



Sygn. akt V CNP 1/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie ze skargi G. M. i W. M.

o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego

wyroku Sądu Okręgowego w L.

z dnia 2 grudnia 2010 r.,

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej Z.

przeciwko G. M. i W. M.

o wydanie nieruchomości,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 grudnia 2013 r.,

1) oddala skargę;

2) zasądza od G. M. i W.

M. solidarnie na rzecz Gminy Miejskiej Z.

**kwotę 1 245, 79 zł (jeden tysiąc dwieście czterdzieści pięć
złotych i 79/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania
wywołanego wniesieniem tej skargi.**

UZASADNIENIE

Gmina Miejska Z. wystąpiła z powództwem o zobowiązanie pozwanych G. i W. małż. M. między innymi do rozebrania budowli, stanowiącej wejście do części podziemnej budynku, usytuowanej na działce gruntu nr 111 w Z. przy ul. R. [...] i uporządkowanie terenu oraz wydanie jej części tej działki, o określonej w pozwie powierzchni. Jako podstawę prawną żądania wskazała art. 222 k.c.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa stwierdzili, że zajęli przedmiotową działkę i ją zabudowali za zgodą poprzedniego właściciela - Skarbu Państwa - oraz na podstawie ważnych i nadal obowiązujących decyzji administracyjnych wydanych w oparciu o przepisy prawa budowlanego, a zatem w sprawie nie ma zastosowania art. 222 k.c., a jedynie ewentualnie art. 151 k.c., w świetle którego roszczenie strony powodowej jest bezzasadne.

Sąd Rejonowy w Z. wyrokiem z dnia 9 czerwca 2010 r. oddalił powództwo.

W sprawie ustalone zostało między innymi, że właścicielem przedmiotowej działki był do dnia 31 grudnia 2006 r. Skarb Państwa, a jej dysponentem Starosta Powiatowy w Z. Od dnia 1 stycznia 2007 r. nieruchomość ta przeszła na własność Gminy Miejskiej Z.

W dniu 16 marca 2000 r. pozwani otrzymali decyzję o pozwoleniu na budowę, a w dniu 5 grudnia 2002 r. decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla prowadzonej przez nich inwestycji polegającej na rozbudowie budynku przy ul. R. [...] w Z. między innymi o adaptację piwnic wraz z budową dodatkowego wejścia na poziom piwnic z dolnego chodnika. W decyzji zaznaczono, że ponieważ wejście to ma stać na gruncie nie będącym własnością pozwanych i stanowiącym pas drogowy, pozwani obowiązani są uzyskać i dołączyć do wniosku o pozwolenie na budowę, warunki udostępnienia im tego pasa gruntu, uzgodnione z jego prawnym dysponentem.

W decyzji z dnia 11 sierpnia 2003 r., zatwierdzającej zmieniony projekt budowy, również nałożono na pozwanych obowiązek uzyskania zgody na zajęcie terenów pod plac budowy od ich prawnych dysponentów.

W dniu 5 sierpnia 2003 r. Zarząd Powiatu Z., sprawujący w tym czasie zarząd gruntami w pasie drogowym przy ul. R.[...], wydał decyzję o wyrażeniu zgody na dokonanie przez pozwanych remontu kapitalnego wejścia w murze oporowym na poziom piwnic do budynku przy ul. R. [...] i oddał pozwanym w dzierżawę grunt o pow. 6,5 m. kw. w celu wykorzystania go jako drogi koniecznej, zgodnie z projektem rozbudowy budynku. W tym samym dniu pozwani zawarli z Powiatowym Zarządem Dróg umowę dzierżawy między innymi pasa drogowego o pow. 6,5 m. kw. (tzw. chodnika dolnego) przy ul. R. [...] w Z., obowiązującą od dnia 1 września 2003 r. do dnia 31 lipca 2005 r. W umowie tej zaznaczono, że po jej zakończeniu dzierżawcy mają obowiązek pozostawić pas drogi w stanie niepogorszonym a ewentualne nakłady nie rodzą po stronie wydzierżawiającego obowiązku zwrotu ich wartości. Umowa nie została przedłużona. Pozwani nie zawarli też żadnej umowy na użytkowanie powyższego pasa gruntu ze stroną pozwaną, która pismem z dnia 6 czerwca 2006 r. poinformowała ich o możliwości zawarcia w tym przedmiocie umowy dzierżawy lub najmu, natomiast w piśmie z dnia 28 lipca 2008 r. stwierdziła, że zawarcie umowy dzierżawy będzie możliwe dopiero po wykonaniu rozbiórki przybudówki stanowiącej wejście do piwnic.

