

*Sygn. akt II Ca 262/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 15 maja 2014r.*

*Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2014r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. P.**

przeciwko **E. S.**

o ochronę prawa własności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 28 stycznia 2014 r., sygn. akt VIII C 311/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 300 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 262/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem oddalono powództwo o zakazanie pozwanej parkowania samochodu na całej długości działki nr (...) oraz orzeczono o kosztach procesu, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny:

- powód od 2003 roku mieszka w J. przy ul. (...) i użytkuje nieruchomość wraz z budynkiem gospodarczym, w którym prowadzi działalność gospodarczą w zakresie stolarstwa ; nieruchomość ta obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym w postaci nieodpłatnej służebności gruntowej drogowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) o powierzchni 316m<sup>2</sup> objętej księgą wieczystą numer (...) – w pasie ziemi w ciągu pieszo-jezdnym przylegającym do tej działki – na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 316 m<sup>2</sup>; ponadto powód jest właścicielem dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych numer (...) w budynku położonym przy ul. (...) w J., wraz z udziałami wynoszącymi odpowiednio (...) i (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi m.in. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0316 ha;

-decyzją z dnia 12 listopada 2007 roku Burmistrz Miasta J. dokonując ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części budynku na działce nr (...) (obręb G.) w J., zobowiązał wnioskodawcę do wyznaczenia niezbędnej ilości miejsc postojowych i parkingowych na działce nr (...) (obręb G.) oraz zapewnienia dostępu do drogi gminnej osobom trzecim;

-działka nr (...) oznakowana jest znakami drogowymi z obydwu stron budynku mieszkalnego: „zakaz wjazdu. teren prywatny”, a powód nie utworzył dotychczas żadnych miejsc postojowych ani parkingowych dla mieszkańców budynku mieszkalnego.

-w budynku przy ul. (...) w J. pozwana zajmuje samodzielny lokal mieszkalny nr (...), którego jest właścicielką, mieszka w nim od 1995 roku, natomiast za domem posiada blaszany garaż, do którego dostęp prowadzi przez działkę powoda nr (...).

- początkowo stosunki między stronami oraz pozostałymi mieszkańcami budynku mieszkalnego przy ul. (...) w J. układały się poprawnie i bezkonfliktowo, wspólnie organizowali spotkania towarzyskie przed budynkiem na posesji powoda; z czasem jednak doszło między stronami do konfliktu, który nabral na sile przejawiając się w kierowaniu przeciwko sobie wzajemnych oskarżeń i złośliwości, zaczęło nawet dochodzić do rękoczynów pomiędzy powodem a członkami rodziny pozwanej;

- od początku kiedy tam zamieszkali ( w latach 90- tych), mieszkańcy budynku mieszkalnego przy ul. (...) w J., w tym pozwana, parkują swoje samochody przy budynku od strony ulicy (...) na działkach nr (...) bezpośrednio pod oknami mieszkania powoda, ponieważ jest to jedyne możliwe miejsce do parkowania, przy czym niektórzy mieszkańcy, podobnie jak pozwana, pozostawiają swoje samochody także na noc; powodowi w istocie nie przeszkadzało dotychczas parkowanie samochodów przez pozostałych mieszkańców budynku, w tym pozwaną, dopiero od września 2012 roku, kiedy doszło między stronami do konfliktu zażądał, aby pozwana i członkowie jej rodziny zaprzestali parkowania samochodów pod domem;

W ocenie sądu żądanie nie było uzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 222 § 2 kc 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. Naczelną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. jest, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Istotą procesu negatoryjnego jest więc wykazanie, że osoba nieuprawniona trwale wkracza w sferę uprawnień właściciela. Dlatego roszczenie to ma chronić właściciela przed naruszeniem jego uprawnień.

Jednakże w doktrynie prawniczej, jak i utrwalonym orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego przyjmuje się, że własność jest prawem bezwzględny, ale nie absolutny, a jego granice wyznacza art. 140 k.c i art. 144 kc. Ponadto przepis art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Ocena przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. powinna być dokonana na podstawie obiektywnych warunków, panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli poszczególnych nieruchomości; powinna uwzględniać przeznaczenie nieruchomości, które wynika z jej charakteru i sposobu z niej korzystania, zaś określenie "stosunki miejscowe" odnosi się zarówno do miejsca, jak i czasu. Istotne jest, aby ocena zakłóceń zapewniała powiązanie jej z konkretną w danym czasie i miejscu sytuacją, ponieważ wówczas nie będzie ona oderwana od rzeczywistości ( por. LEX nr 1294703).

