

Sygn. akt II Ca 873/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 roku, w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa P. N. przeciwko M. N. o wydanie nieruchomości na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie

z dnia 22 lipca 2013 roku, sygn. akt I C 514/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. N. na rzecz P. N. kwotę

600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 873/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 grudnia 2011 roku powód P. N. domagał się nakazania pozwanemu M. N., aby wydał mu część nieruchomości działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LU (...), położoną w L., tj. pasa gruntu o powierzchni ok. 60 m², sięgającego od granicy działki od strony południowo-wschodniej do granicy budynku po stronie północnej, wzdłuż całej szerokości i długości działki. Nadto domagał się nakazania pozwanemu usunięcia z tej części działki powoda obiektów małej architektury w postaci wiaty i gołębnika.

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku:

I. nakazał M. N., aby wydał P. N. część nieruchomości działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...), położoną w L. przy ul. (...) zgodnie z opinią biegłego geodety Z. W. z dnia 23 czerwca 2012 roku zaewidencjonowaną w Urzędzie Miasta L. Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej i przyjętej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w dniu 9 lipca 2012 roku za numerem (...). (...) - (...) zgodnie z punktami (...) o powierzchni 46 m² oraz usunął z powyżej opisanej części działki powoda obiekty małej architektury w postaci wiaty i gołębnika;

II. zasądził od M. N. na rzecz P. N. kwotę 2135,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1968,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazać ściągnąć od pozwanego M. N. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku) kwotę 3014,07 zł tymczasowo wypłaconej z sum budżetowych Skarbu Państwa na poczet wynagrodzenia za opinię.

W uzasadnieniu powyższego Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód P. N. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., dla której Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pozwany M. N. od 12 sierpnia 1993 roku jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., dla której wymieniony Sąd prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W dziale III wyżej opisanej księgi wieczystej wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a prawem współwłaścicieli.

Nieruchomość powoda i pozwanego graniczą ze sobą na całej długości działek od strony południowo - wschodniej. Przebieg granicy pomiędzy stronami był niesporny.

Rodzice pozwanego W. i J. małżonkowie N. postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie II Wydział Cywilny z dnia 18 lutego 1992 roku nabyli w drodze zasiedzenia własność nieruchomości położonej przy ul. (...) w L., objętej księgą wieczystą KW nr (...). Nie wnosili oni o zasiedzenie spornego pasa gruntu. Rodzice pozwanego ogrodzili swoją działkę, najpierw płotem drewnianym a później siatką. Za płotem była droga użytkowana przez wszystkich mieszkańców posesji. Prowadziła ona do następnych działek oraz do torów. Droga była utwardzana przez rodziców pozwanego, a następnie przez pozwanego.

Pozwany prowadził zakład wulkanizacyjny. Początkowo działalność prowadzona była „na świeżym powietrzu”, następnie pozwany wybudował wiatę. Wiata została postawiona na nieruchomości powoda i przytwierdzona do jego budynku za zgodą poprzedniego właściciela K. Z.. W zamian za wyrażenie zgody na postawienie wiaty pozwany zapłacił za dwa podbicia pod fundamenty budynku powoda. Wymiana opon była dokonywana zarówno na chodniku przed budynkiem powoda, jak i pod wiatą. Dodatkowo pod wiatą przechowywane były opony. K. Z., jako poprzedni właściciel nieruchomości powoda, zawarł z pozwanym ustną umowę użytkowania części nieruchomości, z której nie korzystał. Ponadto K. Z. wyraził zgodę na postawienie bramy od frontu budynków, przytwierdzonej z jednej strony do budynku powoda, z drugiej strony do budynku pozwanego. Brama była metalowa, zamykana na klucz. Zagradała część posesji powoda. Obecnie powód obciął bramę.

Po zakupie nieruchomości powód wyraził zgodę na dalsze użytkowanie przez pozwanego części nieruchomości. Około 4 miesiące później po zakończeniu remontu budynku, powód rozpoczął z pozwanym rozmowy dotyczące wydania użytkowanej części nieruchomości i przeniesienia wiaty wraz z oponami w inne miejsce. Jednak do ustalenia konkretnego terminu nie doszło. Pozwany za każdym razem prosił powoda o dalszą możliwość korzystania z tej części działki. Powód wyrażał na to tymczasową zgodę. Pozwany obiecywał zabrać swoje rzeczy i przenieść je w inne miejsce.

