

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo G. K., M. K. i P. K. skierowane przeciwko H. Z., M. H., H. H., A. M. i K. H. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów własności nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), opisanej na mapie sporządzonej przez geodetę E. O. do sprawy I Ns 510/00 i zawartej pomiędzy liniami koluru zielonego i czerwonego za wynagrodzeniem w wysokości 5.000 zł.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli powodowie, zaskarżając rozstrzygnięcie w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 231 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym uznaniu, że kilkudziesięcioletnie wyłączne posiadanie spornego pasa gruntu przez powodów i ich poprzedników prawnych i dokonywanie znacznych nakładów połączone z przekonaniem, iż sporny pas gruntu stanowi ich własność nie stanowi wyrazu samoistnego posiadania w dobrej wierze;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego skutkującą dowolnymi ustaleniami co do tego, że:

- płot rozdzielający nieruchomości stron zmienił swoje położenie;
- płot został postawiony w latach 1985-86;
- drzewa przy płocie znajdują się na spornym pasie gruntu;
- poprzednicy prawni powodów zmanifestowali wolę posiadania spornego pasa gruntu dla siebie w latach 1985-86;
- studnia głębinowa została wykopana w latach 70-tych;
- L. K. (1) korzystał ze spornej drogi;
- J. K. (1) i L. K. (1) zawarli w latach 60-tych umowę, stosownie do której J. K. (1) mógł korzystać ze spornego pasa gruntu w okresie budowy budynków szklarniowych;
- od lat 50-tych istniał spór co do przebiegu granicy;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez dowolne ustalenie, że wartość naniesień dokonanych przez powodów wynosi 23.500 zł, w sytuacji gdy powołany w tej sprawie biegły z zakresu (...). S. określił ich wartość na kwotę 99.800 zł (30.700 zł z uwzględnieniem zużycia technicznego);

c) art. 235 k.p.c. poprzez niezastosowanie i oparcie ustaleń faktycznych na zeznaniach świadków i stron złożonych w toku innego postępowania;

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak powołania dowodów, na których Sąd oparł swoje ustalenia faktyczne jak też uzasadnienia przyczyn, dla których odmówił wiary zeznaniom świadków zgłoszonych przez powoda i zeznaniom powodów.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a nadto o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym również kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia przepisu postępowania w postaci art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego skutkującą dowolnymi ustaleniami Sądu co do braku przesłanki dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości, wskazać należy, iż zarzut ten w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie mógł zostać uznany za zasadny.

W tym miejscu przypomnieć należy, iż w myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelujących w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, a nadto została dokonana w sposób bardzo rzetelny i wnikliwy, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, iż wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

W szczególności Sąd ten, opierając się na materiale dowodowym zgromadzonym w toku niniejszego postępowania i w pełni korelującym z dowodami znajdującymi się w aktach spraw o sygnaturach I Ns 128/04 oraz I Ns 510/00, prawidłowo przyjął, że w świetle poczynionych ustaleń faktycznych brak było podstaw do stwierdzenia zaistnienia przesłanki dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości, która to przesłanka, oprócz przesłanki posiadania samoistnego nieruchomości, wzniesienia budynku lub urządzenia oraz znacznej różnicy pomiędzy wartością wzniesionego budynku (innego urządzenia) a wartością działki zajętej pod budowę, jest przesłanką

