



Sygn. akt I CSK 384/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Józef Frąckowiak

w sprawie z powództwa S. P.
przeciwko Hotelom S. sp. z o.o. w W.
o nakazanie zaniechania naruszeń,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 26 września 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w W.
z dnia 8 marca 2018 r., sygn. akt XXIII Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

S. P. wniósł o nakazanie Hotelom S. sp. z o.o. w W. zaniechania dalszego naruszania prawa własności powoda polegającego na wchodzeniu na teren i

przechodzeniu przez nieruchomość stanowiącą działkę nr 46/1 w W. oraz umożliwianiu przechodzenia przez tę działkę osobom trzecim, mianowicie gościom Hotelu „M.”. Później sformułował roszczenie ewentualne o nakazanie pozwanej zaniechania dalszych naruszeń prawa własności rzeczowej nieruchomości przez zakazanie korzystania przez pozwaną z tej nieruchomości w zakresie organizacji wejścia i wyjścia do Hotelu „M.” usytuowanego na nieruchomości stanowiącej działkę nr 39.

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 29 września 2017 r. oddalił roszczenie główne, nakazał pozwanej zaniechania naruszeń prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 46/1 przez zakazanie korzystania przez pozwaną z tej nieruchomości w zakresie organizacji wejścia i wyjścia do Hotelu „M.” usytuowanego na nieruchomości stanowiącej działkę nr 39 oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ustalił, że S. P. jest jednym ze współwłaścicieli działki nr 46/1, o powierzchni 451 m² położonej w W. na rogu ul. M. i A. Prezydent W. decyzją z dnia 27 kwietnia 2010 r. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do działki nr 46/1 na rzecz m.in. S. P.. Nieruchomość została obciążona służebnością przejścia od drogi publicznej do nieruchomości stanowiącej działkę nr 39 na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego tej nieruchomości, polegającej na zachowaniu istniejącego dojścia do nieruchomości władnącej - głównego wejścia do Hotelu „M.” od strony A. i ul. M. Decyzja w zakresie ustanowionej służebności została uchylona decyzją z dnia 30 sierpnia 2010 r. Pozwana korzysta z działki nr 46/1 w zakresie usytuowania wejścia do Hotelu, działka ta jest też elementem drogi przeciwpożarowej Hotelu. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej W. decyzją z dnia 12 lipca 2006 r. nakazał pozwanej zapewnić drogę pożarową do obiektu Hotelu „M.” o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającą dojazd o każdej porze roku pojazdom jednostek ochrony przeciwpożarowej, która powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku. Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 10 października 2016 r. oddalił wniosek W. o ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo na działce nr 46/1 na rzecz każdorazowego właściciela i użytkownika wieczystego działki nr 39, zaś orzeczenie to nie jest prawomocne. Dnia 14 października 2016 r. współwłaściciel działki nr 46/1

zamontował na niej ogrodzenie metalowe, które zostało rozebrane na zlecenie pozwanej z końcem października 2016 r. Dnia 19 października 2016 r. powód usunął kostkę brukową wzdłuż budynku Hotelu na terenie działki. Dnia 29 października 2016 r. powód ponownie postawił ogrodzenie na działce nr 46/1 oraz usunął większy pas kostki brukowej. Dnia 24 listopada 2016 r. przed wejściem do Hotelu „M.” zamontowano chodnik z kostki brukowej i zdemonutowano ogrodzenie. Dnia 26 listopada 2016 r. powód podjął kolejną próbę demontażu kostki brukowej. Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 9 grudnia 2016 r. udzielił pozwanemu zabezpieczenia roszczenia o przywrócenie stanu sprzed dnia 21 października 2016 r. w zakresie posiadania służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 46/1 i zaniechanie dalszych naruszeń oraz zakazał współwłaścicielom działki nr 46/1 rozbiórki nawierzchni działki nr 46/1 ułożonej z kostek brukowych na całej powierzchni. Orzeczenie to nie jest prawomocne. Współwłaściciele działki nr 46/1 czasowo wydierżawiali ją na cele gastronomiczne oraz reklamowe.