Powód na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) P. N.. W okresie wrzesień 2010 roku - czerwiec 2011 roku powód wykonał ocieplenie budynku znajdującego się na jego działce. W ramach prac budowlanych wykonane zostało rusztowanie o szerokości 60 cm i zamontowane zostało 10 cm od budynku powoda. Pozwany nie kwestionował, że rusztowanie posadowione jest na działce powoda. Prosił jedynie o przyspieszenie prac, bowiem jego zdaniem rusztowanie może być wykorzystane przez złodziei.

Powód planował wykonanie magazynu przylegającego do jego budynku. Nie zrealizował jednak tych planów, gdyż stała tam wiata.

Pozwany przebudował budynek mieszkalny znajdujący się na jego posesji. Rozbudował dom w głąb działki oraz w górę. Zamurował wejście do budynku od ul. (...), z którego korzystała jego matka.

Pozwany proponował powodowi kupno spornej części działki za cenę 5,000 zł. Powód nie wraził zgody. Pozwany prosił powoda o wyrażenie zgody na nieodpłatne, bezterminowe użytkowanie jego części działki. Powód nie zgodził się na to i zaproponował zawarcie umowy na dwa lata. Na propozycję powoda nie zgodził się pozwany. Po około 2-3 tygodniach propozycję ponowił syn pozwanego, lecz do zawarcia umowy nie doszło.

Powód nie miał dostępu do końcowej części działki zagrodzonej bramą

zamkniętą na klucz. Na spornej części nieruchomości postawiony jest gołębnik, należący do pozwanego.

W dniu 14 listopada 2011 roku powód na piśmie wezwał pozwanego do zaprzestania naruszeń przysługującego mu prawa własności części nieruchomości, położonej przy ul. (...) w L. poprzez zaprzestanie przejazdu i przechodu przez pas gruntu położony bezpośrednio przy granicy z działką pozwanego o powierzchni około 60 m², w tym wezwał pozwanego do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej w tym miejscu oraz parkowania tam pojazdów. Nadto wezwał pozwanego do przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie położonych na nieruchomości obiektów małej architektury w postaci wiaty i gołębnika.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie pozwany wskazał, iż jest w posiadaniu opisanej nieruchomości od 2000 roku, dlatego też żądanie zaniechania naruszeń posiadania jest wręcz absurdalne.

Między stronami toczy się z wniosku pozwanego postępowanie w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Rejonowy oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach, bowiem ich autentyczność nie budziła jego wątpliwości, nadto nie były one kwestionowane przez żadną ze stron co do swej autentyczności ani treści.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków M. B., P. L., K. Z. oraz R. S., a także powoda P. N. w całości. Zdaniem Sądu, zeznania świadków W. M. i J. J. (2) w przeważającej części zasługiwały na wiarę. Sąd nie dał wiary zeznaniom tych świadków jedynie w tym zakresie, w jakim zeznali oni, że rodzice pozwanego oraz pozwany traktowali sporny pas gruntu jako swoją własność. W ocenie Sądu zeznania świadka C. M. nic istotnego do sprawy nie wniosły, nie miały znaczenia dla sprawy, zaś na wiarę zasługiwały logiczne i przekonujące zeznania świadka L. N., za wyjątkiem stwierdzenia, że „brat i moi rodzice posiadali połowę drogi między domami”. Również zeznania pozwanego M. N. Sąd uznał za wiarygodne jedynie częściowo. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w części, w jakiej zeznał on, iż ojciec uważał drogę za swoją oraz, że doszło do zasiedzenia spornego pasa gruntu, gdyż zdaniem Sądu było to nielogiczne i sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd Rejonowy oparł się również na opinii technicznej sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii Z. W., która sporządzona została na podstawie wizji lokalnej, pomiarów oraz stosownej dokumentacji geodezyjnej.

Sąd pierwszej instancji ostatecznie doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości oraz, że materialną podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 222 § 1 i 2 k.c.