Żądanie powoda dotyczy w istocie wyłącznie części działki nr (...), tj. części tej działki, która znajduje się przed budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w J., na której parkowane są samochody mieszkańców tego budynku.

Powód wyjaśnił w toku procesu, że jego powództwo jest skutkiem konfliktu między stronami i jego jedynym celem jest zaprzestania uciążliwego korzystania z parkingu przez pozwaną, a zwłaszcza członków jej rodziny, którzy złośliwie zakłócają mu spokój. Uwzględniając więc stanowisko samego powoda wyrażone w toku całego procesu, należy przyjąć, że gdyby strony nie były skonfliktowane, to powód nie miałby – jak sam zeznał - pretensji do pozwanej o parkowanie (k-121). Zatem należy przyjąć – co jasno zresztą wynika także z materiału dowodowego, w szczególności z zeznań mieszkańców budynku mieszkalnego przy ul. (...) w J., że w stosunkach międzysąsiedzkich panujących między mieszkańcami tegoż budynku utrwaliło się, że parkują oni swoje samochody pod budynkiem, a zarazem pod oknami mieszkania powoda. Powód nigdy nie miał pretensji do sąsiadów o parkowanie samochodów, jak również nadal nie ma o to pretensji, z wyjątkiem pozwanej. Jednakże sam nie utworzył żadnych miejsc postojowych czy parkingowych dla mieszkańców czy osób trzecich na działce przed budynkiem nr (...), do czego był zobowiązany prawomocną decyzją Burmistrza Miasta J. nr (...) z dnia 12 listopada 2007 roku jako następcą prawny zbywcy nieruchomości, która w istocie dotyczyła powoda użytkującego faktycznie całą nieruchomość ( działkę (...) i działkę (...)) od 2003 roku. Co więcej, działka nr (...) obciążona jest służebnością gruntową w postaci nieodpłatnego prawa przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) o powierzchni 316m2 objętej księgą wieczystą numer (...) – w pasie ziemi w ciągu pieszo-jezdnym przylegającym do tej działki – na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 316 m2.

Służebności tej nie należy jednak interpretować li tylko jako „przejazd i przejście” ,ale należy tłumaczyć jako korzystanie z działki nr (...) umożliwiające przejazd i przejście w sposób nie utrudniający korzystania z działki innym osobom uprawnionym do jej korzystania. Na tle służebności i jej zakresu nie było żadnych niejasności między mieszkańcami budynku przy ul. (...) w J. począwszy od lat 90. Wszyscy zgodnie parkowali swoje pojazdy bezpośrednio pod domem, gdyż było to jedyne miejsce możliwe do postojów i parkowania pod budynkiem nr (...) przy ul. (...) w J..

Dlatego w świetle powyższych ustaleń nie można przyjąć, że wyłącznie działanie pozwanej ma charakter zakłócenia wykonywania prawa własności działki nr (...) i korzystania z niej przez powoda. Działka w tej części jest bowiem jedyną drogą dojazdu do budynku mieszkalnego i jedynym możliwym miejscem do parkowania bez uciążliwości dla powoda.

Zatem zarówno stanowisko powoda, jak i dotychczas panujące stosunki międzysąsiedzkie między mieszkańcami tego budynku przemawiają za tym, że żądanie powoda ma charakter subiektywny i wynika wyłącznie z negatywnych stosunków między stronami, a nie społeczno-gospodarczego przeznaczenia działki. Roszczenie objęte pozwem – w ocenie Sądu – jest więc sprzeczne z przepisami art. 5 kc, w tym zasadą słuszności i art. 140 kc, wobec czego nie zasługiwało na ochronę, czego konsekwencją było także

oddalenie powództwa w części dotyczącej odszkodowania.

W apelacji powód zarzucił :

1. naruszenie prawa materialnego, a to :

- art. 140 kc przez przyjęcie, że działanie powoda nie jest uważane za wykonywanie prawa własności, wobec czego nie korzysta z ochrony;

-art. 144 kc przez uznanie, że ma on zastosowanie w sprawie, gdy tymczasem odnosi się on do obowiązku powstrzymywania się właściciela od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca;

-art. 222 § 2 kc przez przyjęcie, że pozwana nie naruszyła uprawnień powoda jako właściciela działki nr (...); - art. 5 kc przez przyjęcie, że powód czynił ze swojego prawa użytek, który był sprzeczny z jego społeczno – gospodarczym przeznaczeniem, w tym zasadą słuszności; 2. rażące naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 kpc, przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego przyjęcia, że : działania pozwanej nie mają charakteru zakłócenia wykonywania prawa; działanie powoda ma charakter subiektywny

i wynika z negatywnych stosunków między stronami, nie zaś społeczno – gospodarczego przeznaczenia działki; powód był zobowiązany do utworzenia miejsc postojowych na działce przed budynkiem nr (...).

