

Sygn. akt II Ca 357/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Wojciech Wójcik (spr.)

Sędzia SO Patrycja Gruszczyńska - Michurska Sędzia SR del. Izabela Cieślińska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. i B. K. przeciwko M. S. (1)

o nakazanie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej

z dnia 20 grudnia 2012 r.

sygn. akt I C 249/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I ten sposób, że zakazuje pozwanemu M. S. (1) parkowania samochodów, dokonywania ich remontów oraz wszelkich innych czynności dotyczących obsługi pojazdów na nieruchomości położonej w C.(...) w gminie K., dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą Kw. (...) oraz w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 100 zł kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 100 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 357/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej w sprawie z powództwa T. K. i B. K. przeciwko M. S. (1) o nakazanie w punkcie I oddalił powództwo zaś w punkcie II zasądził od powodów T. K. i B. K. solidarnie na rzecz pozwanego M. S. (1) kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w C.(...) Gmina K.są J. K.w 1/20 części, K. K.w 1/20 części, M. K.w 1/20 części, S. K.w 2/5 części, T.i B. K.w 1/5 części, J. R.w 1/5 części oraz M. S. (2)w 1/20 części.

W C.(...) mieszka B.i T. K.wraz z rodziną oraz J. R.wraz z rodziną i narzeczonym córki – M. S. (1), a także M.i K. K.. Pozostali współwłaściciele przebywają na nieruchomości sporadycznie. M. S. (1)za zgodą J. R.parkuje pojazdy mechaniczne, w tym autobusy, na terenie wspólnego podwórka. Wyznali na to zgodę także M. K.i S. K.. M. S.

(1) dokonuje sporadycznie ich napraw oraz konserwacji. Autobusy stoją przy garażu należącym do J. R.. Pozostali współwłaściciele nie sprzeciwiają się parkowaniu pojazdów pozwanego na nieruchomości. Pojazdy pozwanego nie utrudniają wyjazdu z podwórka i poruszania się po nim. Wspólna nieruchomość ma powierzchnię ok. 2 ha.

M. S. (1) nie prowadzi działalności gospodarczej na terenie wspólnej nieruchomości. T. K. oraz J. R. są ze sobą silnie skonfliktowani. B. i T. K. pismem z dnia 14 lipca 2011 r. zażądali od J. R. i M. S. (1), by usunęli autobusy z podwórka.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy twierdził, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Na wstępie Sąd Rejonowy powołał art. 222 k.c. oraz dokonał jego wykładni.

Sąd Rejonowy wskazał, iż powodowie nie udowodnili, że zachowanie pozwanego narusza ich prawo własności. Zaznaczył, iż z materiału dowodowego sprawy wynika, że J. R. zezwolił pozwanemu na parkowanie pojazdów na wspólnej nieruchomości, ale w taki sposób, aby nie utrudniało to przejazdu przez podwórko i korzystania z niego. Sąd Rejonowy wskazał również, iż powodowie nie wykazali, aby zaparkowane pojazdy tamowały przejazd, a ich parkowanie czy naprawa utrudniały im korzystanie z nieruchomości. Z zeznań świadków zaś wynikało, że pojazdy nie utrudniają poruszania się po podwórku.

Następnie Sąd Rejonowy podkreślił, iż współwłaściciele: S. K., M. K. oraz J. R. wyrazili zgodę na to, by pozwany parkował swe pojazdy i dokonywał ich naprawy na nieruchomości, co potwierdza także treść oświadczenia z dnia 1 września 2009 r. Sąd Rejonowy uznał, iż wyrażenie zgody na parkowanie pojazdów przez pozwanego na nieruchomości nie stanowiło czynności przekraczającej zwykłego zarządu. Sąd Rejonowy przy wydawaniu orzeczenia miał również na względzie wielkość nieruchomości – 2 ha oraz okoliczność, że korzystają z niej trzy rodziny.

