

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2019 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Ns 271/15 z wniosku K. C. (1) i S. C. (1) z udziałem D. P., A. P., W. A., S. C. (2), J. A., M. F. o zasiedzenie:

1. oddalił wniosek,
2. postanowił pobrać od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 736,22 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca S. C. (1), zaskarżając rozstrzygnięcie w całości. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na wynik sprawy, a to:

a) art. 233 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dowolną w miejsce swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a to:

- pism zawierających stanowisko wnioskodawców oraz zeznań wnioskodawców, skutkującą dowolnym przyjęciem, że przedmiotem sporu w niniejszej sprawie jest jedynie „oparcie ściany budynku uczestników do ściany jego mieszkania”, posadzenie drzew przez uczestnika, których gałęzie „zachodziły na jego nieruchomości” czy wybudowanie muru na jego nieruchomości, mimo że z treści wniosku o stwierdzenie zasiedzenia z dnia 6 lutego 2015 r. wynika, że przedmiotem sporu w niniejszej sprawie jest własność części nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., nr działki (...), znajdującej się pod budynkiem wnioskodawców,

- opinii biegłego geodety K. C. (2), skutkującą dowolnym przyjęciem, iż z opinii tej wynika, iż wnioskodawcy władają jedynie częścią nieruchomości należącą do uczestników od zakończenia murowanego ogrodzenia do siatki, podczas gdy z ustnej uzupełniającej opinii biegłego wynika, iż nie jest on w stanie określić przebiegu granicy prawnej pomiędzy budynkami przy ul. (...), a więc wskazać, jaką częścią nieruchomości uczestników władają w rzeczywistości wnioskodawcy,

- zeznań wnioskodawców oraz uczestników skutkującą dowolnym uznaniem, że w toku postępowania nie przedstawiono żadnego dowodu, z którego wynikałoby, iż wnioskodawcy w jakikolwiek sposób zmanifestowali wolę władania sporną częścią nieruchomości czy wykonywali wobec niej jakiekolwiek uprawnienia przysługujące właścicielowi nieruchomości, mimo że sporna nieruchomość, zgodnie z obecnym położeniem znaków granicznych, wchodząca w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., nr działki (...), znajduje się m.in., pod nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawców, posiadaną przez nich oraz ich poprzedników prawnych samoistnie i w dobrej wierze w sposób nieprzerwany, co najmniej od 1965 r., co na gruncie niniejszej sprawy jest bezsporne,

b) art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego architekta w celu określenia przebiegu granicy prawnej między budynkami położonymi przy ul. (...), co niewątpliwie stanowi okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy o zasiedzenie fragmentu nieruchomości przylegającego bezpośrednio do tej granicy, a dokładne ustalenie jej przebiegu niewątpliwie wymaga wiadomości specjalnych,

c) przepisu art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163) w zw. z art. 609 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż prawidłowe rozpoznanie niniejszej sprawy nie wymaga przeprowadzenia z urzędu rozgraniczenia nieruchomości położonych przy ul. (...), mimo że prawidłowe rozpoznanie wniosku wnioskodawców niewątpliwie wymaga precyzyjnego ustalenia przebiegu granicy pomiędzy ww. nieruchomościami, spornego między nimi a uczestnikami D. P. i A. P., co potwierdza dwukrotne dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety w celu

ustalenia jej aktualnego przebiegu przez Sąd I Instancji, który uznał przedmiotową sprawę za sprawę o zasiedzenie, a nie rozgraniczenie nieruchomości, i prowadził postępowanie w przedmiocie zasiedzenia,

2. obrazę przepisu prawa materialnego, a to art. 172 § 1 k.c. poprzez oddalenie wniosku o zasiedzenie pomimo samoistnego nieprzerwanego posiadania w dobrej wierze przez okres co najmniej 54 lat przez wnioskodawców oraz ich poprzedników prawnych spornej nieruchomości, która zgodnie z obecnym położeniem znaków granicznych wchodzi w skład nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., nr działki (...), a znajduje się, m.in. pod nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawców, posiadaną samoistnie przez nich i ich poprzedników prawnych, co najmniej od 1965 r., co na gruncie niniejszej sprawy jest bezsporne.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniósł o zasądzenie na jego rzecz od uczestników postępowania D. P. i A. P. kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy jako niezasadna zasługuje na oddalenie.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy jak również wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia oceny i wnioski prawne, jako prawidłowe i znajdujące należyte oparcie w zebranych materiale dowodowym. Stwierdzić także należy, że Sąd I instancji słusznie uznał, że w badanej sprawie spór między stronami winien być rozstrzygnięty na gruncie przepisów o rozgraniczeniu nieruchomości.