W dniu 14 marca 2005 r. pozwani uzyskali decyzję o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie powyższej inwestycji.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że wybudowany przez pozwanych obiekt nie jest samowolą budowlaną w rozumieniu prawa budowlanego, nie koliduje też z ruchem pieszych odbywającym się na działce nr 111. Uznał, że nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa opartego na art. 222 k.c., gdyż zaistniały przesłanki określone w art. 151 k.c., nie pozwalające właścicielowi nieruchomości sąsiedniej na żądanie przywrócenia stanu poprzedniego. Pozwanym bowiem nie można zarzucić winy umyślnej, gdyż na budowę uzyskali wszystkie niezbędne dokumenty i pozwolenia zarówno właściciela działki, jak i odpowiednich organów administracyjnych. Wprawdzie umowa dzierżawy, dająca pozwanym prawo do użytkowania spornej działki wygasła z dniem 31 lipca 2005 r. i nie została przedłużona, jednak pozwani nadal korzystali z gruntu, a ówczesny jego właściciel - Starostwo Powiatowe - nie domagał się jego wydania ani zaprzestania budowy, zaś

powodowa Gmina stała się właścicielem działki od 1 stycznia 2007 r., gdy budowa już została zakończona. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Rejonowego, zgodnie z art. 151 k.c., strona powodowa nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego a jedynie może skorzystać z roszczeń ochronnych przewidzianych w tym przepisie.

W wyniku apelacji strony powodowej Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 2 grudnia 2010 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że nakazał pozwanym rozebranie budowli - wejścia do części podziemnej budynku nr [...] przy R. w Z., położonej na części działki nr 111 i wydanie stronie pozwanej tej części działki o pow. 0,0012 ha, bliżej opisanej w sentencji wyroku, w terminie do dnia 31 marca 2011 r. W pozostałej części Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że w sprawie nie ma zastosowania art. 151 § 1 k.c., bowiem jego hipoteza dotyczy przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy wznoszeniu budowli, natomiast sporna inwestycja pozwanych od początku i w całości zrealizowana została na cudzym gruncie- działce stanowiącej własność pierwotnie Skarbu Państwa a obecnie strony powodowej. Do roszczenia zgłoszonego w sprawie ma więc zastosowanie art. 222 § 1 i 2 k.c., a okoliczność, że pozwani postawili na cudzej działce obiekt budowlany na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, nie jest, zdaniem Sądu Okręgowego, wystarczającym argumentem do przeciwstawienia się żądaniu właściciela gruntu, na którym go wzniesiono, rozebrania budowli i wydania gruntu. Oceniając, czy oparte na prawie własności roszczenie strony powodowej rozebrania budowli i wydania działki jest uprawnione w sytuacji, gdy obiekt ten został wzniesiony przez pozwanych przy poniesieniu nakładów pieniężnych oraz za zgodą poprzedniego właściciela gruntu i na podstawie ostatecznych decyzji administracyjnych, Sąd Okręgowy stwierdził, że konieczne jest rozważenie zarówno prywatnego interesu pozwanych jak i społecznego, publicznego interesu, na który powołała się strona powodowa. Wskazał, że w okolicznościach sprawy przeważać powinien interes publiczny. Wprawdzie bowiem pozwani działali w zaufaniu do decyzji organów władzy lokalnej, jednak to na władzach gminy spoczywa odpowiedzialność za kształt i wygląd miasta. Dlatego nawet jeżeli wcześniej zgodziły się na inwestycję, to nie oznacza to, że nie mogą się z niej wycofać, jeżeli zaszły ku temu ważne powody. A, zdaniem Sądu Okręgowego, takie ważne powody w sprawie wystąpiły.

