

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2015r.

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Dariusz Małkiński
Sędziowie:	SO Mirosław Krzysztof Derda (spr.) SO Cezary Olszewski
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 04 marca 2015 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. K. i A. K.**

przeciwko T. S. (1)

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego T. S. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 14 listopada 2014r., sygn. akt I C 239/13

1. Oddała apelację

2. Zasądza od pozwanego T. S. (1) na rzecz powodów W. K. i A. K. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II - giej instancji.

Sygn. akt I Ca 53/15

UZASADNIENIE

Powód W. K. we wniesionym pozwie domagał się nakazania pozwanemu T. S. (1), aby zaprzestał naruszania własności jego nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w G. przy ul. (...) poprzez usunięcie ogrodzenia z elementów metalowych wraz z betonowym fundamentem i wydanie powodowi w użytkowanie zajętej bezumownie części nieruchomości będącej własnością powoda oraz zakazanie pozwanemu naruszania prawa własności powoda na przyszłość. Wniósł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów wynikających z braku polubownego zakończenia sporu w kwocie 249,70 zł. Zażądał też zasądzenia od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego gruntu w łącznej kwocie 137,95 zł jak również zadośćuczynienia za bezumowne posadowienie na jego gruncie części domu powoda i braku możliwości korzystania z tej części działki w łącznej kwocie

1.000,00 zł. Uzasadniając swe żądanie powód wskazał, iż dnia 22 marca 2007 roku stał się właścicielem nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej przy ul. (...) w G.. Ze względu na poniszczone ogrodzenie biegnące po granicy z sąsiednią nieruchomością oraz zachwaszczenie tej części działki utrudniające utrzymanie w należyłym stanie trawnika w 2011 roku rozpoczął budowę nowego ogrodzenia z paneli drewnianych na betonowej podmurówce. Na sąsiedniej działce (...) przy ul. (...) w G., po której granicy miało biec ogrodzenia, mieszkają M. S. (1) i Z. S.. Nieruchomość ta, jak się jednak powód później dowiedział należy jednak do ich syna T. S. (1). Powód wskazał, iż jeszcze w 2007 roku geodeta dokonujący pomiarów stwierdził, iż ogrodzenie pomiędzy tymi nieruchomościami oraz dom sąsiadów wchodzi w jego działkę. W imię dobrosąsiedzkich stosunków nie zamierzał jednak początkowo występować o odzyskanie zajętej części gruntu. W kwietniu 2012 roku zaproponował sąsiadowi M. S. (1) nowy przebieg linii ogrodzenia, jakkolwiek niekorzystny dla niego, to jednak zachowujący linię prostą ogrodzenia. Sąsiad początkowo się zgodził, później jednak się wycofał z poprzednich ustaleń. Pozwany większość swojej aktywności życiowej zlokalizował za granicą, toteż kontakty z nim były utrudnione. Pomimo wystosowania do pozwanego konkretnych propozycji co do dalszych stosunków międzysąsiedzkich i podejmowanych prób rozwiązania sporu pozwany w żaden sposób nie zadośćuczynił żądaniu powoda.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2013 roku powód rozszerzył powództwo w zakresie wskazanym w pkt V pozwu (odnoszącym się do zasądzenia zadośćuczynienia w kwocie 1.000,00 zł) w ten sposób, iż zażądał usunięcia części domu pozwanego z jego działki lub wypłacenia zadośćuczynienia za niedogodności związane z posadowieniem części domu na jego działce w kwocie 50.000,00 zł. Ostatecznie, pismem z dnia 16 września 2013 roku powód w zakresie żądania dotyczącego zajęcia części jego nieruchomości przez budynek mieszkalny pozwanego wskazał, iż żąda od powoda z tego tytułu kwoty 50.000,00 zł stanowiącej równowartość opłaty za legalizację samowoli budowlanej.

Postanowieniem z dnia 25 października 2013 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze powoda A. K., albowiem wraz z powodem W. K. jest ona współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). A. K. przystępując do udziału w sprawie poparła stanowisko powoda.

Ostatecznie powodowie cofnęli powództwo w zakresie wskazanym w pkt V pozwu, ograniczając żądania pozwu do wydania zajętej przez ogrodzenie części nieruchomości.