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji, w ocenie Sądu ad quem żaden z nich nie zasługiwał na uwzględnienie, a ponadto Sąd II instancji nie dopatrył się jakichkolwiek uchybień obligujących do wzięcia ich pod uwagę z urzędu.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, zaś w swych ustaleniach i wnioskach nie wykroczył poza ramy swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodów wynikające z przepisu art. 233 k.p.c., nie popełnił on też błędów w rozumowaniu w zakresie zarówno ustalonych faktów, jak też ich kwalifikacji prawnej, albowiem prawidłowo zinterpretował i zastosował odpowiednie przepisy prawa nie dopuszczając się zarzucanych w apelacji naruszeń prawa procesowego. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że zakwestionowane zmiany na granicy działek są wynikiem działań podjętych przez uczestników w 1993 roku, związanymi z remontem ich budynku, w tym dociepleniem ściany, wybudowaniem murowanego ogrodzenia i przeprowadzeniem nowego ogrodzenia z siatki. Sąd Rejonowy ustalając przebieg granicy pomiędzy nieruchomościami oparł się na niekwestionowanej ostatecznie, podstawowej i uzupełnionej na rozprawie opinii biegłego K. C. (3), z której wynika, iż prawny przebieg granicy między działkami (...) jest zgodny z danymi z ewidencji gruntów, a granica pokrywa się z budynkami, określają ją punkty graniczne 6020 i 595, co znajduje odzwierciedlenie w zapisach w ewidencji i w treści ksiągach wieczystych dotyczących powierzchni nieruchomości. Murowane ogrodzenie – płot usadowione jest na nieruchomości należącej do uczestników, zaś dalej poprowadzone jest ogrodzenie z siatki, które również jest przesunięte w stronę działki uczestników. Z treści opinii biegłego wynika, iż wnioskodawcy władają jedynie częścią nieruchomości należącej do uczestników od zakończenia murowanego ogrodzenia do siatki a to na skutek działań podjętych przez uczestnika w 1993 roku, który nie poprowadził ogrodzenia wzdłuż starych znaków granicznych z uwagi na ich zniszczenie. Biegły wskazał, iż ocieplenie budynku wnioskodawców zachodzi na nieruchomość uczestników. Powyższe ustalenia były dla Sądu wystarczające dla ustalenia przebiegu granicy między działkami wnioskodawców i uczestników. Nie było wobec tego potrzeby powoływania dodatkowo dowodu z opinii biegłego architekta dla potwierdzenia, że granica przebiega przez ścianę działową rozdzielającą budynki stron. Stąd niezasadniony jest zdaniem Sądu Okręgowego zarzut naruszenia przepisu art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Za niezasadny należało uznać zarzut przepisu art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 1989 Nr 30 poz. 163) w zw. z art. 609 § 1 k.p.c.

Przewidziana w art. 36 u.p.g.k. możliwość orzekania przez sąd właściwy w sprawie o własność lub wydanie nieruchomości albo jej części, o rozgraniczeniu nieruchomości, zachodzi jedynie wówczas, gdy do istoty sporu należy problem własności części nieruchomości, czy też przygranicznego pasa gruntu, zaś ustalenie granicy ma charakter wtórny. Sprawy o rozgraniczenie służą urzeczywistnieniu prawa własności i są niejako roszczeniem uzupełniającym, wpływającym z prawa własności, bowiem ustalenie granic służy określeniu zakresu uprawnień właściciela.

Złożony w tej sprawie wniosek o zasiedzenie, inicjujący postępowanie wraz z przytoczonymi na jego uzasadnienie okolicznościami faktycznymi, również wobec stanowiska występującego w tej sprawie w charakterze uczestnika właściciela nieruchomości, której części dotyczy żądanie, nie uzasadniał przyjęcia przez sądy obu instancji, że zachodzi czasowa niedopuszczalność drogi sądowej z tej racji, że, w istocie chodzi o rozgraniczenie sąsiadujących nieruchomości.