niezbędną do tego, aby samoistny posiadacz gruntu, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości znacznie przenoszącej wartość zajętej na ten cel działki, mógł skutecznie wystąpić z żądaniem przeniesienia przez właściciela własności zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Sąd Rejonowy słusznie zwrócił uwagę na to, iż w świetle zgromadzonego materiału dowodowego uprawnionym było ustalenie, że spór co do przebiegu granic pomiędzy działkami poprzedników prawnych powodów i pozwanych datuje się już od lat 50 i 60 XX wieku. Ustalenie powyższe znajduje oparcie nie tylko w zeznaniach przesłuchanych w toku niniejszej sprawy świadków, ale przede wszystkim w materiale zgromadzonym w aktach sprawy I Ns 510/00 (I Ns 182/04) o rozgraniczenie nieruchomości prowadzonej z wniosku strony pozwanej. Już chociażby bowiem sam fakt, iż zaistniała konieczność wszczęcia początkowo postępowania administracyjnego, a następnie, w wyniku niezawarcia ugody, postępowania sądowego o rozgraniczenie niezaprzecalnie świadczy o tym, iż między stronami istniał spór co do przebiegu granicy, który wymagał rozstrzygnięcia przez Sąd. Nadto z materiału dowodowego zawartego w załączonych aktach I Ns 510/00 wyraźnie wynika, że spór ten datował się już od lat 50-tych XX wieku i trwa z różnym stopniem nasilenia aż do chwili obecnej.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego brak jest również podstaw do kwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Rejonowego w przedmiocie wyrażenia przez L. K. (2) w latach 60-tych XX wieku zgody na korzystanie przez J. K. (1) ze spornego pasa gruntu w czasie budowy szklarni. Okoliczność powyższa znajduje potwierdzenie przede wszystkim w zeznaniach świadka K. M., która wyraźnie oświadczyła, że pomiędzy L. K. (2) a J. K. (1) istniał konflikt dotyczący spornego pasa gruntu sprowadzający się do tego, że L. K. (2) miał pretensje do J. K. (1) o to, że ten korzysta z drogi dojazdowej. Pomimo tego konfliktu, jak podał świadek, L. K. (2) zgodził się na to, aby drugi z wyżej wymienionych korzystał z przedmiotowej drogi w czasie budowy szklarni, co miało miejsce właśnie w latach 60-tych. Nadto, jak wynika z zeznań świadka K. M., po zakończeniu budowy studni konflikt się nasilił z tego względu, iż J. K. (1) nadal korzystał ze spornej drogi, co rodziło uzasadnione pretensje L. K. (2).

Należy również podkreślić, iż jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, fakt istnienia konfliktu, przedmiotem którego była droga poprowadzona pomiędzy działkami stron oraz postawiony płot, a także okoliczność poczynienia przez obie rodziny uzgodnień co do sposobu korzystania ze spornego pasa gruntu potwierdzone zostały wyraźnie przez świadków A. W. oraz E. G.. Wbrew argumentacji apelujących istnienie między stronami konfliktu w przedmiocie korzystania ze spornego pasa gruntu nie może podlegać skutecznemu kwestionowaniu poprzez powołanie się na takie okoliczności, jak istnienie dobrosąsiedzkich stosunków pomiędzy obiema stronami postępowania przejawiających się między innymi w zatrudnianiu dzieci L. K. (2) przez J. K. (1), wspólnej zabawie na weselu syna J. K. (2), czy też korzystaniu przez rodzinę L. K. (2) z gabinetu stomatologicznego powódki. Pielęgnowanie przez strony wzajemnie poprawnych relacji na wskazanych wyżej płaszczyznach nie wyklucza bowiem w żadnym stopniu możliwości wystąpienia pomiędzy stronami wyraźnie zaznaczonego konfliktu w przedmiocie korzystania ze spornego pasa gruntu, którego istnienie zostało potwierdzone w zgromadzonym materiale dowodowym. Z tych też względów kwestionowanie przez powodów trafności ustaleń Sądu Rejonowego tak w odniesieniu do istniejącego pomiędzy obiema rodzinami konfliktu w przedmiocie korzystania ze spornego pasa gruntu, jak i w odniesieniu do udzielenia przez L. K. (2) J. K. (1) zgody na korzystanie z drogi wjazdowej w okresie budowy studni należało uznać za nieuzasadnione.

Wbrew stanowisku apelujących Sąd Rejonowy prawidłowo również przyjął, że L. K. (2) korzystał z drogi, którą wykorzystywał także J. K. (1) na dojazd do szklarni, zwożąc tamtędy zboże z pola oraz wyprowadzając bydło na pastwisko. Przyjęcie bowiem odmiennych ustaleń, a zwłaszcza ustalenie, że L. K. (2) dojeżdżał do swego podwórka przez sad, byłoby nielogiczne, zwłaszcza w świetle informacji, iż jedyną drogą w najbliższej okolicy na nieogrodzonym terenie była właśnie droga biegnąca od ulicy (...), prowadząca również na jego podwórko. W tym stanie rzeczy przyjęcie, że wyżej wymieniony, mając bliski dostęp do drogi dojazdowej, decydował się na wyprowadzanie bydła oraz zwożenie zboża poprzez sad, a nie zaś drogą, należałoby uznać za sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Niezasadnie również apelujący zarzucają Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniu, że studnia głębinowa powstała dopiero w końcu lat 70-tych. Okoliczność powyższa znajduje bowiem pełne oparcie w zeznaniach powoda J. K. (2),

który w sposób precyzyjny określił nie tylko przybliżony czas powstania studni, ale też cel jej budowy oraz głębokość (74 m). Należy także zauważyć, iż skoro, jak ustalono, szklarnie budowano w latach 60-tych, to logiczne jest, że po zakończeniu ich budowy zasadne i konieczne było wybudowanie także studni głębinowej celem zaopatrywania szklarni w wodę. Z tych też względów brak jest podstaw do kwestionowania ustalenia Sądu Rejonowego, iż studnia powstała w latach 70-tych.

Chybiony okazał się również zarzut, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że płot pomiędzy nieruchomościami obu rodzin został postawiony dopiero w roku 1985-86, a nie zaś już w latach 60-tych, kiedy to jego powstanie uzasadnione było koniecznością zabezpieczenia inwestycji w postaci szklarni przed dostępem osób trzecich. Tak przytoczona przez apelujących argumentacja świadczy o tym, że skarżący nie dostrzegli wyraźnie zawartego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku ustalenia, iż działki składające się na posesje stron były oddzielone drewnianym płotem już od końca lat pięćdziesiątych. W latach 80-tych miała natomiast miejsce renowacja płotu poprzez wstawienie w miejsce płotu drewnianego płotu z siatki. Sąd w sposób przekonujący również zaznaczył, że wymiana płotu uzasadniona była tym, że przejeżdżające samochody zawadzały o płot drewniany powodując jego uszkodzenia, co spowodowało konieczność dokonania jego renowacji. Wbrew zatem stanowisku apelujących w uzasadnieniu Sądu Rejonowego nie sposób się dopatrzeć sprzeczności polegającej na przyjęciu, że zarówno sama budowa jak i renowacja płotu miały miejsce w latach 80-tych.

W świetle powyższych uwag za prawidłowe należy uznać również ustalenie Sądu Rejonowego, iż powodowie dopiero w latach 1985-86 zmanifestowali wolę posiadania spornego pasa gruntu dla siebie. W tej bowiem dopiero dacie, jak ustalono, postawione zostało trwale ogrodzenie w postaci płotu z siatki wzdłuż całej długości nieruchomości rozdzielające dwie sporne działki. Wówczas także powodowie uporządkowali teren, rozpoczęli korzystanie z niego z wyłączeniem pozwanych i dokonali naniesień. W tym również okresie czasu poprzednicy prawni pozwanych zaprzestali ingerowania w zakres i sposób gospodarowania spornym terenem przez stronę powodową.

W świetle powyższej argumentacji należy zatem stwierdzić, iż jakkolwiek w sprawie niniejszej wykazana została przesłanka w postaci samoistnego posiadania nieruchomości przez powodów, które to posiadanie datować należy od roku 1985-86, to jednakże powodowie nie zdołali udowodnić, iż ich posiadanie było posiadaniem samoistnym nieruchomości w dobrej wierze. Poczynione w niniejszej sprawie ustalenia faktyczne nie pozwalają bowiem na przyjęcie, że poprzednicy prawni powodów nie wiedzieli i przy dołożeniu należytej staranności nie mogli się dowiedzieć, ani też powziąć świadomości, że nie przysługuje im prawo własności spornego pasa gruntu. Zważyć bowiem należy, iż jak w niniejszej sprawie ustalono, okolicznością nie budzącą w świetle zgromadzonych dowodów wątpliwości jest to, że pomiędzy obiema rodzinami istnieje spór co do przebiegu granicy pomiędzy nieruchomościami, który datuje się już od lat 50-tych XX wieku. Najbardziej znamionym wyrazem tegoż sporu było postępowanie o rozgraniczenie prowadzone w sprawie I Ns 510/00, a następnie I Ns 182/04. Faktu tego w najmniejszym nawet stopniu nie zmienia okoliczność, iż obie rodziny na innych płaszczyznach potrafiły ułożyć wzajemne relacje w sposób prawidłowy, tj. świętując wspólnie wesele syna L. K. (2), czy też udzielając sobie pomocy w zakresie stomatologii, bądź służąc pomocą przy zatrudnieniu dzieci L. K. (2).