Sąd Rejonowy, powołując się na art. 140, 209 k.c. oraz 222 § 2 k.c., wskazał, że powodowi przysługuje roszczenie negatoryjne w stosunku do pozwanego, który teren działki 46/1 uczynił elementem systemu bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Stwierdził, że powód nie czynił ze swego prawa własności użytku sprzecznego ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Przyjął, że nie można było dopatrywać się w postępowaniu powoda przekroczenia uprawnień właścicielskich, w szczególności gdy to pozwana narusza granice spornej nieruchomości, a ewentualne czynności podejmowane przez powoda należało traktować jako odpowiedź na działanie pozwanej. Podkreślił, że nawet jeżeli faktycznie ogrodzenie nieruchomości nr 46/1 utrudnia wyjście z Hotelu i uniemożliwia podjazd pojazdów służb publicznych, w tym straży pożarnej, to nie stanowi to argumentu za naruszeniem czy przekroczeniem granic przysługującego powodowi prawa. Zauważył, że pozwana miała świadomość roszczeń właścicieli działki nr 46/1 od 1990 r., a skoro zawodowo prowadzi działalność gospodarczą w pobliżu tej działki, powinna podjąć czynności zmierzające do uregulowania sytuacji faktycznej nieruchomości pozostającej w jej władaniu.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 8 marca 2018 r. oddalił obie apelacje i wzajemnie zniósł między stronami koszty postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że podnoszone przez strony w toku postępowania okoliczności związane z reprivatyzacją działki nr 46/1 nie miały wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie. Uznał, że nie ma podstaw do zawieszenia postępowania z uwagi na toczące się postępowanie o wykup działki nr 46/1 i wniesioną skargę kasacyjną. Podkreślił, że nie było podstawy do odrzucenia pozwu ze względu na postępowanie toczące się przed Sądem Rejonowym w W. pod sygn. akt VI C (...), gdyż w tamtej sprawie roszczenie dotyczy umożliwienia wjazdu i parkowania na terenie działki nr 46/1, co nie jest tożsame z żądaniem w niniejszej sprawie. Przyznał, że dokonywane przez pozwaną czynności naruszają prawo własności powoda i innych współwłaścicieli. Nie podzielił zarzutu pozwanej naruszenia art. 140 k.c., gdyż okoliczność, w jaki sposób powód zamierza wykorzystać działkę nr 46/1, nie ma znaczenia dla oceny naruszeń prawa własności. Przyznał, że nie doszło do naruszenia art. 5 k.c., bowiem na naruszenie zasad współżycia społecznego nie może powoływać się ten, kto sam je narusza, a z prawomocnego wyroku wydanego w sprawie XXVII Ca (...) wynika, iż pozwana narusza prawo własności powoda. Przypomniał, że drzwi hotelu „M.” znajdują się na działce nr 39, jednakże otwierają się one na działkę 46/1, ingerując tym samym w prawo własności powoda, zaś kwestie związane z organizacją wejścia i wyjścia do budynku hotelu mogą być rozwiązane w inny sposób niż obecnie, jak chociażby przez zamontowanie drzwi przesuwnych. Zwrócił też uwagę na to, że Sąd Okręgowy w sprawie toczącej się pod sygn. akt XXVII Ca (...) o ustanowienie drogi koniecznej w bardzo szczegółowy sposób opisał warianty przebiegu drogi stanowiącej element systemu przeciwpożarowego pozwanej, co oznacza, iż zaskarżony wyrok nie jest niemożliwy do wykonania.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 386 § 2 w związku z art. 378 § 2 w związku z art. 379 pkt 3, art. 386 § 4 w związku z art. 378 § 1, art. 325 w związku z art. 187 § 1 pkt 1 w związku z art. 355 § 1 w związku z art. 321 w związku z art. 391 § 1 i art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. oraz naruszenie przepisów prawa

materialnego, mianowicie art. 140, art. 222 § 2, art. 151 w związku z art. 47 § 2 w związku z art. 231 i art. 5 k.c. oraz art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 3 Konstytucji w związku z art. 151 i art. 145 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 140 k.c. sprowadza się do tego, że prawo własności nie jest absolutne, gdyż doznaje ograniczeń wynikających z ustaw, zasad współżycia społecznego i społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego prawa. Pozwana podnosi, że powód, uzyskując tytuł własności działki nr 46/1 w wyniku jej reprivatyzacji, zastał określoną sytuację i określone stosunki miejscowe, a poza tym nigdy nie wyjaśnił, jak ma zamiar wykorzystywać tę działkę. Tymczasem zarówno skarżąca, jak i Sądy orzekające w sprawie zdają się pomijać okoliczność, że w wyniku decyzji reprivatyzacyjnych powód wraz z innymi osobami uzyskał prawo użytkowania wieczystego rzecznej działki, a nie prawo własności. Zarzut naruszenia art. 140 k.c. jawiłby się zatem jako w zasadzie bezprzedmiotowy, jednakże również Sądy obydwu instancji traktowały powoda i inne osoby jako współwłaścicieli działki nr 46/1, mimo oczywistego przecież ustalenia, że działka ta jest przedmiotem użytkowania wieczystego, zaś jej właścicielem jest W. W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 140 k.c. jest trafny, jednakże z innych względów niż przytoczone w skardze kasacyjnej.

