



Sygn. akt III CSK 431/06

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 kwietnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa E. L.

przeciwko A. G. i P. S.A. w W.

o ochronę własności,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 kwietnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 21 grudnia 2005 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i  
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 31 maja 2005 r. zakazał pozwanym prowadzenia inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku biurowo – mieszkalnego z zespołem podstawowych urządzeń niezbędnych do należytego jego funkcjonowania, w tym z podziemnym trzykondygnacyjnym parkingiem, na bliżej określonym gruncie w K., według projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 20 marca 2001 r. – bez wykonania w czasie realizacji tej inwestycji zabezpieczeń sąsiedniego budynku w postaci założenia stężeń stalowych pod stropami piwnic, nad stropem podstrychowym i w poziomie pozostałych stropów.

Sąd ustalił, że pozwani są inwestorami planowanego obiektu budowlanego oraz współwłaścicielami gruntu na którym ten obiekt ma być posadowiony. Sąsiadująca nieruchomość to czterokondygnacyjny budynek zbudowany w latach 1892-94, wpisany w 1991r. do rejestru zabytków pod nr [...]. Jego ściany nośne podłużne i poprzeczne piwniczne nie mają stężeń. Stateczność więc w dużej mierze zapewnia mu ciężar własny ścian pionowych oraz pionowe reakcje podpór stropów. Z uwagi na taki układ konstrukcyjny budynku - stropy drewniane belkowe oparte na ścianach nośnych podłużnych nie „skotwione” ze ścianą szczytową, brak belek wieńczących w poziomie stropów - utworzył się niekorzystny układ statyczny w formie swobodnej ściany szczytowej (pionowej tarczy) w wysokości ok. 22m o zmiennej grubości. Planowana inwestycja wymaga przeprowadzenia głębokich prac ziemnych, około 8m poniżej poziomu istniejących fundamentów sąsiedniego budynku. Ponadto, budynek ten podlega stałym drganiom wywołanym dużym natężeniem ruchu ulicznego oraz hamowaniem ciężkich pojazdów.

Na gruncie tych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że realizacja planowanego obiektu grozi utratą oparcia sąsiedniej nieruchomości powódki, co uzasadnia uwzględnienie jej powództwa m. in. na podstawie art. 147 k.c.

Zarówno ustalenia Sądu I instancji, jak i jego rozważania prawne zostały przez Sąd Apelacyjny uznane za prawidłowe, toteż apelacja pozwanych została wyrokiem tego Sądu z dnia 21 grudnia 2005 r. oddalona.

Skarga kasacyjna pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na obydwu podstawach z art. 398<sup>1</sup> k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 378 w zw. z art. 386 k.p.c., art. 227, 233 k.p.c., art. 379 pkt 1 k.p.c., art. 147 w zw. z art. 222 § 2 k.c., a także art. 439 k.c., i zmierza do jego uchylecia oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przepis art. 147 k.c., którego naruszenia uparują skarżący, stanowi, że właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Robotami ziemnymi w rozumieniu art. 147 k.c. są wszelkie roboty związane z wykopami, podkopami, przekopami itp. Planowana przez skarżących inwestycja niewątpliwie wymaga wykonania tego rodzaju robót. Przepis art. 147 k.c. zakazuje dokonywania robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Dla zastosowania zaś tego przepisu nie ma znaczenia, że roboty te mają być wykonywane na podstawie wydanego im przez właściwy organ administracyjny pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę nie daje bowiem żadnych szczególnych uprawnień, pozwalających na wykonywanie robót ziemnych zagrażających nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Ponadto, z faktu posiadania pozwolenia na budowę nie można, wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżących, wyprowadzać wniosku, że powódka nie może zasadnie twierdzić, iż realizacja zamierzonej inwestycji prowadzi do utraty oparcia jej nieruchomości sąsiedniej, i żądać w procesie cywilnym, by podczas realizacji inwestycji towarzyszyło odpowiednie zabezpieczenie tej nieruchomości przed utratą oparcia. Dochodzenie takiego roszczenia jest sprawą cywilną (art. 1 k.p.c.) i nie ma przepisu przekazującego taką sprawę do właściwości innych organów. Rozpoznając ją Sądy nie naruszyły art. 2 k.p.c., przez co zarzut nieważności postępowania z powodu niedopuszczalności drogi sądowej okazał się bezzasadny.

Przez użyte w art. 147 k.c. pojęcie oparcie należy rozumieć nie tylko umocnienie pionowe, które sąsiadujące ze sobą grunty wzajemnie sobie udzielają, lecz także oparcie poziome, które dają poziome warstwy ziemi. W wypadku utraty oparcia pionowego nieruchomości zawala się, w wypadku zaś utraty oparcia

poziomego zapada się. Utrata oparcia według art. 147 k.c. zachodzi więc w obu tych sytuacjach.

Zgodnie z art. 147 k.c. nie wolno nieruchomości sąsiednich pozbawiać oparcia, którego ona potrzebuje. Nieruchomość zaś potrzebuje takiego oparcia, które pozwoli właścicielowi korzystać z niej zgodnie z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem /art. 140 k.c./.