Orzeczenie o kosztach Sąd Rejonowy oparł na treści art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli powodowie zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie prawa materialnego i prawa procesowego w stopniu mogącym mieć wpływ na treść tego wyroku. W uzasadnieniu apelacji wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości w C.(...) oraz, że pozwany narusza ich prawo własności parkując autobusy i dokonując ich napraw i mycia na terenie tej nieruchomości bez ich zgody.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Powodowie domagali się zakazania pozwanemu dokonywania określonych działań w stosunku do nieruchomości, której są współwłaścicielami, wywodząc swoje roszczenie z przepisów o ochronie własności. W szczególności zmiierzali do zakazania pozwanemu parkowania pojazdów mechanicznych na wspólnej nieruchomości oraz ich remontowania i podejmowania innych działań z nimi związanych. Sąd Rejonowy oddalił powództwo z jednej strony powołując się na art. 206 k.c., z drugiej na przepisy o zarządzie rzeczą wspólną. Wskazał, że powodowie nie wykazali, że zachowanie pozwanego „narusza ich własność” oraz tego, że zachowanie pozwanego przeszkadza im w korzystaniu z nieruchomości. Ponadto Sąd I instancji podkreślił, że wyrażenie przez część współwłaścicieli „zgody na parkowanie pojazdów” na rzecz pozwanego nie było czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych po przeprowadzeniu postępowania dowodowego a zgromadzony w nim materiał dowodowy poddał dokładnej analizie. Większość istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych została ustalona zgodnie z twierdzeniami powodów, a nadto była w sprawie bezsporna. Dotyczy to zwłaszcza stanu prawnego nieruchomości, wyrażenia przez część współwłaścicieli zgody na korzystanie

z niej przez pozwanego, w zasadzie także faktu i zakresu korzystania z nieruchomości. Ustalenia Sądu Rejonowego zostały zatem przyjęte jako podstawa orzeczenia Sądu Okręgowego.

Ocena prawna ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego budzi natomiast zasadnicze wątpliwości. Przede wszystkim należy wskazać, że zgodnie z art. 209 k.c. „każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego praw”. Nie budzi wątpliwości orzecznictwa i doktryny teza, że do takich czynności należy wystąpienie z powództwem negatoryjnym (art. 222 § 2 k.c.). Powodowie byli więc legitymowani do wystąpienia z tym żądaniem samodzielnie.

Już wywody uzasadnienia zaskarżonego wyroku o tym, że powodowie nie udowodnili naruszenia ich prawa własności są wprost sprzeczne z materiałem dowodowym. Przepis art. 222 § 2 k.c. dotyczy wszelkich innych naruszeń niż pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą i w oczywisty sposób obejmuje m.in. takie przypadki jak regularne, mające więc charakter trwały, korzystanie z rzeczy przez osobę trzecią. Fakt wkroczenia przez pozwanego w sferę uprawnień właścicielskich (art. 140 k.c.) powodów jest oczywisty. Nietrafnie utożsamiał Sąd Rejonowy kwestię naruszenia własności z „przeszkadzaniem w korzystaniu” z nieruchomości przez powodów. Roszczenia chroniące własność nie mają charakteru odszkodowawczego i ich przysługiwanie właścicielowi nie jest uzależnione od tego, czy właściciel przed dokonaniem przez osobę trzecią naruszeniem korzystał z rzeczy oraz od tego, czy zamierza z niej korzystać. Istnienie tych roszczeń nie jest też zależne od tego, czy określone naruszenie stanowi jakąkolwiek niedogodność dla właściciela w korzystaniu z rzeczy. Właściciel nie musi zatem wykazywać jakichkolwiek niedogodności, szkody czy naruszenia jego interesów przez osobę trzecią. Wystarczające jest wykazanie wkroczenia tej osoby w sferę uprawnień właścicielskich. Korzystanie z nieruchomości przez parkowanie na niej pojazdów mechanicznych, wykonywanie przy nich określonych prac niewątpliwie stanowi korzystanie z rzeczy, a zgodnie z art. 140 k.c. to właściciel jest uprawniony do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. W stanie faktycznym sprawy wkroczenie przez pozwanego w sferę uprawnień właścicieli jest więc ewidentne.

Nietrafnie ponadto Sąd Rejonowy odwołuje się w toku swych wywodów do art. 206 k.c. Przepis ten reguluje kwestię współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej, jednak dotyczy on wyłącznie wewnętrznych relacji między współwłaścicielami. Osoby trzecie w oczywisty sposób nie mogą wywodzić z tego przepisu swoich uprawnień do korzystania z rzeczy wspólnej. W sprawie zaś nie udowodniono w szczególności, że pozwany nabył udział we współwłasności.