W ocenie Sądu Rejonowego nieskutecznie został przez pozwanego podniesiony w sprawie zarzut zasiedzenia. Przede wszystkim rodzice pozwanego nie posiadali samoistnie części gruntu objętej zarzutem, jak właściciele. W ocenie Sądu, z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że niewątpliwie wykonywali oni faktyczne władztwo w stosunku do drogi - utwardzali ją, ale nie czuli się jej właścicielami. Świadczył o tym przede wszystkim fakt, iż składając wniosek o zasiedzenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. nie wnieśli oni o zasiedzenie spornego pasa gruntu. Sąd podkreślił przy tym, że rodzice pozwanego ogrodzili swoją działkę płotem drewnianym, później siatką, lecz nie grodzili drogi. W takich okolicznościach faktycznych nie można przyjąć, że władali sporną częścią nieruchomości jak właściciele. Zdaniem Sądu Rejonowego zabrakło w tym przypadku elementu psychicznego - woli władania, jak właściciele.

Sąd wskazał ponadto, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że również pozwany posiadał sporny grunt nie jak właściciel, ale wyłącznie jak użytkownik. O powyższym świadczył fakt, że pozwany pytał poprzedniego właściciela nieruchomości powoda K. Z. o zgodę na postawienie wiaty oraz bramy na jego działce. W zamian za wyrażenie zgody na postawienie wiaty pozwany zapłacił za dwa podbicia pod fundamenty budynku powoda.

W uzasadnieniu zaskarżanego orzeczenia Sąd wskazał również, że także po zakupie nieruchomości przez powoda, pozwany nie czuł się właścicielem spornego pasa gruntu, nie zmienił swojego psychicznego stosunku do niego. Pozwany pytał powoda czy może nadal użytkować jego nieruchomość oraz prosił go o udzielenie zgody na nieodpłatne, bezterminowe użytkowanie jego części działki. Ponadto zaproponował mu kupno spornego pasa gruntu. Wobec powyższego sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że pozwany nigdy nie czuł się właścicielem części działki powoda, zawsze traktował, jako właściciela, poprzednika powoda K. Z., a później powoda P. N.. W tych okolicznościach, zdaniem Sadu pierwszej instancji nie zostały spełnione przesłanki zasiedzenia. Ubocznie Sąd wyjaśnił, iż nawet gdyby pozwany wykazał, iż posiadał część nieruchomości powoda jak właściciel nie doprowadziłoby to do uwzględnienia zarzutu zasiedzenia, bowiem pozwany nie legitymuje się niezbędnym okresem czasu nieprzerwanego samoistnego posiadania tej części nieruchomości. Pozwany jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w L. od 12 sierpnia 1993 roku, więc dopiero od tego momentu, najwcześniej, może zacząć biec termin zasiedzenia spornego pasa gruntu. Nie ulega wątpliwości, iż ewentualne posiadanie samoistne pozwanego to posiadanie w złej wierze, więc termin wynosi 30 lat. Tym samym termin zasiedzenia mógłby upłynąć dopiero w dniu 12 sierpnia 2023 roku.

Ostatecznie Sąd doszedł do przekonania, że pozwany nie wykazał, iż przysługuje mu skuteczne względem powoda uprawnienie do władania częścią nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...), położonej w L. przy ul. (...).