W oparciu bowiem o przeprowadzone w postępowaniu apelacyjnym uzupełniające postępowanie dowodowe, w tym w oparciu o opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w W. z dnia 8 lipca 2010 r., decyzję nr .../2007 Starosty Z. z dnia 26 września 2007 r. oraz uzupełniające zeznania świadka R. P. i świadka Z. K., Sąd Okręgowy stwierdził, że wprowadzie na wybudowanie przez pozwanych na gruncie strony powodowej przybudówki stanowiącej wejście do podziemi wyraził zgodę konserwator zabytków, jednak już po jej wybudowaniu weszły w życie postanowienia studium historyczno-urbanistycznego Z. oraz nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i okazało się, że sporna budowla jest niezgodna z tymi dokumentami, a jej wybudowanie doprowadziło wręcz do niedopuszczalnej zmiany historycznej linii zabudowy Starego Miasta Z. wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny. W tym stanie rzeczy domaganie się przez stronę powodową rozbiórki tego obiektu nie może być, zdaniem Sądu, traktowane jako nadużycie prawa właściciela gruntu, na którym ten obiekt stoi i nie jest sprzeczne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Jako drugi argument przemawiający za nakazaniem pozwanym rozebrania przybudówki Sąd Okręgowy powołał fakt, że obiekt ten został wybudowany na pasie drogowym, oddanym pozwanym w posiadanie zależne na okres do dnia 31 lipca 2005 r., po którym to dniu mieli obowiązek pozostawić grunt w stanie nie pogorszonym, co w tym przypadku oznacza bez zabudowy, gdyż pozostawienie takiej budowli w pasie drogowym, jako niedozwolone musi być uznane za pogorszenie rzeczy.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art. 222 § 1 k.c. uwzględnił w tej części apelację i powództwo.

Pozwani wnieśli skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem powyższego wyroku wskazując, że jest on niezgodny z art. 222 § 1 i 2 k.c., gdyż przepis ten nie miał w sprawie zastosowania, skoro sporne wejście do piwnic budynku wybudowali za zgodą poprzedniego właściciela działki i dysponując wszelkimi niezbędnymi decyzjami administracyjnymi wymaganymi przez przepisy prawa budowlanego. Zarzucili, że Sąd Okręgowy wydając zaskarżony wyrok nie wskazał podstawy prawnej pozwalającej mu na ingerencję w prawidłowość prawomocnych

i ostatecznych decyzji administracyjnych i niweczenie ich skutków oraz niszczenie dorobku inwestorów bez odszkodowania. Zarzucili, że w wyniku wydania zaskarżonego wyroku ponieśli szkodę, określoną w skardze, której naprawienia zamierzają dochodzić na podstawie art. 417¹ § 2 k.c.

Strona powodowa wnosiła o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania wywołanego jej wniesieniem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przewidziana w art. 424¹ i nast. k.p.c. skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu drugiej instancji nie jest kolejnym środkiem odwoławczym lecz nadzwyczajną instytucją prawa procesowego wprowadzoną w celu umożliwienia stronom uzyskania prejudykatu koniecznego do dochodzenia od Skarbu Państwa odszkodowania na podstawie art. 417¹ § 2 k.c. za szkodę wyrządzoną wydaniem niezgodnego z prawem orzeczenia sądowego.

Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, i co także jednolicie przyjmowane jest w doktrynie, użyte na gruncie powyższych przepisów pojęcie „niezgodności z prawem prawomocnego wyroku” ma suwerenne i autonomiczne znaczenie zdeterminowane przez istotę władzy sądowniczej i niezawisłości sędziowskiej, a w szczególności przez przyznanie sądom szerokiego zakresu swobody orzeczniczej przy wykładni prawa. Powszechnie zatem przyjmuje się, że wyrokiem niezgodnym z prawem, w rozumieniu art. 424¹ k.p.c. w zw. z art. 417¹ § 2 k.c., jest tylko orzeczenie sprzeczne z zasadniczymi i niepodlegającymi różnej wykładni przepisami, z ogólnie przyjętymi standardami orzeczniczymi lub wydane w wyniku szczególnie rażąco błędnej wykładni czy oczywiście niewłaściwego zastosowania przepisu prawa. Niezgodność z prawem w rozumieniu omawianego przepisu musi zatem mieć charakter kwalifikowany: elementarny i oczywisty. Jeżeli sąd nie wykracza rażąco poza granice przyznanej mu swobody orzeczniczej, to działa w ramach porządku prawnego, nawet jeżeli dokonał wykładni prawa odmiennej od przyjmowanej powszechnie. Takie uchybienie mogłoby być jedynie przedmiotem zaskarżenia na drodze zwykłych środków odwoławczych, nie jest jednak wystarczające do uznania wyroku za niezgodny z prawem w rozumieniu art. 424¹ k.p.c. i art. 417¹ § 2 k.c. (porównaj między innymi orzeczenia

Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2006 r. I CNP 33/06, OSNC 2007/2/35, z dnia 4 stycznia 2007 r. V CNP 132/06, OSNC 2007/11/174, z dnia 13 grudnia 2005 r. II BP 3/05 i z dnia 9 lutego 2010 r. I BU 9/09, niepubl.).