Skoro zatem pozwany niewątpliwie wkraczał regularnie w sferę zastrzeżoną wyłącznie dla właściciela (współwłaścicieli) rzeczy, należało rozważyć, czy posiadał uprawnienie do takiego zachowania. Tylko bowiem posiadanie skutecznego względem powodów uprawnienia do korzystania z nieruchomości pozwalało na oddalenie powództwa. W przeciwnym wypadku, mając na względzie art. 209 k.c., należało uwzględnić roszczenie o zaniechanie naruszeń, zgłoszone przez choćby jednego ze współwłaścicieli.

Kwestię tę Sąd I instancji w swych rozważaniach pominął, choć można zakładać, że przyjmował, iż pozwany miał tytuł prawny do korzystania z nieruchomości, wywodzący się ze „zgody na parkowanie pojazdów” wyrażonej przez część współwłaścicieli. Sąd Rejonowy zaniechał jednak, czym naruszył art. 328 § 2 k.p.c., dokonania analizy charakteru i skutków prawnych wspomnianego „wyrażenia zgody” na korzystanie z nieruchomości przez pozwanego. Analiza taka była niezbędna dla ustalenia, czy pozwany miał uprawnienie do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Z materiału dowodowego sprawy wynika, że część współwłaścicieli, posiadająca większość udziałów we współwłasności, zgodziła się na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego. Należy zatem uznać, że doszło do zawarcia umowy użyczenia i właśnie dokonanie takiej czynności prawnej (a nie „zgody na korzystanie” o bliżej nieokreślonym charakterze prawnym) przez część współwłaścicieli należało poddać ocenie z punktu widzenia przepisów o współwłasności. W ocenie Sądu Okręgowego rozważenia wymagał problem czy zawarta umowa użyczenia była ważna.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że zawarcie umowy użyczenia w realiach rozpoznawanej sprawy było czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Decyduje o tym m.in. sam fakt nieodpłatności

tej umowy, jak i zakres korzystania z nieruchomości, na jaki ona zezwalała. Regularne parkowanie autobusów na nieruchomości rolnej, wykonywanie na niej prac remontowych z pewnością nie są czynnościami związanymi z bieżącą, zwykłą eksploatacją rzeczy i dbaniem o zachowanie jej w stanie niepogorszonym. Zachowanie pozwanego w sposób oczywisty nosi znamiona prowadzenia działalności gospodarczej, nawet jeśli sporna nieruchomość nie jest głównym miejscem jej prowadzenia czy siedzibą przedsiębiorcy w rozumieniu odpowiednich przepisów. Oczywiście jest, że działalność pozwanego przynosi korzyści gospodarcze z tego, że ma on miejsce, w którym może zaparkować autobusy. Dla tej oceny nie ma żadnego znaczenia to, czy działalność ta prowadzona jest w zgodzie z przepisami publicznoprawnymi („zgłoszona w ewidencji”) czy też nie. Nie można przecież przyjąć, że jedna osoba fizyczna stale używa kilku autobusów dla celów osobistych (konsumpcyjnych). Podsumowując, umowne nieodpłatne oddanie części nieruchomości rolnej na cele prowadzenia działalności gospodarczej w postaci parkowania (konserwacji, mycia itp.) autobusów z pewnością nie jest czynnością zwykłą, bieżącą. Stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Z tej przyczyny wobec niezawarcia jej przez wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.) umowa użyczenia była nieważna.

Skoro umowa użyczenia okazała się nieważna, to nie mógł powstać tytuł prawny dla pozwanego do korzystania z nieruchomości wspólnej. Jego zachowania, wkraczające w sferę właścicielskich uprawnień były zatem bezprawne. Każdy ze współwłaścicieli (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 209 k.c.) mógł domagać się zakazania ich dalszego podejmowania. Należy przy tym zauważyć, że wszystkie pozostałe przesłanki roszczenia negatoryjnego zostały spełnione, w szczególności naruszenie ma charakter trwały, jest świadomym działaniem człowieka a nadto istnieje duże prawdopodobieństwo czy wręcz pewność, że pozwany będzie dopuszczał się naruszeń również w przyszłości. Z tych przyczyn należało uwzględnić powództwo poprzez zakazanie pozwanemu parkowania samochodów, dokonywania ich remontów oraz wszelkich innych czynności dotyczących obsługi pojazdów na nieruchomości położonej w C(...).

Mając to na uwadze Sąd Okręgowy zmienił na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczenie Sądu Rejonowego zakresie roszczenia głównego, zmieniając również odpowiednio orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem I instancji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.