Orzeczenie o kosztach procesu wydane zostało w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c. zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok Sądu pierwszej instancji w całości i zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, która mogła mieć wpływ na wynik sprawy, polegająca na uznaniu, że po stronie rodziców pozwanego nie było woli władania jak właściciele, sporną częścią nieruchomości i w konsekwencji nie uwzględnienie zarzutu zasiedzenia nieruchomości podczas, gdy zeznania świadków i pozwanego wskazują na to, iż rodzice pozwanego traktowali sporny grunt jako swoją własność;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu, z treścią zebranego w sprawie materiału, która mogła mieć wpływ na wynik sprawy, polegająca na uznaniu, że powód został pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczą i w konsekwencji uwzględnienie żądania windykacyjnego w sytuacji, gdy powód sam przyznaje, iż ma dostęp do spornej części nieruchomości;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. naruszenie art. 5 k.c. i przez jego niezastosowanie i w konsekwencji uwzględnienie roszczenia windykacyjnego powoda w sytuacji, gdy powód czyni ze swojego prawa własności użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Wskazując na powyższe pozwany domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie na wypadek uznania, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy lub że zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelującego stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy został ustalony przez Sąd pierwszej instancji prawidłowo. Sąd Rejonowy również w sposób właściwy zastosował przepisy prawa materialnego do ustalonego stanu faktycznego i prawidłowo rozstrzygnął o żądaniu dochodzonym przez powoda.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że zgodnie z ogólną regułą wyznaczającą ciężar dowodu w znaczeniu materialnym (art. 6 k.c.), na powodzie spoczywał ciężar wykazania własnego tytułu własności do spornej nieruchomości oraz faktu, że pozwany włada faktycznie częścią tej nieruchomości, jak również w inny – opisany w pozwie – sposób narusza własność powoda, zaś na pozwanym spoczywał ciężar udowodnienia, że przysługuje mu skuteczne wobec właściciela prawo do władania rzeczą. O ile powód wykazał istnienie okoliczności uzasadniających jego żądanie, o tyle pozwany nie udowodnił okoliczności faktycznych stanowiących podstawę zarzutu zasiedzenia skierowanego przez niego przeciwko żądaniu pozwu.

Podnosząc zarzut nabycia przez zasiedzenie własności spornej części nieruchomości pozwany powinien udowodnić fakt nieprzerwanego samoistnego jej posiadania przez okres wymagany przez ustawę dla nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. M. N. swoje uprawnienia do posiadania części działki objętej pozwem wywodził od swoich poprzedników prawnych – rodziców J. i W. N.. W związku z powyższym pozwany winien wskazać i udowodnić, kiedy nieruchomość została objęta w posiadanie samoistne oraz wskazać i udowodnić, że to posiadanie samoistne trwało nieprzerwanie przez wymagany ustawą okres. W niniejszym przypadku musiałyby to być okres co najmniej trzydziestu lat, gdyż pozwany nie twierdził, aby objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze, a z jego twierdzeń wynika, że do objęcia nieruchomości w posiadanie przez J. i W. N. doszło w wyniku zawarcia nieformalnej, bliżej nie określonej umowy z dnia 31 stycznia 1953 roku (k. 35).

Dokonując jednak oceny zasadności podniesionego zarzutu zasiedzenia nieruchomości, należało uznać, że pozwany nie udowodnił iżby jego rodzice i on sam byli samoistnymi posiadaczami przedmiotu sporu.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że samoistne posiadanie nieruchomości prowadzące do zasiedzenia obejmuje dwa elementy: corpus – faktyczne władztwo nad rzeczą i animus – wolę posiadania rzeczy jak właściciel. Wola (właścicielska) posiadania rzeczy dla siebie nie może być ukryta, chodzi tu bowiem o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar, a jednocześnie musi istnieć faktyczna możliwość władania rzeczą jak właściciel. Niezbędne jest, aby te elementy były przez posiadacza uzewnętrznione, szczególnie istotne jest demonstrowanie ich rzeczywistemu właścicielowi. Respektowanie cudzego prawa własności wyłącza bowiem możliwość przyjęcia, iż posiadanie ma charakter samoistny.

Posiadacz rzeczy swoim zachowaniem musi zatem wskazać wszystkim, iż jest właścicielem, zajmować się rzeczą jak właściciel i podejmować w odniesieniu do niej wszelkie decyzje w sposób nieskrępowany i niezależny od woli innych osób, z wyłączeniem tych osób.

Wbrew twierdzeniom apelującego, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że posiadanie nieruchomości przez pozwanego lub jego poprzedników prawnych miało charakter posiadania samoistnego. W niniejszym przypadku brak było miarodajnych dowodów do dokonania tego rodzaju ustaleń. Wprawdzie J. i W. N. na przestrzeni wielu lat w pewnym zakresie korzystali ze spornej części działki powoda, która przylegała do ich posesji, a mianowicie przechodzili przez nią, przejeżdżali przez rok w latach 60 – tych samochodem, jak również nie jest wykluczone, że utwardzali działkę żuzłem, niemniej jednak okoliczności tego rodzaju nie mogą być utożsamiane z nieprzerwanym samoistnym posiadaniem mogącym prowadzić do zasiedzenia. Po pierwsze wskazanym pasem gruntu, tak jak pozwani uczęszczali również inne osoby, a ponadto z zeznań świadka L. N. (brata pozwanego) wynika wprost, że sporny kawałek działki nie został ogrodzony przez poprzedników prawnych pozwanego, tak jak należąca do nich nieruchomość, z uwagi na to, że małżonkowie N., „nieswojego nie grodzili” (k. 109 v). Istotne przy tym jest, że pozwany nie potrafił wyjaśnić z jakich przyczyn jego rodzice nie podejmowali jakichkolwiek starań w celu zasiedzenia

