

**Sygn. akt VIII Ga 126/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Szczecinie** Wydział VIII Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Agnieszka Woźniak

SO Patrycja Baranowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa H.A.K. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w (...) spółki akcyjnej w O.

przeciwko J. N.

o ochronę naruszonego posiadania

na skutek apelacji powódek od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum

w S. z dnia 8 stycznia 2015 r., sygn. akt X GC 708/14

I. oddala apelację;

II. zasądza solidarnie od powódek na rzecz pozwanego kwotę 78 (siedemdziesiąt osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Patrycja Baranowska SSO Piotr Sałamaj SSO Agnieszka Woźniak

Sygn. akt. VIII Ga 126/15

## UZASADNIENIE

W dniu 21 czerwca 2014 r. strona powodowa H.A.K. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) spółka akcyjna w O. wniosły pozew przeciwko J. N. o: 1) nakazanie pozwanemu wstrzymania budowy tymczasowego centrum handlowo – usługowego wraz z przyłączem wodociągowym, instalacją wodociągową i energetyczną oraz kanalizacją sanitarną i deszczową na działce numer (...) w obrębie ewidencyjnym O., gmina C.; 2) nakazanie pozwanemu przywrócenia działki numer (...) w obrębie ewidencyjnym O., gmina C. do stanu poprzedniego poprzez:

- zdemontowanie i usunięcie z obszaru działki numer (...) w obrębie ewidencyjnym O., gmina C.: ogrodzenia złożonego ze słupów drewnianych, siatki leśnej i agrotkaniny, umieszczonego wzdłuż granic działki numer (...) z działkami numer (...) i drogą wojewódzką nr (...) (działką (...)), usunięcie trzech kontenerów budowlanych oraz usunięcie

ogrodzenia budowlanego, ażurowego, złożonego z czternastu sztuk ocynkowanych przęseł na betonowych stopach, umieszczonego równolegle do granicy pomiędzy działką (...) a działką (...),

- usunięcie z obszaru działki numer (...) w obrębie O. gmina C. maszyn budowlanych i pojazdów,

- usunięcie z obszaru działki numer (...) w obrębie O. gmina C. wbudowanych w nią urządzeń liniowych, to jest instalacji wodnej i kanalizacyjnej.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że spółka (...) była dzierżawcą działki (...), położonej w O., gmina C., stanowiącej własność Gminy C.. Z działki (...), prócz spółki (...) korzystały również spółka H.A.K. oraz P.. Kolejnym dzierżawcą przedmiotowej działki był prezes zarządu powodowych spółek, P. W., jednak nadal korzystały z niej spółki (...).A.K. oraz P., a P. W., za korzystanie z działki pobierał wynagrodzenie. Umowa dzierżawy została następnie zerwana, a kolejnym dzierżawcą był A. B. (1), prowadzący przedsiębiorstwo pod nazwą (...). Pomimo tego działka (...) nadal znajdowała się w nieprzerwanym posiadaniu powodowych spółek, które wykorzystywały ją jako drogę dojazdową oraz parking. Nigdy nie doszło do przeniesienia posiadania działki (...) z powodowych spółek. A. B. (1) próbował siłą przerwać posiadanie działki (...), jednak spółki H.A.K. i P. najpierw uzyskały zabezpieczenie ich roszczeń, a ostatecznie spadkobierczyni A. B. (1), K. B., usunęła skutki naruszenia. Uzasadniając bezpośrednio żądanie pozwu powódki wskazały, że w dniu 23.05.2014 r. na działce (...) rozpoczęły się prace budowlane. Następnie, 24.05.2014 r. parking samochodowy znajdujący na przedmiotowej działce został przedzielony ażurowym ogrodzeniem z siatki. W wyniku prac przeprowadzonych w dniach 23-24.05.2014 r. likwidacji uległy wszystkie miejsca postojowe usytuowane na działce. Inwestorem tej budowy jest J. N., który uzyskał pozwolenie na budowę tymczasowego centrum targowo-handlowo-usługowego w drodze przeniesienia decyzji wydanej wcześniej A. B. (1). Pozwany, pomimo wydania postanowienia o zabezpieczeniu, nadal wykonuje prace budowlane.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że powód spółka H.A.K. (występując ze spółką (...)) były już stroną procesu o to samo, który toczył się przed Sądem Rejonowym w Szczecinie, a następnie na skutek wniesionej apelacji przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, a który jest prawomocny. Wobec powyższego co do spółki H.A.K. nastąpiła powaga rzeczy osądzonej. Pozwany podkreślił, że także wyroki wydane w sprawie XI GC 1006/13, a następnie VIII Ga 135/14 są już prawomocne i niekorzystne w całości dla stanowiska prezentowanego przez powodowe spółki. Pozwany podniósł także, że N. G., który był przesłuchiwany w charakterze strony w sprawie XI GC 1006/13 - wskazując posiadany przez powodów teren - nie ujął działki (...), co potwierdza, że żaden z powodów nie miał posiadania wskazanych w pozwie terenów. Ponadto pozwany wskazał, że droga dojazdowa, do której odnoszą się powodowie w treści pozwu stanowi nielegalny skrót będący samowolą budowlaną. Odnośnie zaś działki (...) pozwany podkreślił, że parking i asfalt, o których mowa, jest nielegalny i stanowi kolejną samowolę budowlaną, zaś jedynie około 6 m szerokości tego nielegalnego parkingu położone jest także legalnie na działce (...). Co więcej pozwany podkreślił, że rzekoma droga dojazdowa nie została przewidziana w projekcie architektonicznym, jako droga dojazdowa do stacji paliw i targowiska spółki H.A.K., zaś jedyny legalny dojazd przebiega przez działkę (...).