Zaskarżony przez pozwanych wyrok Sądu Okręgowego nie tylko nie jest niezgodny z prawem w powyższym, szczególnym i wąskim rozumieniu, ale nie jest w ogóle niezgodny z prawem, w tym ze wskazanymi przez skarżących, jako naruszone, przepisami art. 222 § 1 i 2 k.c.

Przepisy te uprawniają właściciela do żądania od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby wydała mu tę rzecz, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, a jeżeli osoba ta narusza własność w inny sposób, przyznają właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń. Uprawnienia te przysługują każdemu właścicielowi, także Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego wobec rzeczy stanowiących ich własność, w stosunku do każdego podmiotu naruszającego tę własność.

Dochodzący roszczeń na podstawie powyższego przepisu powinien wykazać, że jest właścicielem rzeczy oraz, że pozwany włada faktycznie jego rzeczą w określonym zakresie natomiast pozwany może bronić się zarzutem, iż przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

W rozpoznawanej sprawie nie ulega wątpliwości, że powodowa Gmina jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, której częścią władają faktycznie pozwani w wyniku wzniesienia na niej budowli w postaci wejścia do podziemi budynku położonego na sąsiedniej nieruchomości.

Trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwani nie wykazali, by przysługiwało im skuteczne wobec Gminy, jako właściciela zajętej przez nich działki, prawo do władania zaję tą nieruchomością. W rozpoznawanej sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 151 k.c., powoływane przez pozwanych, jako źródło prawa niweczącego roszczenie strony powodowej oparte na art. 222 k.c. Nie chodzi bowiem o, uregulowane w art. 151 k.c., nieświadome, przypadkowe przekroczenie przez nich granicy sąsiedniego gruntu przy budowie wejścia do piwnic ich domu. Pozwani od początku byli świadomi tego, że budują wejście do piwnic swojego

budynku w całości na gruncie stanowiącym wówczas własność Skarbu Państwa, a obecnie strony powodowej i uzyskali przed budową zgodę właściciela na określone w umowie użytkowanie tego gruntu.

Oceną Sądu powinno być zatem objęte to, czy fakt, że budowali na cudzym gruncie w oparciu o uzyskane pozwolenia na budowę i inne niezbędne decyzje administracyjne wymagane przez prawo budowlane oraz dysponując zgodą ówczesnego właściciela gruntu na określony sposób korzystania z gruntu, wyrażoną w umowie, stanowi „skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”, w rozumieniu art. 222 k.c.

Jak przyjmuje się w judykaturze, fakt, że inwestorowi przysługuje prawo własności budynku, wraz z częścią posadowioną na sąsiednim, cudzym gruncie, nie oznacza, że przysługuje mu też uprawnienie do zajmowania cudzej nieruchomości, jeżeli nie dysponuje skutecznym wobec właściciela nieruchomości uprawnieniem do władania zajętą częścią nieruchomości. Właściciel nieruchomości sąsiedniej może wówczas wystąpić z roszczeniami przewidzianymi w art. 222 k.c. (porównaj między innymi postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 r. III CZP 159/06). Zgodność budowy z wymaganiami Prawa budowlanego, nie przesądza o bezzasadności roszczeń opartych na art. 222 k.c., gdyż prowadzenie budowy na podstawie odpowiednich pozwoleń budowlanych nie przesądza samo przez się o tym, że przy jej realizacji nie mogło dojść do naruszenia prawa własności innej osoby. Dlatego nie można z faktu wydania takich decyzji i niezaskarżenia ich przez właściciela nieruchomości wyprowadzać wniosku, że inwestor uzyskał zgodę właściciela na przeprowadzenie budowy częściowo na cudzym gruncie (porównaj między innymi wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r. IV CK 82/05 i z dnia 26 kwietnia 2006 r. V CSK 20/06).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2013 r. I CSK 295/12 (niepubl.), w sytuacji, gdy właścicielem nieruchomości zajętej jest gmina (lub Skarb Państwa), która jednocześnie jako organ administracji publicznej wydaje decyzje administracyjne dotyczące zgody na budowę i użytkowanie wybudowanego obiektu, należy odróżnić działalność gminy i jej organów (podobnie jak działalność Skarbu Państwa i jego statio fisci), jako organów administracji publicznej

