

Sygn. akt II Ca 394/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Pać-Piętak

Sędzia Sądu Rejonowego del. Ewa Bystrzyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2021 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S., A. S. (1)

przeciwko P. J.

o ochronę prawa własności

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 13 stycznia 2021 r. sygn. I C 674/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od Z. S. i A. S. (1) na rzecz P. J. kwoty po 67,50 (sześćdziesiąt siedem i 50/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt II Ca 394/21**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem wydanym w dniu 13 stycznia 2021 roku, w sprawie I C 674/16, Sąd Rejonowy w Sandomierzu : oddalił w całości powództwo Z. S. i A. S. (1) skierowane przeciwko P. J. o ochronę prawa własności (pkt I) oraz zasądził od Z. S. i A. S. (1) na rzecz P. J. kwoty po 135 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II). Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość stanowiąca działkę o nr (...) o pow. 0,0955 ha położona jest przy ul. (...) w S., dla nieruchomości tej urządzona jest księga wieczysta nr (...), w dziale II jako jej współwłaściciele figurują: Z. S. i A. S. (1) – 4/6 udziału, A. S. (1) – 1/6 udziału oraz A. R. – 1/6 udziału. Podstawą oznaczenia nieruchomości w dziale (...) jest wyrys z mapy ewidencji gruntów wykonany w 2001 roku przez geodetę uprawnioną G. G.. Księgę tą założono na podstawie odłączenia z księgi wieczystej dawnej nr (...) na podstawie aktu notarialnego rep. (...)z dnia 29 marca 1956 roku, którym nieruchomość położoną w S. przy ul. (...) o pow. 991 m<sup>(2)</sup> W. i J. G. zbyli na rzecz F. D.. Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w S. sygn. akt Ns 189/59 spadek po F. D. nabyli M. R. (1) i J. D., który w drodze darowizny dokonanej aktem notarialnym rep. (...)cały swój udział przekazał J. i J. R.. Na mocy postanowienia Sądu Powiatowego w S. sygn. akt 515/92 spadek po J. R. nabyli A. R., M. R. (2) i M. R. (3) w częściach równych. W wyniku

stwierdzenia praw do spadku po M. R. (4) (M. R. (1)) postanowieniem Sądu Rejonowego w Sandomierzu sygn. akt I Ns 843/95 M. Ś. nabyła połowę udziału w nieruchomości, który następnie na podstawie aktu notarialnego rep. A (...) zbyła na rzecz Z. i A. S. (1). Do w/w nieruchomości przylega działka o nr (...) o pow. 0,1168 ha, dla której urządzona jest księga wieczysta (...). Podstawą opisu nieruchomości w dziale I – O jest wyrys z mapy ewidencji gruntów wykonany w 1977 roku przez geodetę A. Z.. W dziale II księgi wieczystej ujawniona jest jako właściciel P. J., na podstawie umowy darowizny rep.(...) Podstawą pierwotnego tytułu własności jest akt własności ziemi (...) z dnia 17 grudnia 1976 roku wydany dla I. O. (1). Aktem notarialnym z dnia 28 listopada 2001 roku, rep. (...) I. O. (1) sprzedała E. J. działkę nr (...) o pow. 0,1175 ha. Podstawą określenia przebiegu granic w/w nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków jest operat(...) (...)wykonany przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i (...) w K. w okresie od kwietnia 1963 roku do września 1965 roku. Pomiar granic i budynków przedmiotowych nieruchomości dokonany został jednak bez dowiązania do punktów osnowy. W zakresie działki (...) szkic zawierał pomiar budynków wzdłuż wschodniej granicy oraz budynku gospodarczego w południowozachodniej części. W zakresie działki (...) szkic określa natomiast budynek mieszkalny w odległości 6,1 m od zachodniej granicy działki. Pomiar powyższe posłużyły do założenia ewidencji gruntów. W latach 1993-1995 firma (...) wykonywała prace pomiarowe celem aktualizacji ewidencji gruntów (za granice działek geodeci przyjmowali stan faktyczny – w większości ogrodzenia trwałe i ściany budynków w granicach). W wyniku prac aktualizacyjnych powierzchnia obu działek uległa zmianie – dla działki nr (...) z wartości 1168 m<sup>(2)</sup> na 1175 m<sup>(2)</sup>, a dla działki nr (...) z wartości 951 m<sup>(2)</sup> na 955 m<sup>(2)</sup>. Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny pobudowany w 1929 roku, a modernizowany (rozbudowany w głąb posesji) w 1938 roku, do którego przylegają dwa budynki gospodarcze (wszystkie te obiekty są ze sobą połączone ścianami, które przebiegają w jednej linii). Drugi z budynków gospodarczych (ostatni w ciągu licząc od frontu działki) to szopa drewniana powstała w miejsce drewnianego budynku uwidocznionego na szkicu z 1963 roku, który posłużył do oznaczenia nieruchomości w ewidencji gruntów. Budynek ten powstał nie później niż w połowie lat 70-tych. Ostatni budynek gospodarczy na działce powódki (przy granicy południowozachodniej) wykonany jest w konstrukcji murowanej w miejsce budynku drewnianego uwidocznionego na szkicu z 1963 roku. Budynek ten powstał nie później niż na początku lat 90-tych ubiegłego wieku. Na działce nr (...) znajduje się natomiast budynek garażowy pobudowany w 1970 roku, który przylega do wschodniej ściany budynku mieszkalnego na działce nr (...), budynek mieszkalny (pochodzący z XIX wieku), a nadto w przeszłości na działce tej znajdował się budynek drewniany uwidoczniony na szkicu z 1963 roku (obecnie nie istnieje), położony przy zachodniej granicy działki nr (...). Przebieg granic wynikający z dokumentów jest znacząco różny od aktualnego stanu ewidencyjnego, brak jest zatem możliwości wskazania prawnej granicy ewidencyjnej z powodu niemożności jednoznacznego określenia od jakich elementów należy odkładać miary wynikające z dokumentów. W dacie 4 listopada 1971 roku stan posiadania pomiędzy nieruchomościami o nr(...)wyznaczony był linią biegnącą pomiędzy punktami:(...)przedstawionymi na mapie do celów prawnych geodety J. K. z dnia 28 sierpnia 2019 roku. Okap na budynku gospodarczym drewnianym na działce nr (...) zlokalizowany jest nad 0,4 m<sup>(2)</sup> terenu działki nr (...) (po punktach: (...) tej mapy). Okap ten jest elementem konstrukcyjnym budynku powstałym przy jego budowie. Okap i orywnowanie na budynku gospodarczym na działce nr (...) zlokalizowany jest nad 3,5 m<sup>(2)</sup> terenu działki nr (...) (po punktach:(...) tej mapy). Okap ten jest również elementem konstrukcyjnym budynku powstałym przy jego budowie. W roku 2010 za zgodą powoda Z. S. wykonane zostało ocieplenie budynku mieszkalnego pozwanej, które zajmuje 1,4 m<sup>(2)</sup> działki nr (...) (po punktach:(...)). W dacie powstawania wyżej opisanych budynku gospodarczego drewnianego oraz budynku gospodarczego ówcześni właściciele nieruchomości nie dysponowali ścisłymi informacjami (opartymi o operaty geodezyjne, orzeczenia sądu bądź orzeczenia organów administracji) dotyczącymi zasięgu prawa własności działek nr (...). Współwłaściciele działki nr (...) nie zgłaszali nadto sprzeciwu w związku z powstaniem elementów konstrukcyjnych budynków gospodarczych, w czasie gdy budynki te powstawały. Dopiero w roku 2014 Z. S. zawiadomił nadzór budowlany ( (...) w S.) o zaistniałej w jego ocenie samowoli budowlanej na działce P. J. (pismem z dnia 3 października 2014 roku), domagając się ostatecznie usunięcia ocieplenia ze ściany szczytowej budynku, usunięcia okna wykonanego w ścianie szczytowej budynku, rozbiórki ściany budynku gospodarczego oraz zmiany spadku dachu na budynku gospodarczym (akta sprawy administracyjnej znak: (...). W roku 2017 powodowie zgłosili nadto do nadzoru budowlanego popełnienie samowoli budowlanej przez pozwaną, polegającej na wybudowaniu bez zezwolenia budynku garażu (akta sprawy administracyjnej znak: (...). Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 10 lipca 2017 roku Z. S. został skazany za przestępstwo z art. 288

§ 1 k.k. popełnione na szkodę P. J. polegające na uszkodzeniu elewacji ściany budynku mieszkalnego, powodujące po stronie pozwanej szkodę w rozmiarze 4.120 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 222 § 2 k.c. Doszedł do przekonania, że możliwe jest ustalenie prawnej granicy nieruchomości stanowiących działki nr (...) mimo, iż granicy ewidencyjnej tych działek nie da się odtworzyć (nie można jednoznacznie określić elementów od jakich należy odkładać miary wynikające z dokumentów, przy nieprawidłowej aktualizacji danych w ewidencji gruntów w latach 1993-1995 wobec przyjęcia błędnego założenia, że w każdym przypadku stan faktyczny na gruncie – ogrodzenia trwałe i ściany budynków – to granice działek). Jak wskazał Sąd Rejonowy, pierwotnym tytułem nabycia prawa własności działki nr (...) jest akt własności ziemi z 17 grudnia 1976 roku. Budynek mieszkalny na działce nr (...) powstał natomiast i został rozbudowany przed II wojną światową. Kolejne budynki dobudowane były sukcesywnie, przy czym ściany budynków przy granicy z działką nr (...) położone są w jednej linii, licząc ze sobą. Nawet więc jeśli nie wszystkie budynki gospodarcze położone w obrębie posesji pozwanej istniały według stanu na dzień 4 listopada 1971 roku, to linia wyznaczona przez przebieg ścian budynków bezspornie na tę datę istniejących, w zestawieniu z faktem, że ściany budynków dobudowanych po 4 listopada 1971 roku położone są w jednej linii, dają podstawę do przyjęcia wniosku, że przebieg i przedłużenie na części niezabudowanej działki nr (...) linii wyznaczonej przez wschodnie ściany budynków istniejących na działce pozwanej według stanu na dzień 4 listopada 1971 roku wyznaczały stan samoistnego posiadania ówczesnych posiadaczy tej nieruchomości. Nadto budynek garażowy na działce nr (...), posadowiony według zapisów w kartotece budynków w roku 1970, przylega do ściany budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...), co – jak argumentował Sąd I instancji - potwierdza tezę o respektowaniu tak ustalonego stanu posiadania działki nr (...) przez współwłaścicieli działki nr (...). Przeważająca zaś część przebiegu tej granicy biegnie wzdłuż ścian budynków zlokalizowanych na działce nr (...). W ocenie Sądu, wzniesienie budynku przez posiadacza nieruchomości jest aktem posiadania samoistnego. Mimo, iż nie wszystkie budynki uwidocznione na szkicach z 1963 roku istnieją do chwili obecnej, to fakt, iż ściany zewnętrzne budynków posadowionych na działce pozwanej położone są praktycznie w jednej linii a budynek garażu na działce powodów przylega do budynku mieszkalnego pozwanej, daje – w ocenie Sądu - podstawę do postawienia tezy, iż prawna granica między spornymi nieruchomościami, według stanu na dzień 4 listopada 1971 roku, przebiegała pomiędzy punktami: (...) przedstawionymi na mapie do celów prawnych biegłego geodety J. K. z dnia 28 sierpnia 2019 roku. Sąd podkreślił przy tym, że ściana żadnego z budynków znajdujących się na działce pozwanej nie sięga poza kontur budynku mieszkalnego pozwanej zlokalizowanego od frontu posesji, a aktualny stan posiadania na gruncie odpowiada prawnej granicy nieruchomości według stanu na dzień 4 listopada 1971 roku. Sąd I instancji przyjął, że elewacja ściany budynku mieszkalnego pozwanej oraz okapy budynków gospodarczych, których położenie uwidocznione jest na mapie biegłego geodety J. K., położone są w obrębie działki powodów nr (...). Oddalenie powództwa uzasadnił zastosowaniem na korzyść pozwanej art. 151 k.c. Argumentował, że wykonanie elewacji na budynku mieszkalnym pozwanej nastąpiło za zgodą powoda Z. S. (którą to okoliczność ustalił na podstawie zeznań świadków E. J., U. W. i G. R., nie dając w tym zakresie wiary powodowi). Sąd przyjął, że przekroczenie granicy przez elementy konstrukcyjne na budynkach położonych na działce pozwanej nastąpiło bez winy umyślnej (gdyż strony i ich poprzednicy nie mieli ścisłego rozeznania co do zasięgu ich prawa własności, przebiegu granicy), a powód oraz poprzedni właściciele i współwłaściciele nieruchomości nie sprzeciwili się temu. Pierwsze zastrzeżenia powód zgłosił dopiero w 2014 roku. Ponadto w zawiadomieniu z dnia 3.10.2014 roku powód co do budynku gospodarczego domagał się jedynie zmiany spadku dachu, który odprowadza wody deszczowe na jego działkę, a po złożeniu tego pisma pozwana, zgodnie z sugestią powoda oraz inspektora nadzoru budowlanego wykonała orynnowanie odprowadzające wodę z dachu na teren jej działki. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, że nie sposób przyjąć, iż powodowi grozi – na skutek przekroczenia granicy - niewspółmiernie wielka szkoda, bowiem łączny obszar przekroczenia granicy przez elementy wskazane w pozwie wynosi jedynie 5,3 m<sup>2</sup>, co w zestawieniu z powierzchnią nieruchomości powodów (0,955 ha) praktycznie wyklucza możliwość przyjęcia, iż na skutek przekroczenia granicy powodowie doznali jakiegokolwiek szkody. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając błędne ustalenie przez Sąd I instancji, że pozwana wykonując prace polegające na dociepleniu ściany szczytowej jej budynku mieszkalnego

od strony działki powodów oraz wykonując prace polegające na wymianie pokrycia dachowego i orynnowania na zabudowaniach gospodarczych znajdujących się na jej nieruchomości, także położonych od strony działki powodów oznaczonej nr(...) wykonała je za zgodą powodów – powodowie kategorycznie negują fakt rzekomego wyrażenia przez nich zgody na prace remontowo-budowlane wykonywane przez P. J. lub jej poprzedników prawnych, co wyklucza zastosowanie w realiach niniejszej sprawy dyspozycji art. 151 k.c. Nadto – z ostrożności procesowej – apelujący podnieśli, że dla oceny prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji ma również istotne znaczenie fakt, że pozwana nigdy nie dysponowała zgodą wszystkich współwłaścicieli działki nr (...) na wykonanie w/w prac, a powód Z. S. nigdy nie dysponował zgodą pozostałych współwłaścicieli na dokonywanie dyspozycji prawem własności tej działki przez wyrażenie zgody na wykonanie docieplenia i okapów przez P. J. na jej budynkach w taki sposób, że konstrukcje te zwieszają się nad powierzchnią działki nr (...). Jak wskazali apelujący, nie ulega wątpliwości, że wyrażenie takiej zgody jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością i wymaga zgody wszystkich jej współwłaścicieli, wyrażonej wprost. W realiach niniejszej sprawy A. S. (1) nigdy zaś nie wyraziła zgody na inwestycje P. J., ani też nie potwierdziła rzekomej zgody Z. S.. Jego działania podejmowane przez organami nadzoru budowlanego, zmierzające do podważenia legalności wykonania prac przez P. J., potwierdzają brak jego zgody na wykonanie w/w inwestycji przez pozwaną, podważając też wiarygodność zeznań świadków U. W. i G. R..

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie w całości ich żądania, przy obciążeniu pozwanej kosztami postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz solidarnie od powodów kosztów postępowania apelacyjnego. Podtrzymała stanowisko prezentowane w Sądzie I instancji co do innego przebiegu granicy prawnej niż wynikający z czynności biegłego geodety J. K., co do błędów w samej opinii, negując w tym zakresie ustalenia faktyczne tego Sądu i ocenę prawną co do przebiegu granicy.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że zbycie przez powodów w toku postępowania apelacyjnego własności działki nr (...) na rzecz M. S. (por. akt notarialny z dnia 17 marca 2021 roku, rep.(...)) pozostało bez wpływu na bieg postępowania. Pozwana nie wyraziła zgody na wstąpienie nabywczyni do sprawy w miejsce powodów, zatem zastosowanie znalazła regulacja art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którą zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne. Zakres zarzutów apelacyjnych był wąski. W zakresie ustaleń faktycznych obejmował w zasadzie jedynie kwestię tego, czy poprzedniczka prawna pozwanej E. J. wykonując docieplenie ściany budynku mieszkalnego dysponowała zgodą powoda Z. S.. Skarżący negują fakt uzyskania takiej zgody, jednakże Sąd Rejonowy trafnie ocenił, że miała ona miejsce, opierając się w tym zakresie nie tylko na zeznaniach pozwanej, ale i świadków E. J., U. W. i G. R.. Szczególnie istotne są zeznania tego ostatniego świadka, jako osoby absolutnie nie zainteresowanej rozstrzygnięciem tej sprawy. G. R. wykonywał w tamtym okresie prace budowlane na zlecenie Z. S. na jego nieruchomości. Do niego została skierowana E. J., bowiem Z. S. swą zgodę na docieplenie ściany jej domu uzależnił od tego, żeby prace te zostały wykonane przez zatrudnionych przez niego pracowników. G. R. zeznał, że upewniał się czy prace zlecone mu przez E. J. są za zgodą Z. S., żeby później nie było problemów i powód mu odpowiedział, że wszystko jest w porządku, żeby pracować. Zeznał także, że w trakcie tych prac materiał na docieplenie był składowany na działce powoda, który to widział i po wykonaniu prac nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń. Również U. W. to osoba, której nie można zarzucać zainteresowania wynikiem sprawy. Jest wprawdzie znajomą E. J., jednakże sama znajomość nie może obniżyć jej wiarygodności, tym bardziej, że jej zeznania o zgodzie powoda na wykonanie prac potwierdził świadek G. R..

W związku z tym, że stanowisko pozwanej w postępowaniu apelacyjnym nie ograniczyło się do oczekiwania oddalenia apelacji i podzielenia w całości ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego oraz jego oceny prawnej, konieczne stało

się odniesienie się także do zarzutów zawartych w odpowiedzi na apelację (pозwana nie mogła złożyć apelacji od samego uzasadnienia wyroku, zatem jedynym sposobem zakwestionowania przez nią sfery motywacyjnej Sądu Rejonowego było stanowisko wyrażone w tej odpowiedzi). Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska o błędnym nieuwzględnieniu przez Sąd Rejonowy przy formułowaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia co przebiegu granicy prawnej okoliczności mających świadczyć o przebiegu zasięgu posiadania według innej linii niż wyznaczonej przez ściany budynków i ich przedłużenie (na mapie biegłego stanowisko pozwanej sięgało aż do linii czerwonej, której największe odchylenie od granicy przyjętej przez Sąd Rejonowy było na południowym odcinku). Sięganie przez pozwaną do czynności pomiarowych geometry L. P. z 1925 roku, do aktu notarialnego z 1934 roku nie jest trafne, bowiem tytuł własności przysługujący pozwanej nie nawiązuje do tytułu prawnego, dla którego powstania istotny był ten historyczny pomiar. Pamiętać należy, że poprzedniczka prawna pozwanej I. O. (2) uzyskała tytuł własności działki nr (...) w drodze uwłaszczenia (por. akt własności ziemi z dnia 17 grudnia 1976 roku -k. 228). Jest to nabycie pierwotne, odrywające się od poprzedniego stanu prawnego uwłaszczanej nieruchomości, w tym zatem wypadku odrywające się od stanu prawnego wynikającego z aktu notarialnego z 1934 roku. Podłożem tego poglądu jest stwierdzenie, że art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U z 1971 roku, Nr 27 poz. 250 ze zm.) nie był wyrazem konwalidacji nieformalnych umów zbycia nieruchomości rolnych. W istocie chodziło o usankcjonowanie stanów posiadania gruntów rolnych oraz uporządkowanie skomplikowanych stosunków własnościowych, w związku z czym prawodawca istniejącym stanom faktycznym nadał walor prawny przez przyznanie samoistnym posiadaczom - z mocy samej ustawy - prawa własności posiadanych nieruchomości (por. np. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 21 kwietnia 2004 roku, III CK 475/02). Skoro jest to nabycie pierwotne, to zasięg tak powstałego tytułu prawnego należy ustalać zgodnie z kryteriami istotnymi w świetle tej ustawy, zatem według stanu posiadania samoistnego istniejącego w dniu 4 listopada 1971 roku jeśli nabycie następuje na podstawie art. 1 ust. 1 tej ustawy, ewentualnie sięgając także do stanu posiadania wcześniejszego, zgodnie z art. 1 ust. 2 tej ustawy. Choć w zakresie ustalenia tego stanu posiadania Sąd Rejonowy napotkał pewne problemy, co dotyczyło zasadniczo odcinka północnego i południowego granicy pomiędzy działkami stron, to przyjęć należy, że ich rozwiązanie zaproponowane przez ten Sąd jest trafne. Rację należy mu przyznać co do tego, że zasięg posiadania działki pozwanej wyznaczała istniejąca wówczas linia budynków – mieszkalnego i gospodarczych, do których były w dacie 4 listopada 1971 roku dostawione dwa budynki na działce powodów (starszy, którego obecnie już nie ma, a którego położenie biegły zobrazował na szkicu z karty(...)) (linia czerwona przerywana) oraz nowszy, wybudowany w 1970 roku, będący budynkiem garażowym istniejącym do dziś). Sposób lokalizacji budynków po obu stronach granicy świadczy o tym, że strony respektowały tę właśnie linię styku tych budynków jako linię graniczną. Co istotne, w tamtych latach nie było żadnego konfliktu sąsiedzkiego, nie było twierdzeń o zawłaszczeniu działki sąsiada w jakiegokolwiek części, co pozwala przyjąć, że ten stan wyznaczony przez linię budynków był stanem wyznaczającym niesporny stan posiadania. Nie było błędem Sądu Rejonowego „przecignięcie” tej linii na południe do granicy działki, mimo pewnych wątpliwości biegłego J. K. co do linii zabudowań na wysokości ostatniego istniejącego obecnie budynku. Z opinii biegłego wynika wprawdzie, że na tym końcowym odcinku w zakresie budynku zaszły pewne zmiany, ale nie ma wątpliwości, że istniał tam w przeszłości budynek, pierwotnie częściowo murowany (dawny ustęp) a częściowo drewniany, który obecnie jest w całości budynkiem murowanym (por. przebieg postępowania administracyjnego w sprawie (...) w tym postanowienie z dnia 24 kwietnia 2019 roku nakładające na P. J. obowiązek przedłożenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowego budynku gospodarczego), a nie ma dowodu tego, że przesunięcie położenia tego budynku nastąpiło w stronę działki powodów. Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że ten ostatni budynek istnieje w obecnym kształcie najpóźniej od lat 90-tych, przy czym z dowodów przeprowadzonych w tym postępowaniu administracyjnym należy wyprowadzić nawet dalej idący wniosek, że ten budynek jako w całości już murowany istniał już w latach 70-80-tych (por. pisemne oświadczenia mieszkańców, lokatorów budynku na działce nr (...) i ich zeznania znajdujące się w tych aktach). Nie ma natomiast pewności, że w tym obecnym kształcie (łącznie z linią okapu) istniał już w dniu 4 listopada 1971 roku i wcześniej (w trakcie pomiarów z lat 1963-65 ten ostatni budynek oznaczono jako jeszcze drewniany). Słuszne jest założenie Sądu Rejonowego, że nawet jeśli na datę uwłaszczenia budynek ten w obecnym kształcie i zasięgu przestrzennym nie istniał, to i tak zasadne jest przedłużenie linii granicznej wyznaczonej przez poprzednie budynki i poprowadzenie jej prosto do południowej granicy obu działek (ponad tak wyznaczoną linię budynek ten nie wykracza linią ścian, a jedynie samym okapem). Nie ma natomiast dowodów na to, aby na tym południowym odcinku przyjmować przebieg granicy zgodnie

ze wskazaniem pozwanej, zatem po linii czerwonej, odbiegającej na południowym krańcu od granicy ewidencyjnej (w punkcie(...)) o ponad metr szerokości. Co do zaś granicy od strony północnej, to argumentacja pozwanej nie jest do końca spójna jeśli chodzi o datę posadowienia ogrodzenia, które istniało w czasie czynności biegłego J. K.. W jej stanowisku pojawiają się zarówno stwierdzenia, że ogrodzenie to istniało już w latach 60-tych, jak i takie, że powstało dopiero po 4 listopada 1971 roku a w przeszłości istniało tam ogrodzenie drewniane znajdujące się w całości na działce nr (...). Pozwana na wzmocnienie swojej argumentacji odwoływała się do historycznych zdjęć (por. zwłaszcza zdjęcie z k. 86) oraz dokumentacji z 1937 roku, z której wynika potwierdzenie istnienia drewnianego ogrodzenia pomiędzy działkami o obecnych numerach 982 i 983 (por. protokół z dnia 8 czerwca 1937 roku – k. 85), jednakże uwzględnić należy, że nie ma dowodu tego, że to drewniane ogrodzenie rozdzielało obie działki także wtedy, gdy budynek mieszkalny na działce pozwanej osiągnął obecne wymiary. Chodzi o jego oddalenie od działki powodów. Z dokumentacji znajdującej się w aktach administracyjnych wynika, że jeszcze w 1938 roku budynek ten nie sięgał do obecnego miejsca jeśli chodzi o jego wschodnią część. Planowano wówczas jego rozbudowę w tym kierunku, właśnie do granicy działki, a plan rozbudowy został zatwierdzony w dniu 28 lutego 1938 roku. Skoro tak, to protokół z 1937 roku nie może stanowić potwierdzenia tego, że pomiędzy obecną ścianą wschodnią tego budynku a działką powodów istniało jeszcze ogrodzenie drewniane przynależne do działki pozwanej. O tym, że takiego ogrodzenia przylegającego do ścian budynków od strony wschodniej nie było w okresie istotnym dla uwłaszczenia przekonuje to, że do tej ściany wschodniej budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych odstawione były dwa budynki na działce nr (...) (których nie dałoby się dostawić do ścian budynków na działce pozwanej, gdyby istniało tam takie ogrodzenie). Skoro zasadą jest, że ogrodzenie służy do wspólnego użytku sąsiadów (por. domniemanie wynikające z art. 154 k.c., choć przy świadomości, że przepis ten nie przesądza o własności gruntu ani samych urządzeń), to nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu błędu w ustaleniu przebiegu granicy od strony północnej po linii wyznaczonej nie przez zewnętrzną wschodnią krawędź przyziemia podmurówki (punkty 5-11), tylko przez jej środek wyznaczony słupkami ogrodzeniowymi i siatką (punkty 6-9) - por. zdjęcia obrazujące ten fragment przebiegu granicy k. 255-257. W praktyce najczęściej jest bowiem tak, że zasięg posiadania sąsiadujących gruntów wyznacza nie sama podmurówka i jej zewnętrzne krawędzie, tylko zbudowana na niej konstrukcja ogrodzeniowa, a każdy z sąsiadów włada gruntem nad tą podmurówką wizualnie przynależnym do jego działki, właśnie do linii wyznaczonej przez środek ogrodzenia (w tym wypadku przez siatkę widoczną na zdjęciach). Również sam fakt „ujawnienia” w ostatnim czasie elementów budowlanych uznawanych przez pozwaną za elementy konstrukcyjne jej budynku, odkopanych w czasie prac wykonywanych na działce powodów (por. zwłaszcza zdjęcie z k. 258 z opisem „betonowe znaczniki”), nie świadczy o błędnym ustaleniu przez Sąd Rejonowy stanu posiadania samoistnego na datę uwłaszczenia. Istnienie tych elementów pozostawało poza świadomością właścicieli sąsiadujących działek na datę uwłaszczenia, skoro nie były one widoczne na gruncie, a teren nad nimi znajdował się ewidentnym władaniu powodów a wcześniej ich poprzedników prawnych, nie zaś we władaniu pozwanej a wcześniej jej poprzedników. Ponadto strony nie zaoferowały w tym postępowaniu dowodów, także na etapie postępowania apelacyjnego, na okoliczność ustalenia funkcji tych odkopanych elementów, tego czy stanowią niezbędny element konstrukcyjny budynku pozwanej, czy też jedynie pozostałość po jakichś pracach budowlanych i przez kogo wykonanych. Bez znaczenia dla wyniku sprawy jest wreszcie to, czy biegły J. K. oddając materiały do państwowego zasobu popełnił w nich pomyłkę co do powierzchni obu działek (zamienił ich powierzchnie). Nawet jeśli tak było, to pozostaje to bez wpływu na treść opinii, bowiem w żadnej mierze nie wynika z niej, aby ustalenie przebiegu granicy było powiązane z dążeniem do uzyskania określonej powierzchni obu działek, zatem aby to ich powierzchnia determinowała taki a nie inny przebieg linii granicznej.

Przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że stan prawny przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) jest taki jak to przyjął Sąd I instancji, oznaczało konieczność analizy art. 151 k.c., przywołanego w argumentacji tego Sądu jako podstawa oddalenia powództwa. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Przyjmuje się, że regulacja ta obejmuje także przypadek przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu przy okazji przebudowy, rozbudowy, dobudowy lub remontu, np. ocieplenia budynku (por. J.S. Piątkowski [w:] System

prawa cywilnego, t. 2, 1977, s. 141; J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2019, komentarz do art. 151 k.c.; A. Sylwestrzak [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz, Warszawa 2014). Jako urządzenia budowlane traktuje się urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Do przekroczenia może dojść zarówno na powierzchni gruntów (np. wzniesienie muru), pod powierzchnią (np. piwnica), jak i w przestrzeni słupa powietrza ponad gruntami (np. balkon). Nie ma znaczenia, który z elementów inwestycji zostaje przecięty linią graniczną; może to być zarówno podstawowa część konstrukcyjna obiektu (ściany, fundamenty), jak i wystająca poza granicę jej część (np. fragment dachu, rynna, ramię wiatraka itp.) – por. A. S., op. cit. Przepis ten znajduje zatem zastosowanie także wtedy, gdy granicę przekracza jedynie element budynku lub innego urządzenia, co prawda trwale związany z nieruchomością wyjściową, ale niezwiązany z nieruchomością objętą ingerencją, jak np. wystający balkon, okap, podcienia (por. Konrad Osajda (red.) Kodeks cywilny. Komentarz, rok wydania 2021, komentarz do art. 151 k.c.). Dominuje stanowisko, że przepis art. 151 k.c. stanowi wyjątek od zasady superficies solo cedit, bowiem budynek lub urządzenie pozostają własnością właściciela gruntu, na którym rozpoczęto ich wznoszenie, niezależnie od tego, jak duża część przechodzi na grunt sąsiedni. Jeśli spełnione zostaną przesłanki zastosowania tego przepisu, to powództwo windykacyjne (podobnie zresztą jak negatoryjne) 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 (por. postanowienie SN z dnia 9 lutego 2007 roku, III CZP 159/06). Zwraca się także uwagę, że sam sprzeciw powinien być powiązany z procesem przekraczania granicy, zatem literalnie przepis ten nie powinien obejmować sytuacji, gdy sprzeciw jest wyrażony dopiero po zakończeniu budowy, a tym bardziej po kilku latach od jej zakończenia.

Rozważania co do zasadności zastosowania na korzyść pozwanej przepisu art. 151 k.c. należy podzielić na cztery części, związane z różnymi etapami prac budowlanych. Odrębnie należało dokonać oceny w zakresie wykonania elewacji (docieplenia) budynku mieszkalnego, zmiany pokrycia dachu na murowanym budynku gospodarczym, wykonania orynnowania tego dachu, wreszcie budynku gospodarczego drewnianego znajdującego się w środkowej części działki, bowiem każda z tych prac została wykonana w innym czasie i w innych okolicznościach.

Jeśli chodzi o wykonanie docieplenia (elewacji) ściany wschodniej budynku mieszkalnego pozwanej, to jak wyżej wskazano prace te zostały wykonane za wyraźną ustną zgodą powoda Z. S.. Z zeznań pozwanej i świadków jednoznacznie wynika, że taka zgoda została wyrażona, wprawdzie nie w formie pisemnej, ale jednak jednoznacznie, przy czym powód zastrzegł wykonanie tych prac przez pracowników, którzy wykonywali inne prace na jego działce i w ten właśnie sposób prace te zostały wykonane. Zaprzeczenie przez powoda temu faktowi absolutnie nie przekonuje i stanowi wyraz przyjętej taktyki procesowej oraz wpływa na całościową ocenę wiarygodności jego wersji zdarzeń. W apelacji pojawił się w tym zakresie nowy zarzut, związany z brakiem zgody na te prace ze strony powódki A. S. (1) jako drugiego współwłaściciela nieruchomości, co -zdaniem skarżących - w świetle zasad zarządu rzeczą wspólną oznacza, że zgoda udzielona przez samego powoda, nie potwierdzona przez powódkę, pozbawiona była znaczenia prawnego. Oceniając to stanowisko powodów należy wskazać na następujące okoliczności. Pojęcie winy umyślnej należy rozumieć zgodnie z jego utrwaloną wykładnią, obejmującą zarówno zamiar bezpośredni, jak i ewentualny. Należy je wyklądać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności sprawy, w tym w ramach stosunków sąsiedzkich z uwzględnieniem rzeczywistych relacji pomiędzy sąsiadami, tego czy w czasie wykonywania prac i wcześniej istniały jakieś spory graniczne, czy przebieg granicy był wyraźny i utrwalony, co go wyznaczało. W tym wypadku istotne jest to, że o tym, iż przy wykonaniu przedmiotowych prac doszło do przekroczenia granicy i w jakim zakresie strony dowiedziały się w zasadzie dopiero z czynności geodezyjnych w obecnym postępowaniu. Nie było sporu, że wcześniej żadna ze stron nie знаła dokładnego przebiegu granicy na całej jej długości, a nie będąc ani prawnikiem ani geodetą można było co do tego przebiegu mieć różne wyobrażenia jeśli chodzi o ten początkowy odcinek od strony północnej (co do tego, czy granicę wyznacza linia metalowego słupka i ogrodzenia z siatki, czy też zewnętrzna krawędź podmurówki tego ogrodzenia). Nie było zatem tak, że poprzedniczka pozwanej wykonując te prace działała ze świadomością, że inwestycję przeprowadza na nieruchomości sąsiada, że narusza jego własność. Zgoda o jaką zwróciła się do powoda w jej zeznaniach wiązana była nie tyle ze zgodą na trwałe obciążenie działki sąsiada tym naniesieniem w

postaci docieplenia (elewacji), ile na samo wykorzystanie jego działki do przeprowadzenia prac budowlanych, bowiem nie dało się ich wykonać nie wchodząc na działkę nr (...). Nie było zamiarem matki pozwanej naruszanie własności powodów, doprowadzanie do konfliktu, o czym świadczy zarówno dążenie do porozumienia przed wykonaniem tych prac, jak i dobór styropianu do docieplenia (o grubości jedynie 8 cm, zatem w dolnej granicy tego typu dociepleń), jak najmniej ingerującego w głąb działki powodów. Elewacja została wykonana w 2010 roku, kiedy sąsiedzi żyli w zgodzie, nie dochodziło pomiędzy nimi do konfliktów. E. J. nie musiała wówczas kierować się świadomością co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości sąsiada. Nie wykazano w tym postępowaniu, że ten stan był jej znany, a podkreślić należy, że nawet powodowie i ich pełnomocnik w postępowaniu pierwszoinstancyjnym nie do końca ten stan znali, skoro pytani przez Sąd Rejonowy o ujawnioną w księdze wieczystej A. R. wskazywali, że osoba ta już nie żyje od wielu lat i podawali jej spadkobiercę (por. pisma ich pełnomocnika k. 125, 134), gdy ostatecznie okazało się, że osobą tą jest powódka, tylko figurująca pod poprzednim nazwiskiem, co wynika z aktu notarialnego z dnia 17 marca 2021 roku -k. 323). W zewnętrznym odbiorze to Z. S. uchodził za właściciela tej nieruchomości i decydenta, w tym zwłaszcza w kwestiach budowlanych. To on był na niej widywany częściej niż jego żona, miał odpowiednie wykształcenie budowlane (w aktach administracyjnych znajduje się pieczętka, na której tytułuje się jako biegły sądowy z zakresu budownictwa), stąd tym bardziej mógł w oczach E. J. uchodzić za właściwą osobę do uzgodnienia możliwości wykonania tych prac budowlanych dociepleniowych. O tym, że w praktyce to Z. S. zajmował się tą nieruchomością, świadczy zresztą przebieg zarówno postępowania administracyjnego (...) jak i niniejszego sądowego. W obu sprawach inicjatywa uruchomienia postępowań pochodziła nie od małżonków S., tylko właśnie od Z. S., który samodzielnie wytoczył przedmiotowe powództwo, samodzielnie też interweniował w organie nadzoru budowlanego w październiku 2014 roku. W piśmie z 3.01.2014 roku używał sformułowań „mojej działce”, „mojej zgody”, w żadnej mierze nie nawiązując do jej rzeczywistego stanu prawnego, do tego, że nie jest to „jego” działka, tylko nieruchomość pozostająca we współwłasności. Dopiero w toku tych postępowań doszło do wzięcia w nich udziału także A. S. (1), co w obecnej sprawie ewidentnie było związane ze świadomością pełnomocnika powodów, że do rozgraniczenia w sentencji orzeczenia w sprawie o ochronę własności konieczny jest udział wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Istotne dla oceny o braku winy umyślnej jest także to, że E. J. udała się w sprawie wykonania elewacji do pensjonatu prowadzonego przez powodów, najpierw rozmawiała z powódką informując w jakiej sprawie przyszła, a ta skierowała ją do męża. Z kolei Z. S. udzielając ustnie zgody na przeprowadzenie prac i wykonanie elewacji nie twierdził, że nie może samodzielnie zająć stanowiska, że jest jedynie współwłaścicielem i to mniejszościowym, że musi się skonsultować z żoną, a nic nie wskazywało na to, aby z żoną pozostawał w konflikcie, aby miał zamiar dokonywać czynności z nią niezgodzonych, a tym bardziej wbrew jej woli. Wszystkie te okoliczności, przy świadomości, że prace te zostały wykonane jawnie, były łatwo dostrzegalne także dla A. S. (1) i podczas ich wykonywania żadne z powodów nie zgłosiło sprzeciwu (nie zgłosiło go zresztą przez kilka lat od ich wykonania, bowiem do jesieni 2014 roku), uprawniały do przyjęcia, że choć nie doszło do formalnego wyrażenia zgody przez wszystkich, czy przynajmniej przez większość współwłaścicieli z poszanowaniem zasad zarządu rzeczą wspólną, to samo przekroczenie granicy przy wykonaniu tej elewacji, niewielkie, bo na szerokość zaledwie 8,5 cm, nastąpiło bez winy umyślnej. Dodać należy, że sprzeciw powodów po kilku latach, połączony z twierdzeniem, że przy wykonaniu tych prac doszło do naruszenia ich własności, został wyrażony dopiero wówczas, gdy pomiędzy stronami zaistniał konflikt na tle prac budowlanych wykonanych przez powodów z naruszeniem stanu elewacji budynku pozwanej, co było przedmiotem odrębnego postępowania sądowego i wiązało się z koniecznością rozbiórki zadaszona wykonanego nad garażem (widocznego na zdjęciach dołączonych do odpowiedzi na pozew k. 26). Była to zatem interwencja w rewanżu za zgłoszenie ze strony pozwanej, która nie może być utożsamiana z wyrażeniem sprzeciwu o jakim mowa w art. 151 k.c.

Co do przekroczenia granicy przez dach ostatniego budynku gospodarczego od strony południowej, to jest ono na większej szerokości niż docieplenie (elewacja) budynku mieszkalnego. Zajmuje łącznie obszar 3,5 metra kwadratowego, ale w przestrzeni ponad gruntem, zatem nie ograniczając istotnie powodów w możliwości korzystania z samego gruntu pod okapem (mając świadomość, że i tak tego gruntu nie mogliby racjonalnie zagospodarować w sposób rzeczywiście kolidujący z linią okapu). Zgodzić się należy z twierdzeniami pozwanej, że ten fragment końcowy działki powodów był zaniedbany (widać to na zdjęciach), nie widać na nim śladów gospodarczego wykorzystywania przez powodów, mimo że sam okap im tego nie uniemożliwiał. Nie ma sporu, że prace budowlane polegające na wymianie pokrycia dachu, wykonane w 2012 roku, nie zostały poprzedzone uzgodnieniami z powodami, jednakże nie



oznacza to, że przy ich wykonaniu doszło do przekroczenia granicy z winy umyślnej. Kluczowe jest to, że prace te zostały wykonane bez zmiany zasięgu przestrzennego samego dachu, zatem w ramach tej samej przestrzeni nad powierzchnią gruntu, co powód wyraźnie przyznał. W końcowym przesłuchaniu stwierdził, że okap objęty żądaniem pozwu nie był w ogóle wymieniany i istnieje odkad istnieje sam budynek. Wcześniejsze twierdzenia powoda, że w przeszłości dach ten miał inną konstrukcję, inny spadek wody, nie zostały wykazane, a pozwana złożyła dokumentację zdjęciową z której wynika, że dach ten poprzednio ukształtowany był także jako dwuspadowy i okap wystawał poza ścianę budynku w stronę działki powodów (por. k. 53 a także pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 12.11.2014 roku, znak: (...), którego kopia znajduje się na k. 25). Oceniając zachowanie matki pozwanej z perspektywy świadomości naruszenia własności sąsiada należy powtórzyć, że obie strony nie miały wówczas świadomości co do dokładnego przebiegu granicy, co dotyczy także tego końcowego odcinka południowego. Skoro we wcześniejszym okresie przed 2012 rokiem istniał tam ten sam okap, zajmujący przestrzeń nad gruntem, a sam budynek istniał w tym miejscu od kilkudziesięciu lat (przynajmniej od lat 80-tych), przy czym przy jego budowie i użytkowaniu do 2012 roku nie powstały żadne spory, to E. J. mogła pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, że taka lokalizacja tego budynku łącznie z okapem nie narusza własności powodów, a zatem i wykonanie zmiany pokrycia dachu w tych samych granicach przestrzennych nie będzie prowadzić do naruszenia ich własności. To przekonanie jest tym bardziej uzasadnione, że praktyce najczęściej przyjmuje się, że grunt znajdujący się pod okapem przynależy do tej działki, na której posadowiony jest budynek, zwłaszcza jeśli nie ma pomiędzy działkami żadnego ogrodzenia. Praktykę tę potwierdził zresztą biegły J. K. przyznając, że ustalając zasięg posiadania wyznaczonego przez posadowienie budynku przyjmuje się, że granicę posiadania wyznaczają elementy wystające poza ścianę budynku takie jak okapy (por. k. 213v). Skoro w 2012 roku sąsiedzi żyli w zgodzie, wcześniej bezkonfliktowo matka pozwanej wykonała elewację na budynku mieszkalnym, a planowane prace na dachu nie wiązały się z pogorszeniem dla powodów (nie prowadziły do zajęcia większej przestrzeni w stronę wschodnią), to matce pozwanej nie można przypisać winy umyślnej co do przekroczenia granicy i wykonania tych prac z naruszeniem tej granicy. O tym, że przy wykonaniu tych prac doszło do przekroczenia granicy strony dowiedziały się po fakcie, z przebiegu obecnego postępowania i wykonanych w nim czynności geodezyjnych. Dodać należy, że prace remontowe matka pozwanej przeprowadzała kierując się także zastrzeżeniami powoda co do stanu jej zabudowań, sugestiami z jego strony, że należy ten stan poprawić lub rozebrać budynki gospodarcze, stąd tym bardziej mogła być przekonana, że poprawa stanu dachu tego budynku pozostaje w zgodzie z oczekiwaniami sąsiada. Istotne jest także to, że prace te zostały wykonane jawnie, nie dało się nie zauważyć faktu ich wykonania nawet jeśli nie mieszkało się na stałe na działce nr (...), a od ich wykonania przez blisko 2 lata nie doszło do sformułowania żadnych zastrzeżeń ze strony powodów. Pojawiły się one dopiero w drugiej połowie 2014 roku i to w rewanżu na zgłoszenie pozwanej. Zresztą pierwsze zgłoszenie ze strony Z. S. w postępowaniu administracyjnym nie dotyczyło rozebrania tego okapu, tylko zmiany spadku dachu na budynku gospodarczym, który odprowadza wody deszczowe na jego działkę (por. pismo datowane na 3.10.2014 roku)

Co do wykonania orywnowania budynku gospodarczego, zdaniem Sądu Okręgowego, także nie ma podstaw do zarzucania pozwanej przekroczenia granicy z winy umyślnej. Wina umyślna oznacza świadome dążenie do naruszenia swoimi czynnościami własności sąsiedniej działki lub przynajmniej liczenie się z takim naruszeniem, kierowanie się własnym interesem kosztem interesu sąsiada, z czym nie mieliśmy do czynienia. Istotne są okoliczności w jakich powstało to orywnowanie. O braku świadomości stron co do dokładnego przebiegu granicy była już wyżej mowa. Choć w wyniku założenia rynien zmieniał się nieco zasięg przestrzenny traktowanego jako całość budynku pozwanej (maksymalnie o kilkanaście centymetrów szerokości), to założenie rynien było efektem żądań jakie Z. S. sformułował do pozwanej w piśmie z 3.10.2014 roku kierowanym także do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S.. Domagał się w nim w zakresie dachu zmiany jego spadku bowiem odprowadza wody deszczowe na jego działkę. P. J. wskazywała, że rynny pojawiły się po wizycie pracowników nadzoru budowlanego i na ich sugestie, aby doprowadzić do odprowadzania wody deszczowej na jej działkę zamiast na działkę nr (...). Przyjął zatem należy, że pozwana, ponosząc te dodatkowe koszty inwestycji dachowej, zmierzała do polepszenia warunków funkcjonowania działki sąsiada, do wyeliminowania spływu wody deszczowej na tę działkę, przy świadomości oczekiwań powoda w tym zakresie. Przy braku w ówczesnym czasie świadomości co do dokładnego przebiegu granicy nie można jej zarzucić, że zmierzała do zawłaszczenia gruntu działki sąsiedniej, że w ogóle miała świadomość naruszenia przez orywnowanie tej własności, że liczyła się z tym, a mimo to wykonała te prace. Inny był cel jej działania, a podkreślić należy, że ta

pierwsza interwencja administracyjna Z. S. zakończyła się pismem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z 12.11.2014 roku, znak: (...).501.44.2014, stwierdzającym brak podstaw do podejmowania czynności w trybie administracyjnym, w tym w zakresie tego budynku gospodarczego i prac remontowych. Nie można zapominać, że mimo sporu istniejącego już w drugiej połowie 2014 roku, powodowie nie zareagowali niezwłocznie na prace pozwanej polegające na wykonaniu orywnowania, co utwierdzało ją w przekonaniu, że wykonanie tych prac nie prowadzi do pogorszenia sytuacji powodów, tylko do poprawy warunków funkcjonowania ich działki i odpowiada ich oczekiwaniom. Z lektury akt postępowań administracyjnych dołączonych do niniejszej sprawy wynika, że po otrzymaniu pisma z 12.11.2014 roku powód nie podejmował w tej sprawie dalszych czynności aż do 16.08.2016 roku, kiedy to wystosował pismo z wnioskiem o ponowne zbadanie tej sprawy (pismo to dotyczy zresztą zasadniczo ściany szczytowej budynku mieszkalnego i wykonania w niej okna oraz wykonania ganku, a nie budynku gospodarczego, a tym bardziej samego jego orywnowania).

Wreszcie jeśli chodzi o przekroczenie granicy poprzez wystające elementy budynku gospodarczego drewnianego w środkowej części działki, to i tu nie można dopatrzeć się winy umyślnej przy stawianiu tego budynku i budowie samego okapu. Jest to budynek istniejący w tym kształcie od kilkudziesięciu lat, co najmniej od lat 70-tych ubiegłego wieku, na którym ani pozwana ani jej poprzednicy prawni nie wykonywali od tamtego okresu prac, które ingerowałyby w działkę powodów. Co do usytuowania tego budynku nie było sporów do czasu wszczęcia obecnego postępowania, zatem należy przyjąć, że i jego budowa nastąpiła bezkonfliktowo, bez świadomości naruszenia linii granicznej. Zresztą powód nawet wytaczając przedmiotowe powództwo nie miał świadomości, że usytuowanie tego budynku narusza własność działki nr (...), o czym dobitnie świadczy treść pierwotnego żądania pozwu (które obejmowało docieplenie ściany szczytowej budynku mieszkalnego oraz okap wraz z orywnowaniem na budynku gospodarczym znajdującym się najdalej od zabudowań mieszkalnych). Dopiero przy okazji prac geodety J. K., dzięki ich dokładności, skrupulatności, „wyszło”, że okap tego drewnianego budynku w nieznacznym zakresie przekracza linię graniczną (zajmując łącznie powierzchnię 0,4 metra kwadratowego). Skoro nawet właściciel działki nr (...) nie miał „własnej” świadomości naruszenia granicy na tym odcinku, a uzyskał ją dopiero na podstawie czynności biegłego w tej sprawie, to nie sposób takiej świadomości przypisywać właścicielowi działki sąsiedniej, zwłaszcza jeśli budowa budynku łącznie z tym okapem nastąpiła w sposób bezkonfliktowy, a przekroczenie linii granicznej jest tak niewielkie, w zasadzie na granicy błędu pomiaru.

Nie budzi zastrzeżeń stanowisko Sądu Rejonowego co do tego, że w odniesieniu do żadnej części prac przeprowadzonych przez pozwaną i jej poprzedników prawnych, pozostawienie ich efektu na działce powodów nie wywołuje dla nich zagrożenia niewspółmiernie wielką szkodą. Słusznie Sąd I instancji wskazał na niewielką w praktyce ingerencję w działkę powodów, na nieznacznym szerokości, na zajęcie obszaru gruntu o łącznej powierzchni tylko 5,3 metra kwadratowego, przy czym w przeważającej części to zajęcie dotyczy jedynie przestrzeni powietrznej nad gruntem (oba okapy, w tym jeden z orywnowaniem) i w praktyce nie ogranicza powodów w racjonalnym korzystaniu z gruntu pod tymi okapami. W apelacji nie zawarto zarzutów co do oceny Sądu Rejonowego, że pozostawienie tych elementów budynków na działce nr (...) nie prowadzi do zagrożenia powodom niewspółmiernie wielką szkodą. Nie można się w niej doszukać polemiki ze stanowiskiem tego Sądu co do zestawienia powierzchni całej działki powodów z powierzchnią zajętego gruntu, w jego ocenie praktycznie wykluczającej możliwość przyjęcia, iż na skutek przekroczenia granicy powodowie doznali jakiegokolwiek szkody. Jeśli nawet jakaś szkoda powstała, to niewątpliwie niewspółmierna do konsekwencji jakie musiałaby ponieść pozwana gdyby uwzględnić żądanie pozwu, w tym kosztów związanych z usunięciem tych naniesień budowlanych, ze zmianą konstrukcji dachów na dwóch budynkach gospodarczych, także wpływu usunięcia elewacji z ociepleniem na warunki zamieszkiwania w budynku mieszkalnym. Przepis art. 151 k.c. jest rozumiany jako efekt wyważenia interesów sąsiadów, w sytuacji gdy naruszającemu własność nie można przypisać winy umyślnej, a po stronie właściciela zabrakło albo zachowań w postaci niezwłocznego sprzeciwienia się pracom budowlanym, albo przesłanki niewspółmiernie wielkiej szkody. Nie pozbawia on właściciela działki, której własność naruszono możliwości dochodzenia wszelkich roszczeń (por. art. 151 zdanie drugie k.c.), wykluczając roszczenie windykacyjne oraz negatoryjne (przywrócenia stanu poprzedniego).

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na regulacji art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Pozwana była w postępowaniu apelacyjnym reprezentowana przez adwokata, złożyła wniosek o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, który -zgodnie z wynikiem apelacji- należało uznać za zasadny. Wysokość wynagrodzenia adwokackiego liczonego od wartości przedmiotu zaskarżenia to 135 złotych (zgodnie z § 2 pkt 2, § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U.2015.1800 ze zm.), które należało rozdzielić w częściach równych na powodów, bowiem nie ma podstaw do przyjmowania po ich stronie solidarności.

SSR (del.) Ewa Bystrzyńska SSO Hubert Wicik SSO Anna Pać-Piętak

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)