Wyrokiem z dnia 8 stycznia 2015 r. (sygn. akt X GC 708/14) Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 190 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następującym ustaleniach i wnioskach.

Powódka spółka H.A.K. jest właścicielem działek o nr (...) obręb O., Gmina C.. Prowadzi działalność handlową i usługową, a w jej ramach zarządza targowiskiem umiejscowionym na działce (...) oraz wydzierżawia lub wynajmuje swoje nieruchomości innym osobom.

W dniu 22.11.2004 r. powódka E. A. zawarła z Gminą C. na okres 3 lat umowę dzierżawy działki nr (...) obręb O. o pow. 2,2587 ha. Aneksem z 28.06.2005 r. w związku z uprawomocnieniem się decyzji z dnia 12.04.2005 r. dotyczącej podziału działki (...) zmieniono treść umowy w ten sposób, że w dzierżawę ww. spółce oddana została działka gruntu 239/17 o pow. 1,9096 ha. Następnie na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 6.11.2007 r. Gmina

C. wydzierżawiła działkę (...) P. W. prowadzącemu działalność gospodarczą pn. (...), który za korzystanie z ww. działki pobierał wynagrodzenie. Niniejsza umowa wygasła z dniem 4.11.2007 r.

Na działce nr (...), stanowiącej własność Gminy C., sąsiadującej z drogą publiczną, położona jest brukowana droga dojazdowa do targowiska spółki H.A.K. oraz stacji paliw, położonej na działce (...), dzierżawionej przez E. A. od spółki (...). Na działce na terenie nieutwardzonym klienci targowiska spółki H.A.K. oraz klienci w drugiej stacji paliw spółki (...) parkują samochody. Nadto na sąsiedniej działce nr (...) znajduje się utwardzony i pokryty nawierzchnią asfaltową parking samochodowy. Powodowie spółki nie pobierają opłat za korzystanie z miejsc parkingowych. Droga dojazdowa przez działkę nr (...) nie została ujawniona w projekcie dotyczącym warunków zabudowy pod stację paliw, przy czym na teren targowiska i stacji paliw wiodą również inne drogi od drogi publicznej. Z drogi usytuowanej na działce nr (...) korzystają klienci i pracownicy powodowych spółek. Bieżącej konserwacji przedmiotowej drogi dokonują pracownicy powodowych spółek.

W dniu 1.04.2010 r. powódka zawarła z E. A. umowę dzierżawy części działki nr (...), a następnie umowę z dnia 1.11.2013 r. spółka (...), jako dzierżawca powodowej spółki, poddzierżawił E. A. dalszą część przedmiotowej działki. Obecnie spółka (...) posiada na terenie działek stanowiących własność ww. spółki nr 167/10 oraz nr 239/15 dwie stacje paliw.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 30.04.2010 r. Gmina C. wydzierżawiła działkę nr (...) A. B. (1), prowadzącemu przedsiębiorstwo (...). Pomimo tego powodowie spółki w dalszym ciągu korzystały z działki (...) na dotychczasowej zasadzie, tj. użytkując ją jako drogę dojazdową. Działka ta była również wykorzystywana jako parking przez osoby postronne, niezależnie od woli powódek.

W czerwcu 2010 r. Gmina C. wzywała powodów do zapłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki. A. B. (1), zgodnie z treścią zawartej umowy, po wydaniu mu terenu rozpoczął na nim działania inwestycyjne. Złożył wniosek o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie obiektu Targowe Centrum Handlowo-Usługowe (...), który miał mieć charakter tymczasowy. Na skutek czynności pojętych przez A. B., przejawiających się przede wszystkim w posadowieniu ogrodzenia na działce nr (...), spółka (...) i spółka H.A.K. wniosły o udzielenie zabezpieczenia powództwa o ochronę naruszonego posiadania, a następnie wystąpiły z powództwem o zakazanie naruszeń.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2014 r. w pkt. I. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie umorzył postępowanie w zakresie dotyczącym żądania przywrócenia posiadania, albowiem spadkobierczyni A. B. (1), K. B. usunęła skutki naruszenia (zdemontowała ogrodzenie), oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Apelację od tego wyroku oddalono wyrokiem z 13 czerwca 2014 r.

Pismem z dnia 7.03.2012 r. Gmina C. wniosła pozew przeciwko spółkom (...)A.K. o zakazanie pozwanym przechodzenia lub przejeżdżania przez działkę nr (...), będącą własnością Gminy C. oraz podejmowania i wykonywania na tej działce przez pozwanych wszelkich innych czynności naruszających prawo własności powoda do tej działki w szczególności wchodzenia na działkę, umieszczanie reklam, znaków. Wyrokiem z 20 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie zakazał spółkom (...)A.K. przechodzenia lub przejeżdżania przez działkę (...) oraz podejmowania i wykonywania na tej działce przez pozwanych wszelkich innych czynności naruszających prawo własności powoda do tej działki w szczególności wchodzenia na działkę, umieszczanie reklam, znaków.

Decyzją z dnia 3.04.2014 r. Starostwo Powiatowe w G. przeniosło z A. B. (1) na rzecz J. N., prowadzącego działalność gospodarczą pn. Przedsiębiorstwo Budowlane (...), decyzję w postaci pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 15.04.2013 r.