spornej części gruntu, podczas gdy z tego typu wnioskiem wystąpili w stosunku do działki aktualnie należącej do pozwanego (wniosek, wypis z rejestru gruntów k. 2, 4 akt II Ns 2518/91 Sądu Rejonowego w Lublinie).

W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności jednoznacznie świadczą o tym, że poprzednicy prawni pozwanego nie dokonywali samodzielnie, w sposób od nikogo niezależny, takich aktów władczych, które wykonuje w stosunku do nieruchomości właściciel. Nie traktowali przedmiotowej działki tak jakby była ich własnością, nie wnioskowali o zasiedzenie działki, gdyż nie dostrzegali ku temu podstaw.

Tego typu przejawów władztwa nad rzeczą brak było również po stronie pozwanego. Co prawda M. N. na spornej części działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) wybudował wiatę w celu prowadzenia w niej zakładu wulkanizacyjnego, niemniej jednak z zeznań świadków K. Z. (k. 85v – 86), L. N. (k. 109 v) oraz J. J. (2) (k. 101v) jednoznacznie wynika, że do powyższego doszło tylko i wyłącznie za zgodą poprzedniego właściciela działki nr (...) K. Z., która udzielona została na wyraźną prośbę pozwanego i pod warunkiem pokrycia kosztów naprawy fundamentów usytuowanego na niej budynku. Warunek ten został spełniony przez pozwanego w związku z czym miał on możliwość zagospodarowania spornego kawałka gruntu. Nieformalna umowa pomiędzy pozwanym a K. Z. w tym względzie miała charakter grzecznościowy i brak jest dowodów świadczących o tym, by wiązała się ona z wyzbyciem prawa własności tejże części działki przez jej poprzedniego właściciela na rzecz pozwanego.

Powyższe okoliczności jednoznacznie świadczą o tym, że powód respektował cudze prawo własności względem części działki, z której korzystał. W przeciwnym wypadku M. N. nie występowałby z prośbą do poprzedniego właściciela gruntu o zgodę na tego typu przedsięwzięcie, jak również nie składałby P. N. propozycji kupna spornej działki za kwotę 5000 zł oraz nie prosiłby go o udzielenie zgody na dożywotnie darmowe użytkowanie części gruntu, (bezsporne, zeznania powoda k. 110v – 111 oraz zeznania pozwanego – k. 111v).

Należy zwrócić również uwagę na to, iż przekonanie posiadacza, że wykonywane prawo rzeczywiście mu przysługuje uzewnętrznia się zwykle w taki sposób, że płaci on przypadające podatki od nieruchomości stanowiącej daninę publiczną. Pozwany nie wykazał natomiast, aby on czy też jego rodzice w związku z korzystaniem ze spornej działki uiszczali podatki, bądź inne należności o charakterze publicznoprawnym.

Chybiony jest również zarzut pozwanego, wedle którego błędnie ustalono, że powód został pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczą, podczas gdy zdaniem skarżącego powód sam przyznał, że ma dostęp do spornej części nieruchomości.