Pozwany T. S. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie wskazał, iż jego ojciec M. S. (1) w przeszłości przeprowadził prace budowlane polegające na dobudowaniu do istniejącego na działce budynku kolejnego segmentu, opierając ścianę szczytową przybudówki na fundamencie posadowionym w granicy działki, zgodnie z projektem budowlanym. Prace te były wykonane w 1987 roku. Poprzednik prawny pozwanego, będąc w dobrych relacjach sąsiedzkich z poprzednikiem prawnym powoda wspólnie ustalili przebieg granic pomiędzy tymi działkami. Środki na wzniesienie ogrodzenia wyłożył ojciec powoda, zarazem jego poprzednik prawny. Poprzedniczka prawna powoda nigdy nie negocjowała przebiegu ogrodzenia, wręcz była zadowolona z tego, że nowe ogrodzenie jest solidne i efektowne jak na tamte czasy. Granica pomiędzy sąsiadami i sam przebieg ogrodzenia nie było kwestionowane przez sąsiadów do czasu wystąpienia przez powoda z niniejszymi roszczeniami. Pozwany wskazał dalej, iż granica ewidencyjna i posadowienie jego budynku jak i ogrodzenia przebiega w granicach prawnych jego nieruchomości, tym bardziej, gdy weźmie się pod uwagę, iż ewentualny błąd ewidencyjny do 30 cm jest błędem dopuszczalnym, wynikającym ze stosowanych metod pomiarów. Powód nie wykazał również zdaniem pozwanego wysokości żądanego roszczenia odszkodowawczego formułowanego na kanwie wskazanego w pozwie zajęcia części jego nieruchomości. W ocenie pozwanego powód ustala wysokość odszkodowania wedle stawek ustalonych w trybie administracyjnym pomijając całkowicie stawki rynkowe obowiązujące w zakresie dzierżawy czy najmu nieruchomości. Dalej, w ocenie pozwanego zasadność roszczenia powoda winna być ustalana z uwzględnieniem brzmienia przepisu art. 151 kc. Powodowi przysługiwałoby jedynie żądanie ustanowienia odpowiedniej służebności lub też wykupienia zajętej pod budynek i ogrodzenie części gruntu. Pozwany dodał, iż względy gospodarcze przemawiają za tym aby uznawać, iż art. 151 kc ogranicza realizację przysługujące właścicielowi na zasadach ogólnych roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu poprzedniego.

Na rozprawie w dniu 14 września 2014 roku strona pozwana podniosła zarzut zasiedzenia wskazanej przez powoda części działki (...), wskazując, iż niniejsze ogrodzenie na działce powoda wzniesiono w miejsce poprzednio tam istniejącego, co najmniej od 40 lat.

Sąd Rejonowy w Olecku wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 239/13 nakazał pozwanemu T. S. (1), aby wydał powodom W. K. i A. K. część nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), numer geodezyjny (...), dla której Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą nr (...) - oznaczoną przez biegłego sądowego R. N. literą A i punktami 1-2-85-1 o powierzchni 2,6 m kw. na mapie znajdującej się na k. 178 akt niniejszej sprawy, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia i usunął ogrodzenie biegnące pomiędzy punktami 1 i 2 wskazanymi na ww. mapie; umorzył postępowanie odnośnie żądania zapłaty; zasądził od pozwanego T. S. (1) na rzecz powodów W. K. i A. K. kwotę 1.388,70 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego a 17,00 złotych tytułem zwrotu kosztów uiszczonej opłaty skarbowej od złożonego w sprawie pełnomocnictwa; nakazał pobrać od pozwanego T. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 1.758,09 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że umową darowizny zawartą dnia 22 marca 2007 roku powód W. K. wraz ze swoją żoną powódką A. K. nabyli od A. W. własność nieruchomości położonej przy ul. (...) nr działki geodezyjnej (...). Właścicielem sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. (...) nr działki geodezyjnej (...) jest od dnia 19 lipca 2011 roku pozwany T. S. (2). Nieruchomość tą pozwany nabył od swoich rodziców M. S. (1) i Z. S..

Przed nabyciem przez strony niniejszego postępowania, stosunki sąsiedzkie pomiędzy poprzednimi właścicielami tych działek układały się poprawnie. Znali się oni od kilkudziesięciu lat. A. W. wprowadziła się do domu przy ul. (...) w 1970 roku. Na sąsiedniej działce, oznaczonej numerem geodezyjnym (...) stał już budynek mieszkalny, niemniej jednak M. S. (1) i Z. S. jeszcze tam nie mieszkali. Nieruchomość należąca obecnie do powodów nie była ogrodzona od strony ulicy. Pomiędzy działką (...) biegła miedza a częściowo nieruchomości te były przegrodzone leciwą, „poniemiecką” siatką. M. S. (1) wraz z Z. S., już po nabyciu nieruchomości przy ul. (...) i zamieszkaniu tam, podjęli jeszcze w 1989 roku decyzję o rozbudowie domu i powiązanej między innymi z tym faktem konieczności wzniesienia nowego ogrodzenia, M. S. (1) udał się do A. W. i uświadamiając sobie, iż niewielki fragment planowanego budynku oraz ogrodzenia wykraczają poza granicę jego działki, uzgodnił powyższe z sąsiadką, na co ta wyraziła zgodę. Stary płot dzielący ich działki nie był w zbyt dobrym stanie technicznym, a perspektywa braku uczestnictwa w kosztach posadowienia nowego ogrodzenia sprawiła, iż A. W. nie oponowała zamierzeniom inwestycyjnym sąsiada. M. S. (1) zdawał sobie sprawę z naruszenia granic działek. Posadowienie nowowzniesionej części budynku wykraczało poza zakres określony w rzucie projektowym granice a ogrodzenie dostosowano do linii budynku, albowiem zgodnie z wyrysem granic znajdującym się w dokumentacji projektowej budynku, granica nie biegła ani po linii budynku, ani też równoległe z nim. Istniejące jednak pomiędzy sąsiadami relacje, uprzednia zgoda A. W. na takie prace sprawiły, iż powyższe działania nie spotkały się ani ze sprzeciwem właścicielki działki (...) ani też z jakimikolwiek wysnuwanymi przez nią roszczeniami.

Posadawiając ogrodzenie metalowe na betonowym fundamencie M. S. (1) wszedł z tą konstrukcją w nieruchomość stanowiącą obecnie własność powoda, oznaczoną jako działka (...) i zajął w ten sposób część powierzchni tej działki – łącznie 2,6 m². Opiniujący w sprawie biegły R. N. powyższy fragment nieruchomości powoda oznaczył szrafurą w kolorze czerwonym, literą A i punktami 1-2-85-1. N. część budynku posadowionego na działce pozwanego a w istocie narożnik tej części budynku wykracza poza granicę działki (...) w kierunku zachodnim o 3 cm co mieści się w granicach błędu położenia punktu szczegółu I grupy.

Po nabyciu przez powodów nieruchomości przy ul. (...) podjęli oni decyzję o konieczności uporządkowania działki jak i podjęcia działań oraz robót w celu dostosowania jej do własnych planów i potrzeb. Powyższe dotyczyło między innymi zmiany starego i w dużej mierze zniszczonego wskutek upływu czasu i działania warunków atmosferycznych ogrodzenia biegnącego pomiędzy sąsiadującymi działkami, w szczególności w dalszej części nieruchomości. Przebieg ogrodzenia daleki był jak się okazało od linii prostej. Powód celem uzgodnienia zamysłu wyrównania ogrodzenia udał się do zamieszkujących na sąsiedniej posesji M. S. (1) i Z. S.. Propozycje powoda początkowo spotkały się z dobrym

przyjęciem sąsiadów. Później jednak doszło pomiędzy stronami do nieporozumień a konflikt na tym tle i wysnuwane wzajemnie pretensje oraz oskarżenia przybrały z czasem na sile prowadząc do konieczności rozwiązania sporu na drodze sądowej.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na wskazanych wyżej dowodach. Odnośnie podstawy określenia istnienia po stronie właściciela działki (...) na taki właśnie przebieg ogrodzenia postawionego przez M. S. (1) Sąd przyjął, iż zgoda taka po stronie A. W., przynajmniej w formie ustnej - istniała. Wskazują na nią w sposób jednoznaczny zeznania świadków M. S. (1) i Z. S.. Jakkolwiek świadek A. W. wprost tego faktu nie przyznała, to jednak z treści jej zeznań wynika, iż co najmniej akceptowała takie działanie sąsiada, z którym to (oraz jego małżonką) pozostawali w dobrych stosunkach, ona sama zaś i później pozostawała z nimi w dobrych stosunkach. Trudno jednocześnie przyjąć, aby A. W., nawet będąc „sama” i zajęta własnymi problemami, nie zareagowała na zajęcie wbrew jej woli przez sąsiadów części gruntu a z drugiej strony aby nowi sąsiedzi nie pytając o zgodę właściciela graniczącego z nimi gruntu postępowali w sposób oczywisty sprzeczny z dobrosąsiedzkimi obyczajami.

Sąd przeprowadził również dowód z zeznań świadków D. Z., K. M., R. B. i J. K.. Strona pozwana zgłosiła tych świadków na okoliczność podniesionego zarzutu zasiedzenia przez pozwanego (ewentualnie przez jego poprzedników prawnych) spornej części gruntu. Zeznania tych świadków – sąsiadów stron w istocie nic do sprawy nie wniosły, albowiem świadkowie ci potwierdzili jedynie wcześniej znane Sądowi okoliczności dotyczące dobudowania do budynku mieszkalnego pozwanego nowej części jeszcze przez M. S. (1) i Z. S., natomiast odnośnie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności nie przedstawili żadnych informacji, co się tyczy w szczególności samych okoliczności zajęcia przez poprzedników prawnych pozwanego spornej części gruntu powoda jak i ewentualnego posadowienia samego ogrodzenia w dzisiejszym przebiegu w oparciu o linię poprzedniego ogrodzenia. Jednocześnie Sąd nie dał wiary zeznaniom M. S. (1) i Z. S. w zakresie w jakim wskazywali oni, iż ogrodzenie posadowione w miejscu wchodzącym na grunt powoda biegnie tak jak wcześniej biegło stare zniszczałe ogrodzenie. Jak Sąd wskazał świadkowie ci niewątpliwie są zainteresowani wynikiem postępowania stąd też i oceny ich wypowiedzi należy dokonywać z dużą ostrożnością. Jednocześnie wskazują oni w jednym miejscu, iż nowy przebieg ogrodzenia wynika z linii poprzednio istniejącego na gruncie, by dalej wskazać, iż na taki przebieg A. W. wyraziła zgodę: „Jak grodziłem, to było trochę krzywo, powiedziałem N., że sprostuję, tona powiedziała dobrze” - M. S. (1) k. 154, oraz „tam jest taki kliniek, ona wyraziła zgodę, aby tam ten płótek szedł” Z. S. k. 154 verte. W ocenie Sądu fakt upraszania się o zgodę w tym przypadku (na co świadkowie wyraźnie i zgodnie wskazali) świadczy w sposób ewidentny o tym, iż linia przebiegu ogrodzenia została zmieniona w stosunku do poprzednio istniejącego. Gdyby nowe ogrodzenie miało przebiegać tak jak poprzednie biegło przez wiele lat, po cóż było pytać o zgodę sąsiadki, skoro nic w tym zakresie, oprócz jakości ogrodzenia nie miało by się zmienić?

Sąd pominął jako nieprzydatne dla ustalenia stanu faktycznego zdjęcia lotnicze k. 308 jak również fotografie k. 262, 263, 272. Skala w jakiej wykonano ww. zdjęcia lotnicze (widok z 1988 i 1999 roku) uniemożliwia w istocie ustalenie przebiegu ogrodzenia pomiędzy nieruchomościami stron a dodatkowo różne kąty ustawienia aparatu i ujęcia z innych miejsc czynią je całkowicie nieprzydatnymi dla rozstrzygnięcia sprawy. Ostatnie stwierdzenie należy odnieść również do ww. fotografii na których częściowo uwidoczniiony jest przebieg ogrodzenia między nieruchomościami stron. W zestawieniu z posadowieniem słupa elektrycznego miały one dać obraz ewentualnemu przemieszczeniu ogrodzenia w stosunku do jego poprzedniego położenia. Z informacji k. 296 wynika jednak, iż słup ten został przesunięty w stosunku do obrazu z ww. zdjęć o około 2,5 m w kierunku działki pozwanego.

Sąd wskazał, że roszczenie sformułowane w pozwie w zakresie zgłoszonym w pkt V petitum, zmodyfikowane później w toku postępowania zostało ostatecznie oznaczone jako żądanie zapłaty i cofnięte przez powodów. Pozwany w żadnym zakresie nie wskazywał, aby na cofnięcie powyższe nie wyrażał zgody. Brak sprzeciwu na cofnięcie pozwu traktować w tym zakresie należało jako zgodę na cofnięcie pozwu, dlatego też Sąd umorzył w powyższym zakresie postępowanie (pkt II wyroku) na podstawie art. 355 § 1 kpc w zw. z art. 203 § 1, 3 i 4 kpc nie znajdując jednocześnie podstaw do uznania, iż w okolicznościach sprawy cofnięcie pozwu w tym zakresie należało uznać za sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego bądź mające na celu obejście ustawy.

Odnosząc się zaś do żądania pozwu co do wydania części zajętego przez pozwanego (jego poprzedników prawnych) gruntu powoda, Sąd wskazał, iż w ocenie Sądu zasługuje ono na uwzględnienie.

Nie ulega wątpliwości, iż część ogrodzenia nieruchomości pozwanego wchodzi w nieruchomość powodów, a co za tym idzie pozwany w zakresie oznaczonym przez biegłego R. N. szrafurą w kolorze czerwonym, literą A i punktami (...) faktycznie włada nieruchomością powodów. Na nieruchomości powodów wzniesiono również urządzenie w postaci ogrodzenia stąd też własność powodów została zarazem naruszona w sposób wskazany w art. 222 § 2 kc.

Pozwanemu nie przysługuje jednocześnie żadne skuteczne wobec powodów uprawnienie do władania rzeczą ani o charakterze obligacyjnym ani też rzeczowym.

Pozwany podejmując obronę w niniejszym procesie podniósł dwie okoliczności. Pierwsza z nich dotyczyła zasiedzenia przez niego spornej części gruntu, a druga istnienia po stronie pozwanego okoliczności wskazanych w art. 151 kc wyłączających możliwość żądania przez powoda przywrócenia stanu poprzedniego. Przy czym podniesione one zostały w toku postępowania w odwrotnej kolejności.

Pomijając nawet rozważania, czy zarzut zasiedzenia z przyczyn czysto formalnych mógł być w sprawie podniesiony (art. 207 § 6 kpc) Sąd zauważył, że jakkolwiek w zależności od przyjętych stanów faktycznych co do zasady możliwość podniesienia obu takich zarzutów (i to skutecznego podniesienia) byłaby dopuszczalna, to ze względu na stan faktyczny sprawy żaden z nich nie może być uznany za zasadny.

Uzasadniając zarzut zasiedzenia pozwany wskazał, iż nowe ogrodzenie posadowione było na linii poprzedniego, istniejącego od ponad 40-tu lat. M. S. (1) jak i A. W. wskazywali, iż pomiędzy działkami w tym miejscu była siatka(„poniemiecka” jak wskazał M. S. (2) i „stara siatka” istniejąca już w 1970 roku, kiedy świadek A. W. się tam wprowadziła). Jeśli więc siatka ta istniała od czasów wojny a na pewno w 1970 roku w tym miejscu, to wedle twierdzeń pozwanego podczas wznoszenia nowego ogrodzenia po linii starego ta część nieruchomości musiała być nabyta w drodze zasiedzenia już przez poprzednika prawnego M. S. (1) i Z. S. (nawet uwzględniając obowiązujący do 1 października 1990 roku 20 - letni termin zasiedzenia nieruchomości posiadanej w złej wierze). Jak już podniesiono wyżej, w ocenie Sądu żaden z tych zarzutów nie jest jednak zasadny, a uwzględniając ww. okoliczności co do zasiedzenia oba te zarzuty pozostawałyby ze sobą w sprzeczności i się wzajemnie wykluczały. Pozwany wpierw twierdził (w odpowiedzi na pozew), iż zastosowanie w sprawie winien mieć przepis art. 151 kc a więc przyznaje, iż przy wznoszeniu dobudówki i ogrodzenia (w części) do przekroczenia granicy nieruchomości powodów doszło, ale ci (lub jego poprzednicy prawni) wyrazili na to zgodę, nie sprzeciwili się niezwłocznie naruszeniu ich własności a do tego nie grozi im niepowetowana szkoda.

Dalej z kolei pozwany podawał, iż własność spornej części nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) (w rozumieniu Sądu również na datę wzniesienia ogrodzenia) należała do jego poprzedników prawnych w skutek zasiedzenia. Skoro więc fragment ten nie był własnością poprzednika prawnego powodów, to przekroczenie przy wznoszeniu budynku czy urządzenia granic nieruchomości sąsiedniej nie rodziło by w tym przypadku żadnych roszczeń, bo właścicielem obu nieruchomości byłyby ta sama osoba.

Przenosząc jednak powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy i rozpoznając każdy zarzut z osobna wskazać należy, iż w ocenie Sądu przepis art. 151 kc nie znajdzie w sprawie zastosowania i odwołanie się do jego treści nie stanowi skutecznej obrony w tym procesie. Jakkolwiek nie sposób kwestionować, iż ogrodzenie stanowić może inne urządzenie o którym mowa w tym przepisie a dodatkowo przyjmując, iż w takiej sytuacji roszczenie powodów przybiera w części postać roszczenia negatoryjnego (na co wskazuje użyte w nim odniesienie do żądania przywrócenia stanu poprzedniego), to pozwany pomija w zupełności, iż jedną z przesłanek zastosowania ww. przepisu i wyłączenie możliwości skorzystania z ochrony przewidzianej w art. 222 § 2 kc jest brak winy umyślnej czyli nieumyślność w przekroczeniu granic.

Sąd podkreślił, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje w sposób oczywisty, iż poprzednicy prawni pozwanego wiedzieli, że wchodzą z ogrodzeniem w cudzy grunt. Nie można więc w tym zakresie przyjmować, że do przekroczenia granicy przy wznoszeniu ogrodzenia doszło bez winy umyślnej. W ocenie Sądu doszło do tego umyślnie, co więcej, wznoszący ogrodzenie nie tylko godzili się z ewentualnością naruszenia granicy, ale chcieli jej naruszenia. Zgoda A. W. na takie naruszenie w żadnym zakresie umyślności tej nie niweczy, a wręcz ją potwierdza. Skoro pytano się o zgodę, wiadomym było, iż do przekroczenia granicy ma dojść. Zgoda A. W. jak już wyżej wskazano nie niweczy jednocześnie roszczenia powodów. Przepis art. 151 kc przewidziany został jednocześnie jedynie na wypadek nieumyślnego przekroczenia granicy. Umyślne zaś w zwykłych okolicznościach co do zasady skutkuje powstaniem po stronie właściciela zajętego gruntu roszczenia z art. 222 § 1 lub 2 kc.

Możliwość umyślnego wykroczenia z ogrodzeniem poza konkretną działkę uwarunkowane jest nabyciem własności drugiej (sąsiedniej), bądź jej części. Nie można i w tym aspekcie pominąć wymogów pewności obrotu w tym co do formy nabycia własności nieruchomości. Tu zaś ustawodawca przewidział inną instytucję – sprzedaż. Skoro do wejścia z ogrodzeniem na grunt powodów doszło umyślnie, to treść przepisu art. 151 kc nie wyłącza w stosunku do powodów roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego ani tym bardziej roszczenia o wydanie nieruchomości (jej zajętej części).

Odnosnie zgłoszonego zarzutu zasiedzenia (art. 172 § 1 i 2 kc) spornej części nieruchomości powodów przez poprzedników prawnych pozwanego, Sąd wskazał, iż zarzut ten okazał się całkowicie bezzasadny. Powołani przez pozwanego świadkowie nie posiadali w tym zakresie żadnych informacji a dodatkowo zeznania świadków M. S. (1) i Z. S. wskazują w ocenie Sądu, iż ogrodzenie to nie przebiega po linii starego ogrodzenia. Powyższe potwierdza również A. W., która wskazała na przesunięcie przez sąsiada linii nowego ogrodzenia o około 40 cm w stronę jej ówczesnego podwórka. Nadto, gdyby przyjąć, iż poprzednicy prawni pozwanego a później o sam byli samoistnymi posiadaczami tego fragmentu nieruchomości powodów (czemu w okolicznościach sprawy trudno zaprzeczyć), początek biegu terminu zasiedzenia należałoby umiejscowić w dacie wznoszenia ogrodzenia. Przyjmując więc w tym zakresie nawet datę wydania pozwolenia na budowę (w decyzji koperta k. 128 w ocenie Sądu zaszła omyłka w dacie, gdzie wskazano 1987 rok – projekt pochodzi z 1989 roku, to samo wniosok M. S. (1) o wydanie pozwolenia, sygnatura samej decyzji (...)), to nie sposób przyjąć, aby termin zasiedzenia upłynął. Okoliczności sprawy, nawet pomimo treści art. 7 kc wskazują jednoznacznie, iż poprzednicy prawni pozwanego, wznosząc w 1989 roku ogrodzenie wiedzieli, iż wznoszą je nie na swoim, ale na cudzym gruncie. W posiadanie tej części gruntu weszli więc w ocenie Sądu w złej wierze. Nie mogli być w tym czasie przekonani o tym, iż grunt ten stanowi ich własność, gdyż sąsiadka pozwoliła im na to czy to ustnie, czy też nawet jak twierdzi strona pozwana (a co nie zostało w sprawie udowodnione) wyrażając pisemnie zgodę w odpowiednim urzędzie. Oczywistym jest przy tym, iż przynajmniej w tym zakresie świadomość prawna w społeczeństwie jest powszechna i wiadomo, że nie można nabyć własności/kupić od kogoś gruntu nie udając się do notariusza. Tym bardziej, że poprzednicy prawni pozwanego skutecznie, również pod względem formy kilka miesięcy wcześniej nabyli swoją nieruchomość.

Zarzut ten nie mógł być uwzględniony.

Tym samym powództwo o wydanie należało uwzględnić w zakresie oznaczonym przez biegłego w sporządzonej w sprawie opinii, oznaczonym na załączonej do niej mapie, co też znalazło odzwierciedlenie w treści pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o treść art. 100 kpc w zw. z art. 98 § 1 kpc. Z uwagi na to, że koszty sądowe poniesione w niniejszej sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa w łącznej kwocie 1.758,09 zł (wynagrodzenie biegłego, koszt pozyskania fotografii lotniczych oraz zwrot kosztów dojazdu świadków) dotyczyły jedynie roszczenia o wydanie nieruchomości, w związku z treścią rozstrzygnięcia pkt I wyroku oraz art. 113 ust 1 uoksc w zw. z art. 83 ust 1 i 2 uoksc należało nimi obciążyć pozwanego w całości.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł pozwany T. S. (1), zaskarżając go w części co do punktu I, III i IV.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego- art. 151 kc w zw. z art. 32 ust 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane w zw. z art. 5 kc poprzez niezastosowanie wskazanych przepisów prawa materialnego w aspekcie błędnego ustalenia przez Sąd, iż w niniejszym stanie faktycznym nie można przypisać braku umyślności przekroczenia granicy w kontekście udzielonej przez poprzedniczką prawną powodów zgody ocenianej pod kątem zasad współżycia społecznego jako dobrosąsiedzkich stosunków,

2. naruszenie prawa procesowego- art. 100 kpc w zw. z art. 98 kpc w zw. z art. 99 kpc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w aspekcie błędnego ustalenia przez Sąd stosunku stopnia ulegnięcia stron procesu do zgłoszonych żądań.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie zgłoszonego powództwa w całości i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancje.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelację pozwanego należy uznać za bezzasadną.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie i na podstawie tych ustaleń wywiódł słuszne wnioski, które legły u podstaw zaskarżonego orzeczenia, ustalenia te Sąd Odwoławczy uznaje za własne. Także wywód prawny dokonany przez Sąd Rejonowy jest trafny.

Pozwany zarzucił Sądowi I instancji naruszenie prawa materialnego. Należy zgodzić się jednak z Sądem Rejonowym, jak i z powodem, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstawy do oddalenia powództwa. Pozwany zdaje się nie dostrzegać, że Sąd I instancji w oparciu o twierdzenia pozwanego i przeprowadzone postępowanie dowodowe ustalił, że poprzednicy prawni pozwanego wiedzieli, że wchodzą z ogrodzeniem w cudzy grunt i co więcej, wnosząc to ogrodzenie, nie tylko godzili się z ewentualnością naruszenia granicy, ale mieli świadomość, że tę granicę naruszają, bo powiadomili o tym poprzedników prawnych powoda.

Analiza przepisu art. 151 kc wskazuje, że reguluje on szczególną sytuację oczywistego naruszenia prawa własności nieruchomości, do jakiego może dojść w stosunkach sąsiedzkich przy zabudowie sąsiadujących ze sobą gruntów, który ma zastosowanie jedynie wówczas, gdy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia na sąsiedniej nieruchomości doszło do przypadkowego, niezawinionego umyślnie i bezprawnego naruszenia prawa własności przez przekroczenie granic nieruchomości naruszonej przez posadowienie na niej części lub nawet całości budynku, który powinien stać na gruncie sąsiednim.

W niniejszym przypadku jednak nie można mówić o tego rodzaju przekroczeniu granicy nieruchomości. Jak ustalili Sąd I instancji, a do tych ustaleń skarżący zarzutów nie wniósł, poprzednicy prawni pozwanego postawili ogrodzenie częściowo na nieruchomości sąsiadów, po powiadomieniu ich o tym i po uzyskaniu zgody na powyższe.

R. legis przepisu art. 151 kc sprowadza się do korygowania zastosowania zasady wynikającej z art. 222 § 2 kc, tj. negatywnej ochrony własności uznając, że potencjalnie może zdarzyć się przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Przy czym przyjąć należy, że jego zastosowanie ma charakter wyjątkowy i możliwe jest jedynie w ściśle określonych w tym przepisie okolicznościach. Co do zasady nie powinno się zdarzać przekroczenie granic gruntu sąsiedniego przy wznoszeniu budynku lub innej budowli. Osoba realizująca taką inwestycję powinna dochować należytej staranności i przeprowadzić ją dopiero po dokonaniu wszelkich niezbędnych ustaleń w sposób zgodny z prawem i odpowiadający jej prawu własności.

Jedynie w przypadku, gdy przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nastąpiło bez winy umyślnej, to powództwo windykacyjne (podobnie zresztą jak negatywne) nie jest skuteczne, gdyż właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może

żądać "przywrócenia stanu poprzedniego", chyba, że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy lub grozi mu niewspółmierna szkoda.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było zatem ustalenie, czy przekroczenie granicy przez przedników prawnych pozwanego nastąpiło z winy umyślnej, bo jeśli tak było, to oddalenie powództwa w oparciu o art. 151 kc jest niemożliwe. Jeżeli przekroczenie granic sąsiedniego gruntu nastąpiło z winy umyślnej, to odpada celowość badania innych okoliczności, o których mowa w dalszej części tego przepisu. Jest więc wówczas obojętne, czy właściciel sąsiedniego gruntu sprzeciwił się w ogóle przekroczeniu granicy i jak wielka grozi mu szkoda oraz jak niekorzystne skutki pociągnie za sobą przywrócenie stanu poprzedniego.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9.02. 2007r. III CZP 159/06, wina umyślna to zły zamiar lub rażące niedbalstwo. Wskazać dalej należy, że braku winy umyślnej nie domniemywa się, dlatego dowód, że przekroczenie granicy nastąpiło bez winy umyślnej obciąża właściciela nieruchomości wyjściowej, natomiast na właścicielu nieruchomości sąsiedniej spoczywa dowód, że sprzeciwił się przekroczeniu granicy bez nieuzasadnionej zwłoki albo, że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.

W niniejszej sprawie zostało w sposób jasny i nie budzący wątpliwości ustalone, że do przekroczenia granicy doszło oraz że miało to charakter umyślny, więc nie można zgodzić się ze skarżącym, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia w/w przepisu.

Za całkowicie chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 5 kc, który ustanawia zakaz korzystania w określonych granicach z praw podmiotowych, wytyczony kryteriami sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem prawa lub zasadami współzycia społecznego, które uzasadniają uznanie określonego działania lub zaniechania za nadużycie prawa.

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że zastosowanie art. 5 kc 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. Należy zgodzić się przy tym z powodem, że samo wykonywanie uprawnień właściciela nie stanowi nadużycia jego prawa własności, ponieważ domniemywa się, 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, niezastługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego, przy czym ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie (stronie procesu) powołującej się na art. 5 kc. W okolicznościach niniejszej sprawy, pozwany nie wskazał i nie dowiódł naruszenia konkretnych zasad współzycia społecznego przez powodów.

Także za pozbawiony podstaw i nie mający znaczenia w niniejszej sprawie uznać należy zarzut naruszenia prawa budowlanego.

Sąd nie zgodził się także ze skarżącym, iż doszło do naruszenia przepisów postępowania dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Nie można zgodzić się z pozwany, że Sąd powinien dokładnie przeliczać jaką powierzchnię powinien pozwany wydać w stosunku do wydania powierzchni określonej w pozwie. Zauważenia bowiem wymaga, że powództwo odnośnie wydania zostało uwzględnione w całości- brak jest bowiem w wyroku zapisu, że jest ono oddalone w pozostałym zakresie. Tym samym Sąd właściwie określił sposób podziału kosztów pomiędzy poszczególnych uczestników procesu cywilnego. Ponadto zauważenia wymaga, że Sąd trafnie przyjął, że w przypadku rozszerzenia powództwa w toku rozpoznania sprawy nie ma to wpływu na wysokość kosztów zastępstwa procesowego – por. § 4 ust 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności...(t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

Mając na uwadze powyższe pozwany nie dowiódł, aby orzeczenie Sądu I instancji obarczone było błędem, a związku z tym na mocy art. 385 kpc jego apelacja jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu.

W przedmiocie kosztów zastępstwa procesowego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 6 ust. 1 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności... (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490).