Na podstawie powyższej decyzji w dniu 23.05.2014 r. J. N. rozpoczął prace budowlane na działce (...). Na miejscu nieutwardzonym wykorzystywanym jako miejsca postojowe przez osoby postronne rozpoczęto wyrównywanie terenu. Następnie 24.05.2014 r. od rana kontynuowano te prace. Tego dnia także utwardzony parking samochodowy znajdujący się na działce (...) (przed stacją paliw E. A.) został przedzielony ogrodzeniem. Na części tego parkingu

ustawione zostały trzy kontenery. W wyniku prac przeprowadzonych w dniach 23-24.05.2014 r. likwidacji uległy wszystkie miejsca postojowe usytuowane na działce (...). W dniu 31.05.2014 r. na drogę dojazdową do stacji paliw wjechał sprzęt budowlany, który blokował ją między godziną 11:00 a 20:00. Prace budowlane były kontynuowane w dniach następnych. W ich wyniku usunięte zostały z drogi dojazdowej do stacji paliw spółki (...), niebieskie znaki informacyjne (wskazujące dojazd do stacji paliw). Ostatecznie na skutek przeprowadzonych prac działka (...), z wyjątkiem samej drogi dojazdowej do działki (...), została ogrodzona siatką.

Postanowieniem z dnia 16.06.2014 r. Wojewoda (...) wstrzymał wykonanie decyzji z dnia 3.04.2014 r. w całości, w związku z wszczęciem postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji.

W dniu 20.06.2014 r. na spornej działce nadal wykonywano prace ziemne, w tym wykopy. Inwestor ułożył i zmontował do tego czasu na działce (...) również rury pod przyszłą instalację wodną i kanalizacyjną.

Postanowieniem z dnia 31.07.2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie drogi dojazdowej do działki nr (...) na działce (...) do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie, do którego spółka (...) i spółka H.A.K. wniosły apelację od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 28 stycznia 2014 r. Od niniejszego postanowienia odwołała się Gmina C., jako właściciel spornej działki. Następnie postanowieniem z dnia 1.08.2014 r. (...) w G. nakazał pozwanemu wstrzymać w terminie natychmiastowym wszelkie roboty budowlane. Od niniejszego postanowienia odwołał się J. N.. Pomimo wydania postanowienia roboty na działce nr (...) były w dalszym ciągu prowadzone, co w efekcie doprowadziło do interwencji policji, która jednak okazała się bezskuteczna.

Postanowieniem z dnia 1.08.2014 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego uchylił postanowienie z dnia 16.06.2014 r. i odmówił wstrzymania decyzji z 3.04.2014 r.

W dniu 28 października 2014 r. w sprawie II Ca 163/14 Sąd Okręgowy w Szczecinie, oddalił apelację pozwanych spółek (...), a w konsekwencji wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 20 listopada 2013 r. uprawomocnił się.

Postanowieniem z dnia 11 czerwca 2014 r. (X GCo 189/14) Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, udzielił zabezpieczenia roszczenia spółki H.A.K. oraz spółki (...) przeciwko J. N. o ochronę naruszonego posiadania poprzez nakazanie J. N. wstrzymanie budowy tymczasowego centrum handlowo-usługowego wraz z przyłączem wodociągowym, instalacją wodociągową i energetyczną oraz kanalizacją, sanitarną i deszczową, na działce ewidencyjnej nr (...), zakazanie J. N. utrudniania względnie uniemożliwiania spółce H.A.K. oraz spółce (...) przejazdu i przechodu przez działkę (...) do działek (...), w tym również umieszczania na drodze dojazdowej do działki (...), położonej na działce (...) jakichkolwiek przeszkód, w tym pojazdów, kontenerów, materiałów budowlanych, elementów konstrukcyjnych i opakowań, a także grodzenia tej drogi dojazdowej.

Postanowieniem z dnia 24 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie na skutek zażalenia na powyższe postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wnioski w całości.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Odnosząc się do roszczenia strony powodowej o nakazanie pozwanemu wstrzymania budowy tymczasowego centrum handlowo-usługowego oraz nakazanie pozwanemu przywrócenia działki nr (...) do stanu poprzedniego Sąd Rejonowy uznał, że znajduje ono swoje źródło w art. 344 k.c. i 347 k.c.

Wskazując na powyższe regulacje Sąd Rejonowy zaznaczył, że z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż powódka spółka H.A.K. jest właścicielem działki nr (...), która to działka sąsiaduje z działką (...), stanowiącą własność Gminy C.. Na działce nr (...) posadowiona jest hala targowa, należąca do spółki H.A.K. oraz stacja paliw, którą prowadzi powódka spółka (...). Powódka E. A. jest poddierzawcą części działki (...) (od (...) sp. z o.o.). Sąd zwrócił uwagę, że przez działkę nr (...) wiedzie wybrukowana droga dojazdowa do targowiska oraz stacji paliw, położonych na działce (...), zaś z nieutwardzonego trawiastego terenu osoby postronne - klienci, pracownicy - korzystały jako z

miejsc postojowych, oraz częściowo utwardzony i pokryty nawierzchnią asfaltową parking samochodowy, usytuowany w przeważającej części na sąsiedniej działce (...).

Przywołując treść art. 336 k.c. Sąd Rejonowy wskazał na wyróżnienie dwóch rodzajów posiadania (samoistne i zależne), podkreślając także, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą (stanem faktycznym), na które składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus - co oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo) oraz element psychiczny (animus oznaczający wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie).