Władanie gruntem oznacza nieskrępowane wykorzystywanie go zgodnie z przeznaczeniem, a takiej możliwości powód został bezwzględnie pozbawiony. W niniejszej sprawie bezsporne było, że P. N. odciął od swojej części budynku metalową bramę, co umożliwiło mu przejście na dalszą część posesji, niemniej jednak należy pamiętać, że na działce usytuowana jest również druga brama, która została w ostatnim czasie zabezpieczona przez pozwanego linką i powód nie może przez nią przejść. Swoje zachowanie pozwany tłumaczył koniecznością zabezpieczenia posesji przed ucieczką z niej psa, przy czym należy zaznaczyć, że wcześniej takiej konieczności nie dostrzegał. Bezsporne jest również, że na działce nadal znajduje się wiata oraz gołębnik, które uniemożliwiają powodowi swobodne zagospodarowanie tej części gruntu. Pozwany aktualnie pozbawiony jest swobodnego korzystania ze swoich uprawnień właścicielskich względem całej działki o numerze (...) i nie zmienia tego fakt częściowego demontażu pierwszej bramy.

Pozwany podniósł również, że powód posiada już sporną część gruntu, gdyż ustawił na chodniku doniczki ozdobne oraz parkuje swój samochód w ten sposób, że blokuje wjazd na posesję czym uniemożliwia pozwanemu korzystanie z zakładu wulkanizacyjnego. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe okoliczności nie świadczą jednak, że powód pozostaje w posiadaniu spornej części działki skoro to pozwany bez problemu może dostać się do swojego mieszkania, pomimo że wejście od frontu zostało zlikwidowane.

Rozpatrując sprawę ze względu na konstrukcję nadużycia prawa, o jakiej stanowi art. 5 k.c. należy zauważyć, że jeżeli uzna się wykonywanie przysługującego prawa podmiotowego za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, to takie działanie lub zaniechanie uprawnionego

nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dla oceny zasadności wywiedzionego środka zaskarżenia należy odwołać się do ogólnych reguł zastosowania art. 5 k.c., wypracowanych przez orzecznictwo i doktrynę. Dominuje w nich przekonanie, że zastosowanie art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, co sprawia, że podnosząc zarzut nadużycia prawa z powodu zachowania sprzecznego z zasadami współzycia społecznego należy wskazać, jaka spośród przyjętych w społeczeństwie zasad moralnych została w danej sytuacji naruszona (por. wyroki SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293, z dnia 7 maja 2003 r., IV CKN 120/01, niepubl., z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1095/00, niepubl. oraz z dnia 14 października 1998 r., II CKN 928/97, OSN 1999, Nr 4, poz. 75).

Nie może bowiem budzić wątpliwości to, że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa własności. Domniemywa się bowiem, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 czerwca 1948 r., C 114/48, OSN 1948, Nr 3, poz. 61 oraz orzeczenia SN: z dnia 18 lipca 1965 r., III CR 147/65, OSPiKA 1966, Nr 4, poz. 93; z dnia 7 grudnia 1965 r., III CR 278/65, OSNCP 1966, nr 7-8 poz. 130; z dnia 26 października 2000 r., II CKN 956/99, OSP 2003, Nr 3, poz. 35; z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 305/01, LEX nr 53924). Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 k.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało dowiedzione naruszenie konkretnych zasad współzycia społecznego przez powoda, w konsekwencji czego nie można mu było postawić zarzutu nadużycia prawa.

W orzecznictwie na gruncie art. 5 k.c. wypracowano stanowisko, że w sprawach o wydanie nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c., zastosowanie art. 5 k.c. jest co do zasady wyłączone, a jeśli je dopuścić, to całkiem wyjątkowo i po dokonaniu oceny całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (wyrok z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, Lex nr 82293). Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że ochrona własności jest zasadą konstytucyjną i z tej przyczyny należy odrzucić zbyt liberalne stosowanie w tym zakresie klauzuli generalnej określonej w art. 5 k.c., zwłaszcza wobec wprowadzonej przez ustawodawcę regulacji art. 320 k.p.c., który w szczególnie uzasadnionych wypadkach - a więc przede wszystkim, gdy wchodzi w grę uszanowanie zasad współzycia społecznego - pozwala sądowi odroczyć spełnienie przez pozwanego świadczenia objętego żądaniem właściciela. Stanowisku takiemu Sąd Najwyższy dał wyraz m.in. w orzeczeniu z dnia 27 maja 1999 r. II CKN 337/98, w którym stwierdził, że zasady współzycia społecznego działając na rzecz osób zajmujących bez tytułu prawnego znajdujący się na nieruchomości budynek nie uzasadniają - także w okolicznościach przemawiających za zapewnieniem tym osobom jak najdalej idącej ochrony - trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku (podobnie orzeczenie SN z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, niepubl. orzeczenie SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001, Nr 3, poz. 43).

Okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają wniosku, że na skutek realizowania w niniejszej sprawie uprawnienia właściciela do wydania nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c. doszło do nadużycia prawa według art. 5 k.c. Pozwany nie tylko nie wskazał konkretnej zasady, której naruszenie miałyby uzasadniać całkiem wyjątkowe zastosowanie art. 5 k.c., ale i nie dowiódł, by jego przypadek był przypadkiem nader szczególnym, który uzasadniałby pozbawienie właściciela ochrony własności.

Fakt długoletniego zajmowania przez pozwanego części spornej nieruchomości nie usprawiedliwia traktowania żądania wydania jej właścicielowi jako sprzecznego z zasadami współzycia społecznego. Podnoszona przez skarżącego okoliczność w tym względzie świadczy, że pozwany nie respektuje uprawnień właścicielskich powoda, uniemożliwiając mu korzystanie ze swego prawa własności zgodnie z jego gospodarczo-społecznym przeznaczeniem. Nie zachodzą podstawy, by ten stan bezprawny w dalszym ciągu utrzymywać, skoro mimo powołania się przez pozwanego na długotrwałość władania sporną nieruchomością, nie nabył on prawa własności w drodze zasiedzenia, jak również nie skorzystał z propozycji powoda korzystania z tejże nieruchomości w zamian za miesięczną opłatę w wysokości 150 zł,

ani proponowaną na rozprawie przed Sądem Okręgowym – 1000 zł. Pozwany nie przystał na propozycje powoda i dalej włada nieruchomością bez żadnego tytułu prawnego, odmawiając jednocześnie dobrowolnego jej wydania.

Również brak dostępu do działki nie może uzasadniać zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia i oddalenia powództwa windykacyjnego. Skoro powód jest właścicielem nieruchomości, a pozwany nie ma skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania tą nieruchomością, powinien ją wydać powodowi. To, czy i w jaki sposób powód uzyska możliwość dostępu do działki, jest okolicznością pozostającą poza niniejszym postępowaniem.

Powód słusznie wskazał, że nie jest obowiązany dowodzić, iż jego interesy w wydaniu nieruchomości mają wyższą wagę, aniżeli interesy pozwanego, bowiem to pozwany chcąc wykazać, iż P. N. czyni ze swojego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego powinien tego jednoznacznie dowieść. M. N. tego rodzaju okoliczności nie wykazał w toku postępowania.

Z tych względów na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji orzeczenia.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego wydane zostało w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3k.p.c. zw. z art. 391 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Apelacja pozwanego została oddalona w całości, a zatem jest on uznawany za stronę przegrywającą również postępowanie apelacyjne w związku z czym obowiązany jest zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty postępowania odwoławczego w postaci wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika – adwokata w stawce minimalnej. Wynagrodzenie to określone zostało na kwotę 600 zł w oparciu o przepis § 2 ust. 1 i § 6 pkt 4 w zw. z § 10 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Z przepisu § 10 pkt 3 rozporządzenia wynika, że stawka minimalna za prowadzenie sprawy o wydanie nieruchomości, innej niż nieruchomość rolna, wynosi stawkę obliczoną na podstawie § 6 od wartości sześciomiesięcznego czynszu.

Przepis § 10 pkt 3 rozporządzenia koresponduje w przepisem art. 23² k.p.c., który stanowi, że w sprawach o wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego lub na podstawie tytułu innego niż najem lub dzierżawa wartość przedmiotu sporu oblicza się przyjmując, stosownie do rodzaju nieruchomości i sposobu korzystania z niej, podaną przez powoda sumę odpowiadającą trzymiesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od danego rodzaju nieruchomości.

Skoro wartość przedmiotu sporu określona została w niniejszej sprawie na kwotę 3000 zł (czynsz za 3 miesiące), w świetle powołanych przepisów stawka minimalna z tytułu wynagrodzenia adwokata została wyliczona od wartości sześciomiesięcznego czynszu za wydanie nieruchomości posiadanej bez tytułu prawnego, czyli od kwoty 6000 zł.