Zarzut naruszenia art. 222 § 2 k.c. jest związany z przyjęciem przez Sąd Okręgowy, że fakt uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości w wyniku jej reprivatyzacji nie ogranicza roszczeń negatoryjnych przysługujących użytkownikom wieczystym lub właścicielom zreprivatyzowanych nieruchomości wobec sąsiadów (właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich). Po pierwsze, w skardze kasacyjnej należało wskazać, że przytoczony przepis ma wprawdzie zastosowanie do prawa użytkowania wieczystego gruntu, ale w drodze analogii. Po drugie, zarzut jest merytorycznie trafny. Nawiązując do wcześniejszego zarzutu naruszenia art. 140 k.c., należy podkreślić, że użytkownik wieczysty – podobnie jak właściciel – może korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy (art. 233 k.c.). Jednakże treść prawa użytkowania

wieczystego gruntu jest ograniczona nie tylko przez ustawy i zasady współżycia społecznego, ale również przez umowę o sposobie korzystania z gruntu (art. 233 i 239 k.c.). Sposób korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego może więc istotnie różnić się od sposobu korzystania przez właściciela. Wymagałoby to jednak zbadania treści umowy o sposobie korzystania z gruntu przez użytkownika wieczystego, czego Sądy orzekające w niniejszej sprawie zaniechały. Aktualne staje się w związku z tym pytanie postawione w skardze kasacyjnej, jak powód wraz z innymi współużytkownikami wieczystymi ma zamiar wykorzystywać rzeczoną działkę. Z ustaleń faktycznych wynika bowiem jedynie, że owo korzystanie sprowadzało się dotychczas do czasowego oddania działki w dzierżawę oraz do podejmowania działań mających utrudnić korzystanie przez powódkę z usytuowanego na działce nr 39 Hotelu „M.”.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 151 k.c. polegający na uznaniu, że nie stanowi on przeszkody w uwzględnieniu roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.). Rzeczywiście, przepis ten, stosowany w drodze analogii do prawa użytkowania wieczystego gruntu, tym bardziej zdaje się wzmacniać tezę o absurdalności dochodzonego w niniejszej sprawie żądania ewentualnego zakazania korzystania przez pozwaną z jej nieruchomości w zakresie organizacji wejścia i wyjścia do Hotelu „M.”.

W związku z podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutem naruszenia art. 5 k.c. należy stwierdzić, że przepis ten nie może być stosowany w sytuacji, gdy w inny sposób można zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego. Podobnie nie wydaje się w niniejszej sprawie potrzebne odwoływanie się do stosowania przepisów art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 3 Konstytucji.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania wiążą się głównie z tym, że między tymi samymi stronami toczy się równolegle kilka różnych spraw. Wydaje się jednak rozsądne twierdzenie, że w pierwszej kolejności powinna być rozstrzygnięta sprawa niniejsza, zwłaszcza że znajduje się ona na etapie postępowania przed Sądem Najwyższym.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 386 § 4 i art. 378 § 1 k.p.c. sprowadzający się do nierozpoznania istoty sprawy, jednakże ponownie z innych względów

niż wskazane w skardze kasacyjnej. Należy bowiem przyjąć, że Sądy nie orzekły o istocie sprawy, skoro sentencja wyroku Sądu Rejonowego w zakresie uwzględnienia roszczenia ewentualnego, utrzymana przez Sąd Okręgowy, który oddalił obie apelacje, odnosi się do ochrony własności, a nie do ochrony prawa użytkowania wieczystego, mimo jednoznacznego ustalenia, że powód wraz z innymi osobami jest współużytkownikiem wieczystym rzeczonyj działki nr 46/1. Częściowo trafny jest wobec tego również zarzut naruszenia art. 325 w związku z art. 187 § 1 pkt 1 w związku z art. 355 § 1 w związku z art. 321 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

aj