W świetle powyższego Sąd Rejonowy uznał, że zachowanie powodowych spółek nie wyczerpuje znamion posiadania przedmiotowej działki nr (...). Strona powodowa nie wykazała bowiem, aby władza nieruchomością w sposób charakterystyczny dla właściciela (posiadanie samoistne) lub dzierżawcy (posiadanie zależne), tj. aby prowadziła na niej działalność, czy też pobierała pożytki. Zdaniem Sądu powyższe zostało potwierdzone zeznaniami słuchanych w sprawie świadków, którzy wprost oświadczyli, że za postój na przedmiotowej działce nie były pobierane jakiegokolwiek opłaty. W ocenie Sądu nie można było nadto mówić o zarządzaniu przedmiotową działką w sposób, jaki czyniłby to właściciel. W tym względzie Sąd zwrócił uwagę, że teren działki nie był ogrodzony, a zatem nie był przeznaczony do korzystania wyłącznie dla pracowników i klientów powodowych spółek, ponadto nie był wykorzystywany w całości, a jedynie fragmentami ze szczególnym naciskiem na drogę dojazdową do hali targowiska i stacji paliw.

W tym stanie rzeczy Sąd stanął na stanowisku, że niniejszą sprawę należy rozpatrywać w kontekście art. 352 k.c. Powołując się na stanowisko doktryny i orzecznictwo Sąd podkreślił, że posiadanie służebności z definicji nie ma cech samoistności. Swoistą cechą tego posiadania jest to, że władztwo posiadacza polega na korzystaniu z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, a więc może być wykonywane sporadycznie, w miarę potrzeby. Jednakże musi mieć cechę stabilności. Posiadanie jest to stan faktyczny, faktyczne władanie rzeczą połączone z odpowiednim nastawieniem psychicznym władającego. Posiadaczem służebności jest bowiem ten, kto faktycznie korzysta z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Konieczne jest tutaj, podobnie jak w przypadku posiadania rzeczy, korzystanie z nieruchomości dla siebie (animus rem sibi utendi) oraz w zakresie odpowiadającym treści służebności (corpus). Osoba faktycznie korzystająca z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności, a nie posiadaczem rzeczy w rozumieniu art. 336 k.c. Posiadanie samoistne służebności jest więc posiadaniem nieruchomości tylko w zakresie danego rodzaju służebności i nie jest tożsame z posiadaniem samoistnym nieruchomości.

Odnosząc przedstawione rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że w ustalonym stanie faktycznym nie sposób mówić o posiadaniu służebności działki nr (...), jako całości. Zdaniem Sądu powodowa spółka H.A.K nie wykazała jakichkolwiek okoliczności, które mogłyby wskazywać na rzeczywiste posiadanie tej służebności. Powołując się na uzasadnienie postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 24 listopada 2014 r. (VIII Gz 167/14) Sąd I instancji zaznaczył, że nie sposób wywieść, iż w następstwie korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie wykorzystujące ją jako parking, to właśnie wnioskodawcy wykonują władztwo faktyczne w stosunku do tej nieruchomości. Ponadto sam fakt korzystania z działki jako z miejsc parkingowych, z których publiczność może korzystać swobodnie (a więc mogą korzystać również - ale nie wyłącznie - klienci pozwanych w trakcie dokonywania zakupów) nie może świadczyć o wykonywaniu jakiegokolwiek władztwa nad nieruchomością, jako całością, w tym także w zakresie służebności.

Zdaniem Sądu Rejonowego przedstawione wyżej okoliczności wskazywały, że co najwyżej uznać można, że powodowe spółki korzystają z przedmiotowej nieruchomości jedynie w sposób odpowiadający służebności w zakresie drogi dojazdowej i to wyłącznie w stosunku do spółki H.A.K. Sama organizacja ruchu umożliwiająca dojazd do stacji również przez sporną nieruchomość nie może oznaczać, że każdy dzierżawca nieruchomości, na której posadowiona jest stacja paliw, jednocześnie wykonuje władztwo w zakresie służebności przejazdu do nieruchomości sąsiedniej, co oznacza, że ułatwienie dostępu do dzierżawionej nieruchomości nie może wskazywać na wykonywanie takiego władztwa przez

poddzierzawcę ( spółkę (...)), a najwyżej może być poczytana jako uzasadnienie posiadania służebności w zakresie drogi dojazdowej przez właściciela (posiadacza samoistnego) nieruchomości sąsiednich.

W ocenie Sądu Rejonowego na gruncie niniejszej sprawy nie sposób także mówić o naruszeniu posiadania służebności przysługującej spółce H.A.K., a przejawiającej się w korzystaniu z drogi dojazdowej przebiegającej przez działkę nr (...). Z zeznań świadków T. S. i K. R. (1) wynika bowiem, że rzeczywiście przez pewien okres podczas wykonywania przez pozwanego prac budowlanych przejazd przez tą drogę był utrudniony, jednakże obecnie droga jest całkowicie przejezdna. Na dzień orzekania posiadanie służebności w tym zakresie nie jest jednak w żaden sposób naruszone, a posiadacz nie jest pozbawiony władztwa na rzecz, a w konsekwencji powództwo o zaniechanie naruszeń nie może odnieść zamierzonego skutku, albowiem nie zachodzi stan naruszenia posiadania, który jest warunkiem koniecznym zaktualizowania się ochrony posesoryjnej.