Kierując sprawę do sądu powszechnego wnioskodawcy w sposób jasny i wyraźny wskazali, że swoje roszczenie realizują na podstawie przepisów regulujących zasiedzenie, przytaczając okoliczności adekwatne dla przesłanek wymaganych dla tej instytucji (art. 172 k.c.). Nie ma tu znaczenia, że żądane przez wnioskodawcę stwierdzenie zasiedzenia dotyczy przygranicznego pasa gruntu, bowiem nie jest wyłączona możliwość domagania zasiedzenia części nieruchomości i to niezależnie od tego, jakie jest jej położenie w stosunku do nieruchomości wnioskodawcy. W takim kierunku prowadził swoje postępowanie Sąd I instancji, badając przesłanki właściwe dla zasiedzenia, przesłuchując wnioskodawcę, uczestników oraz przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego geodety.

O zakwalifikowaniu danej sprawy jako o zasiedzenie części nieruchomości decyduje sformułowanie żądania rozstrzygnięcia sprawy cywilnej oraz wskazane na jego uzasadnienie fakty. Wnioskodawcy nie identyfikowali swojej ochrony prawnej z przebiegiem granicy pomiędzy ich nieruchomością, a nieruchomością uczestników w oparciu o istniejące dokumenty, lecz konsekwentnie wywodził swoje prawo z faktu długoletniego posiadania jak właściciel gruntu znajdującego się pomiędzy linią ogrodzenia która zdaniem wnioskodawców wyznaczała zakres samoistnego posiadania, a znaną granicą ewidencyjną. Właśnie powzięcie przez wnioskodawców wiedzy, co do tego, iż nie przysługuje im prawo własności posiadanego gruntu, dało asumpt do wystąpienia na drogę sądową z wnioskiem o zasiedzenie tego fragmentu nieruchomości.

Skoro więc kwestią wymagającą rozstrzygnięcia było wykazanie przez wnioskodawców przesłanek zasiedzenia konkretnego obszaru nieruchomości, tak samo identyfikowanego przez nich samych jak i uczestników (którzy nie zaprzeczali, że część ich działki znajduje się w posiadaniu strony skarżącej), to zaistniałej sytuacji prawnej nie można uznać za spór graniczny.

Przepis art. 172 k.c. stanowi z kolei, że posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność przez zasiedzenie, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2). Wbrew zarzutowi skarżącego nie było podstawy do dokonywania korekty granicy w następstwie stwierdzenia zasiedzenia przez wnioskodawców własności spornego pasa gruntu, ponieważ zebrany materiał dowodowy nie wystarczał do ustalenia, że pas ten znajdował się w samodzielny posiadaniu wnioskodawców. Do zasiedzenia wymagany jest odpowiednio długi czas władania rzeczą w określony sposób (jak właściciel, jak użytkownik wieczysty, jak uprawniony z tytułu służebności). Tymczasem z analizy akt sprawy nie wynika, by wnioskodawcy w jakikolwiek sposób zmanifestowali wolę władania sporną częścią nieruchomości czy wykonywali wobec niej jakiegokolwiek uprawnienia przysługujące właścicielowi. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy pierwszą czynnością faktyczną, zmanifestowaną przez posiadacza i widoczną na zewnątrz wskazującą na wolę władania jest skierowanie w dniu 10 lutego 2015 roku wniosku do sądu o stwierdzenie zasiedzenia. Dodatkowo w toku postępowania I – instancyjnego strony wskazały, iż wnioskodawca wystąpił przeciwko uczestnikom z żądaniem przywrócenia stanu zgodnego z prawem i odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego świadczy to , że wnioskodawcy nie mieli woli władania nieruchomością – w części wzdłuż ogrodzenia jak właściciele. Wnioskodawcy nie wykazali żadnego dowodu z którego wynikłoby, iż w jakikolwiek sposób zmanifestowali wolę władania tą częścią nieruchomości czy wykonywali wobec niej jakiegokolwiek uprawnienia przysługujące właścicielowi nieruchomości. Ich żądanie ogniskowało się do części budynkowej. A w tym zakresie nie przedstawili żadnych dowodów pozwalających na ustalenie zakresu władania. Przypomnieć przy tym należy, że żądanie dotyczy w zasadzie szerokości ok. kilkunastu centymetrów, szerokości mieszczącej się w błędzie pomiaru geodezyjnego (10 cm). Nie zostało wykazane czy i na jaką głębokość w istniejące ocieplenie wchodzi ściana wnioskodawców.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art.385 k.p.c. w zw. z art.13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia dzieląc w całości i przyjmując za własne ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy, mając na uwadze wynik sprawy, orzekł, jak w pkt II sentencji, na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.