W art. 147 k.c. mowa jest o groźbie utraty oparcia. Nie wymaga się zatem, aby ta utrata oparcia już nastąpiła. Inaczej ujmując, według art. 147 k.c. nie jest potrzebna pewność utraty oparcia przez nieruchomość w wyniku robót ziemnych dokonywanych na sąsiednim gruncie. Wystarczy, że w konkretnych okolicznościach można spodziewać się, że dokonywane roboty spowodują utratę oparcia przez sąsiedni grunt, przy czym niebezpieczeństwo to nie musi być bezpośrednie, bliskie. Przepis art. 147 k.c. nie zakreśla bowiem, odmiennie niż zarzucili skarżący, obawie o utratę oparcia przez sąsiednią nieruchomość żadnych granic czasowych. Z art. 147 k.c. wynika, że przepis ten zakazuje dokonywania robót ziemnych, grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia nawet w odległej przyszłości, jeśli utrata ta będzie pozostawać w związku przyczynowym z dokonanymi robotami ziemnymi.

Jeśli nieruchomość, której grozi utrata oparcia jest nieruchomością gruntową to dla art. 147 k.c. jest istotne, czy znajduje się na niej budynek lub inne urządzenie trwale z gruntem związane /art. 48 k.c./.

Chodzi bowiem o to, że w zależności od wielkości i ciężaru znajdujących się na gruncie budynków i innych urządzeń potrzebne jest odpowiednie oparcie. Dlatego dokonujący robót ziemnych, objętych art. 147 k.c., powinien brać pod uwagę przy ocenie siły oparcia sąsiedniego gruntu i zależnego od niej sposobu dokonywania robót ziemnych, nie tylko sam grunt, lecz także i jego części składowe. Osoba, która dokonuje robót ziemnych ma zatem obowiązek zabezpieczenia nieruchomości sąsiednich przed utratą oparcia przez zastosowanie odpowiednich urządzeń i środków zaradczych, jeśli brak tego zabezpieczenia mógłby tę utratę spowodować. Zabezpieczenie nieruchomościom sąsiednim potrzebnego im oparcia nastąpi przeto w zasadzie wtedy, gdy są zastosowane takie środki zabezpieczające, które wystarczą do utrzymania zwartości gruntu i jego składowych części (np., jak w sprawie, budynku). Na marginesie, zabezpieczenie nieruchomościom sąsiednim oparcia powinno być

takie, aby nieruchomości ta wytrzymała również ciężar części składowych, których choć jeszcze nie ma lecz ze wzniesieniem których – przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności, zwłaszcza położenia nieruchomości – należy się liczyć.

Zabezpieczenie nieruchomości sąsiedniej przed grożącą jej utratą oparcia powinno nastąpić, co wymaga podkreślenia, w takim czasie, żeby wykluczyć niebezpieczeństwo jej runięcia lub zapadnięcia. W zależności zatem od rodzaju i zakresu robót ziemnych oraz rodzaju gruntu środki zaradcze, niezbędne dla zapewnienia nieruchomości sąsiedniej oparcia należy zastosować przed rozpoczęciem robót ziemnych lub w czasie ich trwania. W każdym razie dokonywanie robót ziemnych nie powinno nawet chwilowo pozbawić nieruchomości sąsiedniej oparcia i wywołać niebezpieczeństwo jej runięcia lub zapadnięcia.

Z powyższego wynika, że art. 147 k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 144 k.c., gdyż przewiduje szczególny wypadek zakłócenia korzystania z nieruchomości. Wypełnienie przewidzianej w art. 147 k.c. przesłanki „groźby utraty oparcia” ma miejsce wówczas, gdy, jak już wskazano, w danych okolicznościach można spodziewać się, że przewidywane roboty ziemne spowodują utratę oparcia przez sąsiedni grunt, przy czym niebezpieczeństwo to nie musi być bezpośrednie, bliskie. W takiej sytuacji dochodzi do zakłócenia wykonywania prawa własności stanowiącego jego naruszenie.

Poczynione więc przez skarżących przygotowania do realizacji planowanego obiektu budowlanego należało uznać jako dokonane już naruszenie własności powódki, z możliwością ochrony negatoryjnej na podstawie art. 222 § 2 w związku z art. 147 k.c. Inaczej mówiąc, ochrona negatoryjna przysługuje właścicielowi również w wypadku wystąpienia przewidzianej w art. 147 k.c. groźby utraty oparcia robotami ziemnymi.

W świetle powyższego za bezzasadne, w zasadniczej części, należało uznać zarzuty naruszenia przytoczonych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego.

Zaskarżony wyrok nie mógł się jednak ostać w świetle zarzutów skargi kasacyjnej dotyczących zaniechania podania w jego sentencji na jakim etapie realizacji planowanej inwestycji powodowie mają obowiązek zastosowania zabezpieczeń budynku powódki w postaci założenia stężeń stalowych pod

stropami piwnic, nad stropem podstrychowym i w poziomie pozostałych stropów. Uszło bowiem uwagi Sądu Apelacyjnego, że zapadający w procesie negatoryjnym wyrok sądu musi ściśle określać obowiązki pozwanego, by nadawać się do egzekucji.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.