

Sygn. akt III Ca 1080/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2015r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Tatarczyk

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek – Fidyka

Protokolant Monika Piasecka

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko D. M., B. M., E. W. i K. W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 7 maja 2014r., sygn. akt I C 890/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Rybniku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Ewa Buczek - Fidyka SSO Tomasz Tatarczyk SSO Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 1080/14

UZASADNIENIE

Powód S. S. domagał się od pozwanych B. M. i D. M. oraz E. W. i K. W. wydania pasa gruntu wchodzącego w skład jego nieruchomości wzdłuż płotu do katastralnej granicy z działką pozwanego D. M.. Podawał, że postawił swoje ogrodzenie w odległości około 20cm od granicy włąb własnej działki celem umożliwienia ewentualnej konserwacji płotu, zaś wspomniany pozwany postawił wiatę i ogrodzenie na nieruchomości powoda w tym położeniu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zwrot kosztów postępowania. Uzasadniali, że powód postawił swoje ogrodzenia w linii rozgraniczającej posesję stron, a punkty graniczne są na tyle małe, że mieszczą się w granicach błędu pomiaru, zaś nakazanie przesunięcia ogrodzenia o 5mm byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 maja 2014r. Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo.

Ustalił, że pozwani są właścicielami nieruchomości położonej w R. i zapisanej w Księdze Wieczystej KW Nr (...). Była ona odgrodzona od sąsiedniej nieruchomości betonowym płotem, następnie ścianą budynku gospodarczego

i wreszcie ogrodzeniem stalowym. Ogrodzenie kończyło się betonowym słupkiem, posadowionym w tym samym miejscu co najmniej od 1957r. W 2002r. sąsiednią nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi Księgę Wieczystą KW (...) kupił powód i ogrodził ją betonowym płotem. Następnie pozwany D. M. dokonał rozbiórki budynku gospodarczego, a także ogrodzenia. Na swojej posesji wybudował garaż, na miejscu budynku gospodarczego wiatę, a w dalszej części posadził bluszcz, który "puścił" po betonowym płocie sąsiada. Ponieważ na tym tle doszło między stronami do nieporozumienia pozwany na miejscu swojego starego ogrodzenia postawił słupki z siatką, która obecnie jest już porośnięta bluszczem. W czerwcu 2007r. z inicjatywy powoda Powiatowy Inspektor Nadzoru budowlanego dokonał oględzin nieruchomości pozwanego, w wyniku czego stwierdzono m.in., że posadowione na nieruchomości tego ostatniego garaż i wiaty naruszają granice nieruchomości powoda; skutkiem tego pozwany dokonał rozbiórki garażu i wiaty. Jak ustalono, obecne ogrodzenie posesji pozwanych przekracza granicę między nieruchomościami w niektórych miejsca od 5 mm do 5 cm, a w przypadku betonowego słupa na końcu ogrodzenia (patrząc od strony ulicy) naruszenie wynosi 16 cm.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o odpis ksiąg wieczystych KW nr (...) (k.8) i KW nr (...) (k.98-101), mapę sytuacyjną i protokół z 26.06.2007r.k.13-16, kopie 16 zdjęć dołączonych do pozwu 17-26, 3 zdjęcia dołączone do odpowiedzi na pozew, oględziny k.47-55, przesłuchanie pozwanego D. M. k.72-73, opinię biegłego geodety (k.80-86), zeznania świadków K. R. i G. K. (k.155-157), oraz S. W. (k.175-176) i R. R. (k.177)

Sąd ten nie dał wiary twierdzeniom powoda, że wiedział gdzie biegnie granica jego nieruchomości i swoje ogrodzenie postawił w odległości 15 cm od tej granicy w głąb nieruchomości w związku z uzgodnieniami z pozwanym, jako sprzecznym z opinią biegłego geodety oraz dołączonym do niego szkicem sytuacyjnym. W ocenie Sadu Rejonowego powód kupując swoją nieruchomość myślał, jak wszyscy inni, że granica między nieruchomościami przebiega zasadniczo zgodnie z ogrodzeniem nieruchomości pozwanych, a ewentualne przekroczenia tej granicy akceptował.