Jeżeli zatem strony miały świadomość tego, że przebieg granicy nie był oczywisty i na tym polu istniał od dziesięcioleci spór między stronami, to wzniesienie przez poprzedników prawnych powodów naniesień w postaci przyłącza, studni, ogrodzenia oraz utwardzenia spornego pasa gruntu (przed dokonaniem rozgraniczenia) należy ocenić jako wynikające z niedbalstwa i niestaranności, a tym samym posiadanie przez powodów spornej nieruchomości, na której te naniesienia zostały dokonane nie może być ocenione jako dokonane w dobrej wierze.

Brak spełnienia przesłanki dobrej wiary wyklucza natomiast możliwość uwzględnienia wniosku o zobowiązanie na podstawie art. 231 § 1 k.c. właściciela nieruchomości do przeniesienia jej własności na posiadacza samoistnego, który na nieruchomości tej dokonał naniesień. W tym zaś stanie rzeczy, jak słusznie to zaznaczył również Sąd Rejonowy, bezprzedmiotowe są rozważania co do znacznej różnicy wartości wzniesionej budowli i działki zajętej pod budowę, a tym samym niecelowe jest odnoszenie się do zarzutu powodów błędnej oceny wartości naniesień dokonanych przez apelujących na podstawie opinii biegłego J. K. (3).

Chybiony i niezajdujący logicznego uzasadnienia okazał się także zarzut naruszenia art. 235 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i oparcie ustaleń faktycznych na zeznaniach świadków i stron złożonych w toku innego postępowania. Sąd Rejonowy bowiem, wbrew stanowisku apelujących, nie naruszył w niniejszej sprawie zasady bezpośredniości i swoje ustalenia oparł przede wszystkim na materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania prowadzonego w przedmiotowej sprawie. Wprawdzie część ustaleń została oparta także na dowodach zgromadzonych w aktach o sygn. I Ns 510/00 i I Ns 182/04, jednakże opierając swoje ustalenia na powołanych dowodach Sąd Rejonowy w sposób przekonujący wyjaśnił, że było to konieczne zwłaszcza przy ustalaniu stanu faktycznego lat 60-tych – 90-tych XX wieku, bowiem w odniesieniu do zdarzeń, które miały miejsce przeszło ćwierć wieku temu bardziej miarodajne były dowody, zwłaszcza w postaci zeznań świadków, zgromadzone już w toku wcześniej prowadzonych postępowań, kiedy odległość czasowa od ustalanych zdarzeń nie była tak znaczna. Nadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż dowody zgromadzone w aktach spraw I Ns 510/00 i I Ns 182/04 były stronom niniejszego postępowania znane i żadna ze stron ich nie kwestionowała. Z tych też względów podnoszenie zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 235 k.p.c. na obecnym etapie sprawy należy uznać za niezasadne.

Sąd Rejonowy nie naruszył także dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c. Przypomnieć należy, iż jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 k.p.c.), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 roku, I ACa 1075/12, LEX nr 1267341). W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy nie tylko oparł swoje ustalenia faktyczne, a w konsekwencji także rozstrzygnięcia na rzetelnie i wszechstronnie przeprowadzonej ocenie materiału dowodowego, ale także dokonał prawidłowej oceny dowodów uzasadniając w sposób wyczerpujący dlaczego na jednych dowodach się oparł, innym zaś odmówił wiary. Uzasadnienie Sądu Rejonowego zawiera także dokładne omówienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Z tych też względów zarzut naruszenia dyspozycji art. 238 § 2 k.p.c. należało uznać za chybiony.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację powodów.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych ustalone w oparciu o § 6 pkt 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.02.163.1349 ze zm.).