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego nie znajdują potwierdzenia w okolicznościach sprawy. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z potrzeby ponownego przytaczania powołanych już wcześniej trafnych argumentów.

Tylko dodatkowo odnośnie podniesionych zarzutów apelacji należy wskazać na następujące kwestie: - ocena prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego może być dokonana jedynie po uprzednim ustaleniu, że ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę rozstrzygnięcia, zostały dokonane zgodnie z przepisami prawa procesowego; podniesione przez powoda zarzuty w tym zakresie związane były w zasadzie wyłącznie z kwestią oceny dowodów i poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych; - co do zasady, wykazanie przez stronę, że sąd naruszył przepis art. 233 § 1 kpc oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione jedynie **odmienną interpretacją dowodów** zebranych w sprawie – co w istocie czyni skarżący - chyba że strona jednocześnie wykaże, że przyjęta za podstawę rozstrzygnięcia ocena dowodów przekracza granice przysługującej sądowi w tym zakresie swobody; oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, do czego w istocie sprowadza się apelacja; skarżący może natomiast i powinien wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami prawnymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w tym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy, co nie zostało skutecznie uczynione; - wbrew uwagom apelacji, to nie powód wyraził zgodę na ustanowienie służebności gruntowej, ponieważ nabycie przez niego prawa użytkownika wieczystego działki gruntu nastąpiło już z tym istniejącym obciążeniem w postaci nieodpłatnej służebności gruntowej drogowej, polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) do działki nr (...) – **w pasie ziemi w ciągu pieszo - jezdnym przylegającym do tej działki** – na rzecz każdorazowego właściciela tej nieruchomości;

-nie ma także podstaw do podzielenia twierdzeń skarżącego o naruszeniu prawa materialnego w postaci przepisów art. 140 kc, 144 kc i art. 222 § 2 kc; do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe stanie się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania i rozporządzania rzeczą, natomiast pozbawienie właściciela części - nawet znacznej - atrybutów korzystania lub rozporządzania rzeczą – nie musi oznaczać ingerencji w istotę jego prawa własności; z kolei uprawnienie do żądania zaprzestania naruszeń znajduje zastosowanie w sytuacji istnienia realnego niebezpieczeństwa powtarzających się **działań bezprawnych**, wkraczających trwale w sferę prawa własności i ma ono na celu zapobieżenie naruszeniom w przyszłości; nie jest zatem takim naruszeniem w rozumieniu art. 222 § 2 kc wkroczenie w sferę cudzego prawa własności **zgodne z obciążającym nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym w postaci służebności gruntowej**, które w tej sytuacji pozbawione jest cechy bezprawności; wprawdzie właściciel ma oczywiście prawo żądania zaprzestania przez osobę trzecią jakichkolwiek naruszeń, jak również zmiany sposobu korzystania z rzeczy, lecz w okolicznościach niniejszej sprawy, takie żądanie powoda nie było uprawnione; jeżeli bowiem cała działka nr (...) zajęta jest przez budynek mieszkalny, to jego mieszkańcy nie mają praktycznie innej możliwości parkowania samochodów niż na działce nr (...) przed budynkiem, co było i jest zgodne z przysługującym im opisanym wyżej prawem; wprawdzie pozwana dysponuje znajdującym się w pobliżu garażem, lecz z braku piwnicy oraz innego stosownego pomieszczenia, wykorzystuje go na składowanie opału, dlatego w takiej sytuacji nie można czynić jej z tego jakiegokolwiek zarzutu, co również kwestię obowiązku powoda utworzenia miejsc postojowych i parkingowych czyni bezprzedmiotową;

-nie można pomijać także, co przyznał przecież sam skarżący, że **jedyną przyczyną niniejszego żądania**, i to skierowanego **wyłącznie przeciwko pozwanej – nie zaś wobec innych osób parkujących samochody** w identycznych warunkach jak pozwana – jest istniejący od pewnego czasu konflikt między stronami;

-dlatego też sąd pierwszej instancji zasadnie i trafnie uznał, że w takiej sytuacji roszczenie powoda – poza wskazanymi wyżej względami - również nie może korzystać z ochrony prawnej jako sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa własności oraz zasadami współżycia społecznego / art. 5 kc /, a pogląd ten Sąd Okręgowy aprobuje i podziela.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc /, natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc .