

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 maja 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo J. K. przeciwko A. M. o zobowiązanie do przeniesienia własności.

Apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, wywiodła powódka.

Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 224 § 1 k.p.c. przez przedwczesne zamknięcie rozprawy, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy oraz nie zbadał podstawy merytorycznej roszczenia powódki o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia własności 0,96 m<sup>2</sup> działki położonej przy ul. (...) na rzecz powódki;
- naruszenia art. 365 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż wyrok wydany w sprawie o sygnaturze akt III C 72/15 przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi wiąże Sąd w przedmiotowej sprawie, wobec czego stosunki prawno rzeczowe dotyczące sporu powódki J. K. i pozwanego A. M. wynikającego z przekroczenia granicy ul. (...) przez część wiatrołapu dobudowanego do domu przy ul. (...) pomiędzy stronami zostały już rozstrzygnięte, podczas gdy roszczenie będące przedmiotem niniejszego postępowania jest oparte na innej podstawie prawnej i zmierza do innych skutków;
- naruszenia art. 227 k.p.c. w związku z art. 235 k.p.c. przez jego niezastosowanie i nieuprawnione odstąpienie od zasady bezpośredniości podczas dokonywania ustaleń faktycznych niniejszej sprawy, w oparciu o dowody znajdujące się w aktach innej sprawy o sygn. akt: III C 72/15 oraz sygn. akt: III Ca 1556/17 Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, a w konsekwencji przyjęcie, iż spór J. K. i A. M. wynikający z przekroczenia granicy ul. (...) przez część wiatrołapu dobudowanego do domu przy ul. (...) nie może w chwili obecnej być rozwiązany w oparciu o przepis art. 231 § 1 k.c., gdyż został on już wcześniej rozwiązany odmiennie w sprawie o sygn. akt: III C 72/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi nakazaniem J. K. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń;
- naruszenia art. 227, 278 § 1 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. przez oddalenie zgłoszonych przez powódkę wniosków dowodowych, podczas gdy okoliczności istotne i sporne dla sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione, a ich powołanie miało służyć ich wykazaniu, w tym, oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii, który to dowód zgłoszony został na okoliczność ustalenia jaką powierzchnię nieruchomości pozwanego zajmuje wiatrołap i w konsekwencji nieustalenie tychże okoliczności i przyjęcie, iż spór J. K. i A. M. wynikający z przekroczenia granicy ul. (...) przez część wiatrołapu dobudowanego do domu przy ul. (...) nie może w chwili obecnej być rozwiązany w oparciu o przepis art. 231 § 1 k.c., gdyż został on już wcześniej rozwiązany odmiennie w sprawie o sygn. akt: III C 72/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazaniem J. K. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń;
- naruszenia art. 227, 278 § 1 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., przez oddalenie zgłoszonych przez powódkę wniosków dowodowych, podczas gdy okoliczności istotne i sporne dla sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione, a ich powołanie miało służyć ich wykazaniu, w tym oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który to dowód zgłoszony został na okoliczność ustalenia wartości 0,96 m<sup>2</sup> nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., na której znajduje się wiatrołap, a także wartości ekonomicznej wiatrołapu i w konsekwencji nieustalenie tychże okoliczności i przyjęcie, iż spór J. K. i A. M. wynikający z przekroczenia granicy ul. (...) przez część wiatrołapu dobudowanego do domu przy ul. (...) nie może w chwili obecnej być rozwiązany w oparciu o przepis art. 231 § 1 k.c., gdyż został on już wcześniej rozwiązany odmiennie w sprawie o sygn. akt: III C 72/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazaniem J. K. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń;

- naruszenia art. 227 w zw. z art. 217 § 3 w zw. z art. 299 k.p.c. przez oddalenie zgłoszonych przez powódkę wniosków dowodowych, podczas gdy okoliczności istotne i sporne dla sprawy nie zostały dostatecznie wyjaśnione, a ich powołanie miało służyć ich wykazaniu, w tym dowodu z zeznań powódki J. K., który to dowód został zgłoszony na okoliczność ustalenia, kto i kiedy wybudował wiatrołap, rynkowej wartości wiatrołapu oraz daty powzięcia przez powódkę wiedzy o graniach nieruchomości i w konsekwencji nieustalenie tychże okoliczności i przyjęcie, iż spór J. K. i A. M. wynikający z przekroczenia granicy ul. (...) przez część wiatrołapu dobudowanego do domu przy ul. (...) nie może w chwili obecnej być rozwiązany w oparciu o przepis art. 231 § 1 k.c., gdyż został on już wcześniej rozwiązany odmiennie w sprawie o sygn. akt: III C 72/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazaniem J. K. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń;

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną, w miejsce swobodnej, ocenę materiału dowodowego, polegającą na pominięciu dowodu z zeznań świadka B. K., w zakresie dotyczącym ustalenia kto i kiedy wybudował wiatrołap, rynkowej wartości wiatrołapu oraz daty powzięcia przez powódkę wiedzy o graniach nieruchomości a w konsekwencji nieustalenie tychże okoliczności i poczynienie ustaleń faktycznych w oparciu o dowody znajdujące się jedynie w aktach innej sprawy - postępowania o sygn. akt III C 72/15 oraz III Ca 1556/17 toczących się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, a w konsekwencji przyjęcie, iż spór J. K. i A. M. wynikający z przekroczenia granicy ul. (...) przez część wiatrołapu dobudowanego do domu przy ul. (...) nie może w chwili obecnej być rozwiązany w oparciu o przepis art. 231 § 1 k.c., gdyż został on już wcześniej rozwiązany odmiennie w sprawie o sygn. akt: III C 72/15 Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nakazaniem J. K. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń;

- naruszenia art. 231 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy w przedmiotowej sprawie spełnione zostały przesłanki warunkujące jego zastosowanie, tj. powódka jako samoistny posiadacz wniosła wiatrołap na nieruchomości pozwanego w dobrej wierze, który to wiatrołap ma wartość ekonomiczną znacznie przekraczającą wartość zajętej nieruchomości, wobec czego bezpodstawnie nie uwzględniono powództwa o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia własności 0,96 m<sup>2</sup> działki położonej przy ul. (...) na rzecz powódki za kwotę 1.000 zł;

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżąca wniosła o uchylenie przedmiotowego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W przypadku uznania przez Sąd, iż nie istnieją podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, alternatywnie, skarżąca sformułowała wniosek o jego zmianę poprzez zobowiązanie pozwanego do przeniesienia własności 0,96 m<sup>2</sup> działki położonej przy ul. (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), na której znajduje się część wiatrołapu o szerokości 0,10 m i długości 4,82 m ze ścianą o szerokości 0,10 m i długości 4,95 m o powierzchni 0,96 m<sup>2</sup> na rzecz powódki za kwotę 1.000 zł, jak również zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych, za obie instancje, wraz z kosztami udzielenia pełnomocnictwa procesowego w postaci opłaty skarbowej.

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

Apelacja jest zasadna o tyle, że skutkuje uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Rejonowy uznał, że w realiach rozpoznawanej sprawy spór między stronami dotyczący przekroczenia przez powódkę granicy nieruchomości należącej do pozwanego został już prawomocnie rozstrzygnięty w sprawie o sygn. III C 72/15, w wyniku której zobowiązano powódkę do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń, co wyłącza dopuszczalność uregulowania stosunków prawnych między nimi w sposób odmienny.

Stanowisko powyższe jest nieprawidłowe. Sąd I instancji odwołując się do przepisu art. 365 k.p.c. nie dostrzega, iż prawomocnością materialną wyroku zapadłego w sprawie III C 72/15 objęta jest jedynie ocena bezprawności

ingerencji powódki w nieruchomości pozwanego, gdyż ani on, ani jego poprzednicy prawni nigdy nie godzili się na zaistniałe naruszenia.

Upřednie zyskanie przez poprzedników pozwanego ochrony prawnej w oparciu o przepis art. 222 § 2 k.c., nie zamyka zatem powódce drogi do poszukiwania innego sposobu definitywnego rozwiązania istniejącego między nimi sporu sąsiedzkiego, w tym do wystąpienia z roszczeniem w oparciu o przepis art. 231 § 1 k.c..

Sąd Rejonowy co prawda trafnie powiązał wygaśnięcie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. z utratą posiadania zajętej części gruntu przez właściciela nieruchomości wyjściowej, jednakże ostatecznie błędnie skonkludował o niedopuszczalności tego roszczenia w aktualnym postępowaniu.

Sądowi I instancji umknęło bowiem, iż na aktualnym etapie sprawy nie doszło jeszcze do wykonania wyroku w sprawie III C 72/15, a powódka nadal utrzymała się w posiadaniu spornej części nieruchomości należącej do pozwanego. Za miarodajny i w pełni odpowiadający sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w niniejszej sprawie należy uznać pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 18 marca 1968 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 15/68 (publ. OSNC 1968/8-9/138), zgodnie z którym samo wytoczenie przez właściciela przeciwko posiadaczowi powództwa windykacyjnego, a nawet uwzględnienie tego powództwa przez sąd nie powoduje utraty posiadania przez pozwanego, przeto posiadacz może w zasadzie dochodzić roszczenia z art. 231 § 1 k.c. także po tych zdarzeniach. Dopiero dopuszczenie przez posiadacza do wykonania takiego wyroku i niewytoczenie przed tym zdarzeniem powództwa o realizację roszczenia o wykup powoduje utratę tego roszczenia.

Odmienny pogląd Sądu Rejonowego leżący u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia nie pozwala na zbadania materialnej podstawy żądania pozwu. Przesądza to o nierozpoznaniu istoty sprawy przez Sąd I instancji i w konsekwencji skutkuje uchynieniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji merytorycznie odniesie się do żądania pozwu w myśl zawartych przez Sąd Okręgowy wskazań, przeprowadzi postępowanie dowodowe w tym kierunku oraz dokona oceny prawnej przesłanek roszczenia z jakim wystąpiła powódka. Okoliczności te nie były w ogóle przedmiotem rozważań Sądu na skutek przyjęcia błędnego poglądu o niedopuszczalności wystąpienia z żądaniem przeniesienia własności zajętej nieruchomości wobec upředniego uwzględnienia w innej sprawie roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego przeciwko powódce.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 4 w związku z art. 108 ust. 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.