Niezależnie od powyższego w ocenie Sądu kluczowym dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie okazało się rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 października 2014 r. oddalające apelacje pozwanych P. i H.A.K., a tym samym uprawomocniający wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 20 listopada 2013 r., mocą którego zakazano tymże spółkom przechodzenia lub przejeżdżania przez działkę (...), będącą własnością Gminy C. oraz podejmowania i wykonywania na tej działce przez pozwanych wszelkich innych czynności naruszających prawo własności powoda do tej działki w szczególności wchodzenia na działkę, umieszczanie reklam, znaków.

Powołując się na art. 344 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że w procesie posesoryjnym badaniu nie podlega stan prawny spornej rzeczy, z wyjątkiem sytuacji, gdy po dokonaniu naruszenia zostało wydane prawomocne orzeczenie Sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdzające, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (art. 344 § 1 zd. drugie k.c.). W tym kontekście Sąd Rejonowy zaznaczył, że w niniejszej sprawie wyrok SR w Gryfinie, utrzymany w mocy poprzez oddalenie apelacji wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, uwzględniający powództwo właściciela spornej działki nr (...), tzn. zakazujący powodowi spółce H.A.K i wydzierżawiającemu - spółce (...) przechodzenia lub przejeżdżania przez działkę (...) będącą własnością Gminy C. oraz podejmowania i wykonywania na tej działce przez pozwanych wszelkich innych czynności naruszających prawo własności powoda do tej działki w szczególności wchodzenia na działkę, umieszczanie reklam, znaków, stwierdza, że stan faktyczny powodujący zdaniem powódek naruszenie, nie narusza prawa, co więcej to ich działania polegające na korzystaniu z nieruchomości stanowiącej własność Gminy C., są tym naruszeniem i w związku z tym nie zasługują na ochronę. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że choć powyższy wyrok nie odnosi się wprost do powódki E. A. to z uwagi na okoliczność, że spółka ta jest poddzierzawcą działki nr (...) od pozwanej w sprawie I C 681/13 spółki (...), orzeczony w nim zakaz jest skuteczny także względem niej.

Z powyższych względów Sąd I instancji oddalił powództwo w całości.

Sąd Rejonowy wskazał, że stan faktyczny ustalił w oparciu o treść przedłożonych do akt dowodów z dokumentów, jak i dokumentów znajdujących się w aktach X GCo 189/14 oraz zeznań świadków T. S., K. R. (1), A. P., M. B., J. S. i A. Z., które pozostały spójne i logiczne, a przede wszystkim korespondowały z dokumentacją złożoną do akt sprawy, zaś niewielkie rozbieżności wynikały z subiektywnego przekonania o prawdziwości swoich twierdzeń. Sąd pominął dowód z zeznań świadków S. C., K. P., L. S., Z. W. (1) i K. S. (1), pominął dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji oraz architektury oraz pominął dowód z zeznań stron przyjmując, że prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w świetle przeprowadzonych już dowodów oraz uprawomocnienia się orzeczenia wydanego przez Sąd Rejonowy w Gryfinie, jest niecelowe albowiem bez względu na dalsze ustalenia powództwo podlegałoby oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygał na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodły powódki, zaskarżonemu wyrokowi zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 336 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powodowe spółki nie były posiadaczami przedmiotowej działki nr (...),

b) art. 344 §1 k.c. oraz art. 347 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i oddalenie powództwa, w sytuacji, gdy posiadanie powodowych spółek zostało naruszone i powinno podlegać ochronie,

c) art. 344 § 1 zd. 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie oraz błędną wykładnię i uznanie, że istnieje prawomocne orzeczenie sądu, które stwierdza, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia posiadania przez J. N. jest zgodny z prawem i jest skuteczny również w stosunku do (...) S.A., w sytuacji, gdy prawomocny wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 20 listopada 2013 r. (I C 681/13), zapadł pomiędzy powódką Gminą C. a pozwanymi H.A.K. sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., zaś wyrok ten nie dotyczy, ani J. N., który naruszył posiadanie powodów, ani E. A.,

d) art. 352 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że H.A.K. sp. z o.o. jest posiadaczem jedynie służebności na działce nr (...) w zakresie drogi dojazdowej;

2. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:

a) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów z zeznań świadków Z. W. (2) i K. S. (1), a także z zeznań stron, z uwagi na to, że ich przeprowadzenie jest niecelowe, w sytuacji, gdy ww. świadkowie i przedstawiciel strony powodowej mieli zeznawać na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, m.in. ostatni spokojny stan posiadania i jego naruszenie,

b) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji oraz architektury, w sytuacji, gdy dowód ten miał na celu wykazanie okoliczności istotnych dla wyjaśnienia niniejszej sprawy, m.in. czy realizacja przez J. N. projektu budowlanego, uniemożliwi przejazd przez działkę (...) do działki (...) poprzez istniejącą obecnie na działce (...) i widoczną na mapach geodezyjnych utwardzoną drogę,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie wystarczająco wszechstronnie zebranego materiału dowodowego skutkujące bezpodstawnym przyjęciem, iż zachowanie powódek nie wyczerpuje znamion posiadania działki nr (...), ponieważ nie wykazały, aby władaly tą działką w sposób charakterystyczny dla właściciela lub dzierżawcy, tj. aby prowadziły na niej działalność, czy też pobierały korzyści, ponadto, że wykorzystywana była ona jedynie w części i nie była ogrodzona, w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i ustalonego przez Sąd meriti stanu faktycznego wynika, że to powodowe spółki m.in. utrzymują w należyтым stanie drogę dojazdową, utrzymują porządek na utwardzonej części działki, wykorzystywanej jako miejsca postojowe przez ich klientów, jak i na wyasfaltowanym parkingu przed stacją paliw, zaś to, że nie pobierają za postój opłat nie wpływa na to, że nie wykonują one praw właścicielskich. Właściciel może przecież zezwolić na korzystanie przez jego klientów za darmo z miejsc parkingowych, jeśli może to przyczynić się do tego, że skorzystają z jego usług, właśnie z tej przyczyny, że nie muszą ponosić dodatkowej opłaty za postój;

3. błędy w ustaleniach faktycznych polegające na:

a) przyjęciu, że powodowe spółki korzystały z działki nr (...) jedynie w zakresie użytkowania drogi dojazdowej i częściowo jako utwardzony wyasfaltowany parking przed stacją paliw, zaś z pozostałego utwardzonego terenu korzystały jako miejsca postojowe osoby postronne, w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódki posiadały działkę nr (...) w szerszym zakresie, tj. zarówno jako drogę dojazdową, wyasfaltowany parking przed stacją paliw, jak i jako miejsca postojowe na utwardzonej części działki dla klientów targowiska i stacji paliw;

b) przyjęciu, że powódka H.A.K. jest posiadaczem jedynie służebności na działce nr (...) w zakresie drogi dojazdowej, w sytuacji, gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że obie powódki są posiadaczami działki nr (...).

W oparciu o przedstawione zarzuty powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania przed sądem I instancji oraz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z pozostawieniem do rozstrzygnięcia kwestii zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

Na podstawie art. 380 k.p.c. powodowie domagali się także zmiany postanowienia o pominięciu dowodów z zeznań świadków Z. W. i K. S., z zeznań stron oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji oraz architektury, poprzez dopuszczenie tych dowodów. Dodatkowo wnieśli o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków R. S. i K. R. (1) oraz załączonych zdjęć zablokowanej drogi dojazdowej na okoliczność dalszego naruszenia przez pozwanego posiadania powódek.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie solidarnie od powódek kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważył na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tym samym niecelowym jest jej powtarzanie. Wywody zaprezentowane w apelacji, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez skarżącą kierunku.

Apelacja powódek zawiera zarówno zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych i naruszenia prawa procesowego, jak i naruszenia prawa materialnego. W pierwszej kolejności podlegały więc omówieniu zarzuty z zakresu przepisów postępowania, gdyż tylko przy prawidłowych ustaleniach faktycznych możliwa jest ocena prawidłowości zastosowania norm prawa materialnego.

Odnosząc się zatem do zarzutów dotyczących dokonania przez Sąd pierwszej instancji błędów w ustaleniach faktycznych oraz naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, należy na wstępie podkreślić, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze, wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie, uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie, skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte, wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej wyższej instancji i skarżącemu na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte, przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest



tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak SN m.in. w orzeczeniach: z 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, z 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc powyższe wywody do realiów niniejszej sprawy, stwierdzić należało, że skarżące Spółki skupiły się w apelacji na polemice z ustaleniami i twierdzeniami Sądu Rejonowego oraz przedstawieniu w istocie własnej wersji oceny zgromadzonego w sprawie materiału, nie odnosząc się do logicznej oceny tego materiału przez Sąd pierwszej instancji i w efekcie nie podważając dokonanych przez tenże Sąd ustaleń faktycznych i oceny dowodów, w pełni mieszczącej się w ramach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Uznając zatem za niezasadne zarzuty apelacji dotyczące przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów i w związku z tym wadliwych ustaleń faktycznych Sąd odwoławczy stwierdza, że skarżące stawiając te zarzuty i przywołując wnioski płynące ich zdaniem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wskazują konkretnych dowodów, posługując się ogólnikowym stwierdzeniem „ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika”, co praktycznie uniemożliwia odniesienie się w ramach kontroli instancyjnej do tak sformułowanych i uzasadnionych zarzutów. Ponadto skarżące antycypują wyniki postępowania dowodowego, twierdząc, że przytaczane przez nich wnioski co do tego, że działka nr (...) była w ich posiadaniu, wynikać by miały z materiału dowodowego, „który powinien być jeszcze zgromadzony, lecz Sąd pominął znaczące dowody”, co również nie jest możliwe do skontrolowania instancyjnego.

Jeżeli natomiast chodzi o pominięte przez Sąd Rejonowy dowody, a więc zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. odnośnie dowodu z zeznań świadków Z. W. (1) i K. S. (1), zeznań stron oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i architektury, to Sąd Okręgowy w całości aprobuje decyzję Sądu pierwszej instancji w zakresie pominięcia ww. dowodów, gdyż w świetle prawomocności wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 20 listopada 2013 r. (I C 681/13), zakazującym spółkom z o.o. H.A.K. i P. przechodu, przejazdu oraz podejmowania i wykonywania na spornej działce nr (...) wszelkich innych działań naruszających prawo własności Gminy C., uznać należało, że okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione, a więc fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie były przedmiotem pozostałych przeprowadzonych dowodów. Ta konkluzja dotyczy tak dowodów zawnioskowanych na okoliczność ostatniego stanu posiadania i jego naruszenia, jak i dowodu na okoliczność czy realizacja przez pozwanego J. N. projektu budowlanego uniemożliwi przejazd przez działkę (...) do działki (...), których przeprowadzanie było zbędne, skoro i tak orzeczony został wobec powódek, przy czym wobec E. A. niejako „pośrednio” (o czym mowa poniżej), zakaz przechodu i przejazdu także przez istniejącą drogę, utwardzoną polbrukiem. Z powyższych względów Sąd Okręgowy nie dopatrywał się podstaw do uwzględnienia wniosku skarżących o zmianę postanowienia dowodowego Sądu Rejonowego z dnia 8 stycznia 2015 r. i dopuszczenia dowodów z zeznań ww. świadków i opinii biegłego geodety oraz architekta. Z analogicznych względów Sąd drugiej instancji pominął dowody zawnioskowane w punkcie 4 petitum apelacji, gdyż zostało już ustalone, że powódki nie mają prawa do jakiegokolwiek korzystania z działki (...).

Wracając jeszcze do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazuje, że trafnie przyjęto w zaskarżonym wyroku, iż żadna z powodowych Spółek przed zajęciem rzeczonych działki przez pozwanego i rozpoczęciem na niej prac budowlanych nie utrzymywała na tej działce parkingu i nie była w takiej postaci posiadaczem działki (...). Niewystarczające bowiem było okazjonalne koszenie trawy czy odśnieżanie (ale tylko drogi dojazdowej do stacji paliw), przy jednoczesnym braku atrybutów o charakterze właścicielskim, a więc prowadzeniu na tej działce działalności i pobieraniu pożytków, co byłoby możliwe przez ogrodzenie terenu i pobieranie opłat od osób na działkę wjeżdżających w celu parkowania. Istotnym aspektem jest także to, że teren działki (...) był wykorzystywany tylko w części, a więc głównie w celu dojazdu do hali targowiska i stacji paliw. Poza tym, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy w Szczecinie w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 listopada 2014 r. (VIII Gz 167/14) sam fakt, że na działce parkują klienci stacji paliw lub centrum handlowego, świadczyć może przede wszystkim o tym, iż to oni naruszają posiadanie nieruchomości sąsiedniej, a nie o tym, że to parkowanie jest świadectwem wykonywania przez którąkolwiek z powódek władztwa faktycznego w stosunku do nieruchomości objętej inwestycją budowlaną. Powyższe uzasadnia również wnioski Sądu

Rejonowego, że powodowa spółka H.A.K. jest co najwyżej posiadaczem służebności na działce (...) w zakresie drogi dojazdowej, nazywanej przez jednego z pełnomocników pozwanego „nielegalnym skrótem”.

Przechodząc do omówienia zarzutów apelacji dotyczących naruszenia norm prawa materialnego wstępnie trzeba zauważyć, że zasadzają się one na twierdzeniu, że powódki były posiadaczkami spornej działki w rozumieniu art. 336 k.c., co w świetle wyżej omówionych ustaleń faktycznych czyni te zarzuty niezasadnymi.

W ocenie Sądu Okręgowego trafnie uznał Sąd pierwszej instancji, że kluczowym dla rozstrzygnięcia sprawy był wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 20 listopada 2013 r. (I C 681/13), który uprawomocnił się w wyniku oddalenia przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. apelacji pozwanych (...) spółki z o.o. i H.A.K. spółki z o.o., obie z siedzibą w O..

W myśl przepisu art. 344 § 1 zdanie drugie k.c. roszczenie o ochronę naruszonego posiadania nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. W niniejszej sprawie takim orzeczeniem sądu jest ww. wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie, który uwzględnił powództwo negatoryjne skierowane przeciwko spółkom z o.o. (...)A.K., dotyczące spornej działki nr (...), przez jej właściciela Gminę C.. Wynika z niego, że zakazuje on przechodzenie i przejeżdżania przez działkę oraz podejmowania innych czynności naruszających własność. Sąd Rejonowy stwierdził więc w tym orzeczeniu, że pozwani (w tym H.A.K. spółka z o.o.) mają obowiązek powstrzymania się od korzystania z nieruchomości i m.in. nie mogą wykonywać władztwa w zakresie służebności przechodu i przejazdu. Zatem w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, nawet jeżeli przyjąć, że pozwany J. N. wskutek rozpoczęcia inwestycji budowlanej naruszył władztwo powódek, to wyrok z 20 listopada 2013 r. potwierdza, że ten stan jest zgodny z prawem, gdyż według tego orzeczenia to powódki swoim bezprawnym działaniem naruszają własność Gminy.

Oczywiście Sąd drugiej instancji dostrzeża, że w niniejszej sprawie Gmina C. nie jest ani stroną procesu, ani naruszcicielem, lecz wbrew twierdzeniom skarżących, ta okoliczność nie czyni apelacji zasadną, gdyż pozwany J. N. swoje działania podejmuje w ramach uzyskanego pozwolenia na budowę na gminnej nieruchomości, a więc jako inwestor działa w ramach uzyskanego prawa do dysponowania sporną działką, której z kolei zakaz naruszania, w tym przechodu i przejazdu, mają spółki H.A.K. i P.. Poza tym z treści art. 344 § 1 zdanie drugie k.c. nie wynika ograniczenie, że na orzeczenie sądu może się powoływać tylko strona postępowania, w którym zapadło takie orzeczenie, skoro ma ono, tak jak w tym wypadku, charakter uniwersalny, tj. dotyczy nie tylko ściśle Gminy C., ale i każdego podmiotu, który z jej upoważnienia dysponuje rzeczoną nieruchomością.

