cel i nie niweczy prawa powoda do domagania się od pozwanych spowodowania zdjęcia z budynku nie będącego ich własnością skrzynki z instalacją energetyczną, służącej wyłącznie potrzebom pozwanych. Skrzynka ta nie została zamontowana z inicjatywy przedsiębiorstwa dystrybucji energii elektrycznej, więc nie ono jest legitymowane biernie w tej sprawie. Oba przedstawione naruszenia mieszczą się, zdaniem dominującej części doktryny wśród sytuacji tzw. immisji bezpośrednich, czyli zabronionego wtargnięcia w cudzą sferę własności. Skarżący nie podnosi jednak roszczeń opartych na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Rozpatrzenia zatem wymaga możliwość zastosowania w sprawie art. 222 § 2 k.c. Przepis ten stanowi, że 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. Jest to roszczenie, które nazywane negatoryjnym przysługuje przeciwko każdemu, kto narusza czyjąś własność w sposób bezprawny bez wycucia właściciela z władania rzeczą (corpus), a więc nawet nie koniecznie z jej posiadania (wymagającego animus possidendi). Skarżący przytacza w uzasadnieniu poglądy doktryny i odpowiednie orzecznictwo Sądu Najwyższego w tym względzie. W błędzie jest więc Sąd Okręgowy, który odmawia pozwany legitymacji biernej, kierując ją ku właścicielowi gruntu, na którym jest posadowiony kiosk, gdyż status właściciela nie jest potrzebny do wniesienia actio negatoria. Naruszcycielem jest w rozumieniu

art. 222 k.c. każdy, kto narusza cudzą własność legitymując się tytułem prawnorzeczowym lub obligacyjnym, albo nie mającym w rzeczywistości żadnego tytułu. Nie można także powiedzieć, jak to się czyni w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że "kwestie związane z położeniem kiosku, w którym pozwani prowadzą działalność gospodarczą, względem Pałacu (...) nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy." Przeciwnie, podczas gdy można mieć zastrzeżenia co do możliwości zastosowania w sprawie art. 222 § 1 k.c., gdyż to wymaga przekonania co do szerszego niż tylko tradycyjne zastosowania rei vindicatio i tego co oznacza immisja bezpośrednia w takich okolicznościach, jak ustalone w sprawie, to stan faktyczny jest dość klasyczny dla zastosowania actio negatoria, a więc art. 222 § 2 k.c., jako normy kształtującej roszczenie w razie immisji pośrednich, o których stanowi powołany przez skarżących art. 144 k.c. Spełnienie przesłanek tego przepisu z zakresu tzw. prawa sąsiedzkiego oznacza realizację przesłanki bezprawności potrzebnej do uruchomienia roszczenia negatoryjnego. Immisją pośrednią w rozumieniu doktryny i licznych przykładów orzecznictwa jest oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą bez bezpośredniego wtargnięcia na nią, lecz poprzez wpływanie na nią z własnej nieruchomości materialnymi i niematerialnymi czynnikami, takimi jak hałas, zapachy, płyny, fale radiowe itp., ale także zaśmiecanie terenu, niszczenie otoczenia, naruszanie estetyki, jak również uciążliwe zachowanie ludzi (np. klientów) i szkodliwe wpływanie na psychikę oraz samopoczucie właścicieli sąsiedniej nieruchomości. Wymaga się, aby takie pośrednie oddziaływanie nieruchomości przekraczało przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia (obu) nieruchomości i stosunków miejscowych. Charakter działalności czynnego całą dobę kiosku, w którym sprzedaje się alkohol skłania do twierdzenia strony powodowej o wkroczeniu w jej prawo własności w stopniu przekraczającym przeciętną miarę. Do tego dodać należy stwierdzone naruszenie przepisów administracyjnoprawnych o minimalnej odległości ustawienia kiosku od Pałacu, a także stwierdzoną nielegalność jego posadowienia. Okoliczności te nie zostały jednak w ogóle zbadane.

Mając na uwadze powyższe, za trafne uznać należy zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów postępowania, zwłaszcza w zakresie nie rozpatrzenia istoty sprawy i nie przeprowadzenia należytego postępowania dowodowego, wnioskowanego przez skarżącego. W uzasadnieniu skargi, na poparcie zgłoszonych twierdzeń zostały prawidłowo przywołane odpowiednie orzeczenia Sądu Najwyższego.

Z tych względów należało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.).