wydających niezbędne decyzje administracyjne, a więc wykonujących działalność w sferze imperium, od sfery cywilnoprawnej, w której gmina występuje i działa jako właściciel nieruchomości, a więc w ramach dominium. Nie ulega wątpliwości, że czynności z zakresu administracji publicznej, w tym wydawanie decyzji administracyjnych, nie są oświadczeniami woli w rozumieniu cywilnoprawnym i nie mogą być tak traktowane. Jeżeli organ administracji publicznej jest jednocześnie właścicielem nieruchomości, wydawane przez niego decyzje administracyjne, zezwolenia czy uzgodnienia dotyczące tej nieruchomości, nie są oświadczeniami woli właściciela nieruchomości i nie rodzą skutków cywilnoprawnych w zakresie praw dotyczących tej nieruchomości. Wydając określoną decyzję administracyjną np. o pozwoleniu na budowę obiektu, którego fragment znajduje się na gruncie stanowiącym własność gminy czy Skarbu Państwa, organ administracji publicznej nie decyduje o żadnym zakresie prawa własności gminy czy Skarbu Państwa, a decyzja administracyjna wydana na podstawie przepisów Prawa budowlanego, nie obejmuje ani nie zastępuje zgody gminy czy Skarbu Państwa na zajęcie pod tą budowę części ich nieruchomości. Osoba uprawniona do budowy na podstawie takiej decyzji administracyjnej musi sama doprowadzić do uzgodnienia z właścicielem nieruchomości - także gdy jest nim organ władzy publicznej wydający wskazaną decyzję - w drodze czynności cywilnoprawnych zakres swojego prawa do korzystania z cudzej nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie pozwani, którzy uzyskali pozwolenie na budowę oraz warunki zabudowy uwzględniające konieczność wykonania wejścia do piwnic ich budynku na gruncie stanowiącym wówczas własność Skarbu Państwa a obecnie Gminy, obowiązani byli zawrzeć umowę cywilnoprawną z właścicielem tego gruntu, określającą ich prawo do jego zabudowy. Byli o tym poinformowani w uzyskanych decyzjach administracyjnych. Pozwani zawarli w tym przedmiocie jedynie umowę dzierżawy ze Skarbem Państwa w dniu 1 września 2003 r., obowiązującą do dnia 31 lipca 2005 r. Umowa ta przewidywała wydzierżawienie gruntu o powierzchni 6,5 m. kw. w celu wykorzystania go jako drogi koniecznej do wejścia do piwnic budynku pozwanych. Wydzierżawiona nieruchomość stanowi drogę publiczną, która z samego charakteru nie podlega zabudowaniu trwałymi urządzeniami i w umowie dzierżawy nie było mowy o zabudowie a strony

przewidziały, że po jej zakończeniu dzierżawcy obowiązani są pozostawić pas drogowy w stanie nie pogorszonym, zaś ewentualne nakłady nie rodzą po stronie wydzierżawiającego obowiązku zwrotu ich wartości. Bezsporne jest, że umowa ta nie została przedłużona jak również pozwani nie zawarli żadnej umowy z powodową Gminą określającej ich uprawnienia do gruntu, na którym wzniesli wejście do piwnic swojego budynku. Ponieważ Gmina informowała ich o konieczności zawarcia takiej umowy a później uzależniała jej zawarcie od rozebrania wejścia, nie ma podstaw do uznania, że w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na taki sposób korzystania z jej nieruchomości, tym bardziej, że w orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się, iż zgoda właściciela nieruchomości upoważniająca inwestora do dysponowania nieruchomością na cele budowlane powinna być jednoznaczna i wyraźna, a ze złożonego przez właściciela nieruchomości oświadczenia woli powinno wynikać, że wyraża on zgodę na wybudowanie na jego gruncie przez wskazanego inwestora, określonego obiektu budowlanego, a zatem zgoda ta nie może być dorozumiana (porównaj między innymi wyrok NSA w Warszawie z dnia 23 września 2010 r. II OSK 1395/09, niepubl.). Niezależnie od tego, że trudno uznać zawartą przez pozwanych ze Skarbem Państwa umowę z dnia 1 września 2003 r. za wyrażenie przez Skarb Państwa zgody na zabudowanie przez pozwanych przedmiotowej nieruchomości wejściem do piwnic ich budynku, to niewątpliwie brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że pozwani uzyskali taką zgodę w sposób dorozumiany początkowo od Skarbu Państwa a następnie od powodowej Gminy.

Trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że pozwani nie przeciwstawili roszczeniu Gminy opartemu na art. 222 k.c. jakiegokolwiek skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania przedmiotową nieruchomością stanowiącą własność Gminy.

W tej sytuacji jedynie wykazanie, że roszczenie strony powodowej narusza zasady współżycia społecznego lub społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa, przy czym jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia prawa. Łączy się z tym uzasadnione domniemanie, że korzystanie z przyznanych ustawą uprawnień związanych z prawem własności jest zgodne

z zasadami współzycia społecznego oraz ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Odmowa uwzględnienia roszczenia opartego na art. 222 k.c. może nastąpić tylko w okolicznościach wyjątkowych, szczegółowo wskazanych przez stronę podnoszącą zarzut nadużycia prawa podmiotowego i wykazanych w razie sporu oraz po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2005 r. IV CK 82/05, z dnia 2 czerwca 2011 r. I CSK 520/10 i z dnia 20 czerwca 2012 r. I CSK 590/11, niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie pozwani nie zgłosili zarzutu nadużycia prawa podmiotowego przez stronę powodową ani zarzutu naruszenia art. 5 k.c. przez Sąd Okręgowy, który, jako sąd rozpoznający sprawę merytorycznie od początku, obowiązany był samodzielnie stosować prawo materialne, a więc również ocenić roszczenie strony powodowej na gruncie art. 5 k.c., co uczynił w ramach materiału dowodowego zgromadzonego samodzielnie i z udziałem stron. Trafnie porównał postępowanie oraz interes pozwanych, jako inwestorów z interesem publicznym, jaki reprezentuje powodowa Gmina żądając rozebrania budowli i wydania gruntu nie tylko dlatego, że pozwani nie dysponują żadnymi uprawnieniami do zajmowania gruntu, lecz przede wszystkim dlatego, iż jego zabudowa w sposób przez nich dokonany narusza postanowienia obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium historyczno-urbanistycznego Z., jako miasta w części wpisanego do rejestru zabytków. Doprowadziła też do niedopuszczalnej zmiany historycznej linii zabudowy Starego Miasta i uniemożliwia stronie powodowej jego dalszą renowację. Niezależnie od tego trafnie również Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z umową z dnia 1 września 2003 r., która wygasła z dniem 31 lipca 2005 r., pozwani obowiązani byli wydać stronie powodowej przedmiotową nieruchomość w stanie niepogorszonym, a więc niezabudowaną, gdyż jest to droga publiczna, która nie może być zabudowana. W konsekwencji słusznie Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do uznania roszczenia strony powodowej za naruszające zasady współzycia społecznego lub społeczno- gospodarcze przeznaczenie prawa.

Ponieważ pozwani nie zgłosili w sprawie żadnych roszczeń ani zarzutów majątkowych, Sąd nie miał podstaw do czynienia szerszych ustaleń i rozważań

pod tym kątem, poza rozważaniami w ramach oceny roszczeń z punktu widzenia art. 5 k.c., co uczynił. Dotyczy to również Sądu Najwyższego rozpoznającego sprawę w wyniku skargi o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku Sądu Okręgowego, tym bardziej, że skarga nie zawiera zarzutu naruszenia art. 5 k.c., a Sąd Najwyższy jest związany jej podstawami.

Wobec braku podstaw do stwierdzenia, że zaskarżone orzeczenie jest niezgodne z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c., skargę należało oddalić na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. i na wniosek strony powodowej zasądzić na jej rzecz od pozwanych koszty postępowania przed Sądem Najwyższym (art. 98 w zw. z art. 108 § 1 i art. 424¹² w zw. z art. 398²¹ oraz art. 391 § 1 k.p.c.).