Zdaniem Sądu Okręgowego uzasadnione było także przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie odnosi się w rozstrzyganej sprawie również do powódki (...) spółki akcyjnej, pomimo tego że spółka ta nie była stroną procesu w sprawie I C 681/13. Otóż powódka ta motywowała swoje posiadanie działki (...) wyłącznie faktem zawarcia umowy dzierżawy ze spółką (...), która jest zobowiązana do zaniechania naruszania własności tej nieruchomości, a w świetle wyroku również w stosunku do tej spółki rozpoczęcie budowy nie narusza prawa. Skoro więc powódka E. A. jest poddierżawcą w stosunku do (...) spółki z o.o. jako dzierżawcy od właściciela - H.A.K. spółki z o.o. części działki (...) ze stacją paliw, do której prowadzi sporna utwardzona droga, to zakaz orzeczony prawomocnie przez Sąd Rejonowy w Gryfinie jest skuteczny także względem powódki E. A..

Z powyższych przyczyn zarzut naruszenia art. 344 § 1 zd. drugie k.c. okazał się bezzasadny. Analogicznie ocenić zależało zarzut naruszenia przepisu art. 347 § 1 k.c., zgodnie z którym posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wstrzymanie budowy, jeżeli budowa mogłaby naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody.

Zacytowany przepis dotyczy takich sytuacji, w których określona osoba wznosi budowlę na gruncie sąsiadującym z gruntem posiadacza, a nie dotyczy przypadków wznoszenia budowli na gruncie posiadacza, tj. osoby, której przysługuje roszczenie z art. 347 k.c. (vide uchwała SN z 7 grudnia 1970 r., III CZP 75/70, OSNC 1971/7-8/127; uchwała SN z 12 września 1974 r., III CZP 54/74, OSNC 1975/5/79). W tej sprawie strona powodowa swoje roszczenia do pozwanego skierowała w związku z podjęciem robót budowlanych na gruncie, którego powódki są jakoby

współposiadaczami, a w tym wypadku – zgodnie z dominującym w judykaturze i doktrynie (S. Rudnicki, Komentarz do k.c., Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, W-wa 1996, s. 398-399) poglądem – art. 347 k.c. nie ma zastosowania. Niezależnie od tego podkreślić należy, że powódki w pozwie i dalszych pismach nie zawarły żadnych przytoczeń faktycznych ani dowodów wskazujących na szkodę, którą mogłyby ponieść z tego tytułu. Nie podnosiły również że dochodzi także do naruszenia posiadania gruntów sąsiednich, zaś jak pokazało postępowania atrybuty posiadania nie zostały przez nie wypełnione.

Odnosnie groźby wyrządzenia powódkom szkody, to wskazać trzeba, że za takie zagrożenie należy uznać wszelkie pogorszenie stanu nieruchomości i jej części składowych, umniejszające ich wartość. Szkada ta może być następstwem naruszenia substancji nieruchomości czy też przestrzeni nad i pod jej powierzchnią. Przykładem takiej szkody może być podtopienie domu, spowodowane uszkodzeniem przy budowie prowadzonej przez pozwanego na gruncie własnym sieci wodociągowej. I choć powódki nie wskazały na czym ta groźba wyrządzenia im szkody miałyby polegać, to z pewnością przez szkodę w rozumieniu normy art. 347 § 1 k.c. nie można rozumieć potencjalnego zmniejszenia dochodów (targowisko, stacja paliw) na skutek wybudowania na sąsiedniej nieruchomości konkurencyjnego centrum targowo-handlowego, a wydaje się, że do tego sprowadza się argumentacja strony powodowej. Stoi ona jednak w sprzeczności z zasadami swobody działalności gospodarczej i gospodarki wolnorynkowej.

Wracając jeszcze do zarzutu naruszenia prawa procesowego przez pominięcie dowodów z zeznań świadków Z. W. i K. S., zeznań stron i opinii biegłego geodety i architekta, Sąd Okręgowy zauważa, że żaden z tych dowodów nie został zawnioskowany przez powódki na okoliczność groźby wyrządzenia im szkody (vide pismo przygotowawcze z 24.09.2014 r., k. 215 verte - 216). Jedynie teza dowodowa dotycząca świadków R.T. S. i K. R. mówiła o „możliwej szkodzie grożącej powódkom w konsekwencji rozpoczęcia budowy” (k. 216), lecz Sąd Rejonowy nie dopuścił dowodu z ich przesłuchania na tę okoliczność (k. 252), zaś obecny na posiedzeniu pełnomocnik powódek nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Wreszcie Sąd odwoławczy wskazuje, że nawet gdyby przyjąć, że art. 347 § 1 k.c. ma zastosowanie również do wznoszenia budowli na gruncie posiadacza, to i tak wyrok potwierdzający działanie zgodnie z prawem rzekomego naruszydela wywołuje skutek również w odniesieniu do roszczenia o wstrzymanie budowy. Skoro bowiem prawomocne orzeczenie potwierdza jako zgodny z prawem stan po rzekomym naruszeniu posiadania, to konsekwencją tego jest możliwość kontynuowania przez inwestora robót budowlanych. Innymi słowy, jeśli w świetle prawomocnego wyroku władanie nieruchomością jest legalne, to i budowa prowadzona na mocy stosownych pozwoleń musi być zgodna z prawem.

Biorąc pod uwagę całokształt przytoczonych okoliczności i powołanej argumentacji, Sąd Okręgowy uznał zarzuty apelacji za bezzasadne, co skutkowało jej oddaleniem (art. 385 k.p.c.).

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego, które w całości wygrał pozwany, oparto na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Patrycja Baranowska SSO Piotr Salamaj SSO Agnieszka Woźniak