W tym stanie rzeczy powództwo zasługiwało zdaniem Sądu pierwszej instancji na oddalenie w świetle regulacji art. 344 § 1 kc w zw. z art. 5 kc.

Wskazał, że w toku postępowania ustalono, iż rzeczywiście ogrodzenie pozwanych przekracza granicę nieruchomości, jednakże zważył też na rozmiar naruszenia, wynoszący wedle opinii geodety od 5 mm do 5 cm, a w przypadku betonowego słupa na końcu ogrodzenia 16 cm. Uznał zatem, iż roszczenie powoda nie stanowi wykonywania prawa i nie korzysta z ochrony jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, zwłaszcza, że naruszenie granicy w świetle ustalonego stanu faktycznego nie nastąpiło umyślnie i przez długi czas było przez powoda akceptowane.

Odnosnie kwestii zasiedzenia, rozważył Sąd Rejonowy regulację art. 172 kc podkreślając, że obecne ogrodzenie posadowione jest w miejscu poprzedniego, zaś stare oraz nowe ogrodzenie dochodzi do słupka betonowego, który stoi co najmniej od 50 lat i nikt do tej pory nie podnosił, iż słupek ten narusza granicę między posesjami. Wobec powyższego, jak stwierdził Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu kwestionowanego wyroku, zasadnym wydaje się być także podnoszony przez stronę pozwaną zarzut zasiedzenia

Apelację od tego wyroku w całości wniósł powód, domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa w całości oraz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, względnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Rybniku. Zarzucał sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że naruszenie granicy powoda przez pozwanych poprzez postanowienie płotu w głąb parceli powoda nastąpiło tylko w niektórych odcinkach i to jedynie od 5mm do 5cm, a w przypadku betonowego słupa 16cm, mimo, że z opinii biegłego A. F. wynika, iż ogrodzenie pozwanych przekracza granice parceli na całej długości parceli od 0,005m do 0,20m, co miało wpływ na naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 5 kc. Podnosił nadto, że doszło do sprzeczności ustaleń zebranych materiale dowodowym w zakresie uznania, iż pozwani zasiedzieli sporny pas nieruchomości powoda, bowiem stare i nowe ogrodzenie dochodzi do słupa betonowego, który stoi od co najmniej 50lat, co czyni zasadnym zdaniem Sądu zarzut zasiedzenia podnoszony przez pozwanych, co miało wpływ na obrazę przepisu art. 172 kc przez jego zastosowanie. Argumentował skarżący, iż biegły w opinii jednoznacznie stwierdził naruszenie granicy posesji na całej długości nieruchomości powoda, zatem oczywisty

i bezsporny był fakt naruszenia, co wyłączało zastosowanie art. 5 kc w niniejszej sprawie. Powoływał się ponadto na fakt postawienia przez pozwanych, a następnie ich zmuszenie do rozbiórki na naruszonym pasie gruntu wiaty oraz płotu. Argumentował, że Sąd nie prowadził żadnego postępowania dowodowego w zakresie dotyczącym zasiedzenia, a twierdzenia powoda i powołanego przez niego świadka wskazują na niemożność zasiedzenia. Ostatecznie wskazywał na wątpliwości Sądu Rejonowego przejawiające się w zawartym w uzasadnieniu wyroku stwierdzeniu, iż zasadnym wydaje się być podnoszony przez pozwaną stronę zarzut zasiedzenia.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powoda i zwrot kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda musiała odnieść skutek.

W pierwszej kolejności należało przyjąć, iż ustalenia faktyczne, z wyjątkiem niżej przedstawionym, dokonane przez Sąd pierwszej instancji, były generalnie prawidłowe i stąd ustalenia te przyjęto za własne, bez konieczności ponownego przytaczania. Ustalenia te jednak wymagać będą niezbędnego i dość szerokiego uzupełnienia, o czym poniżej.

Zważył Sąd Odwoławczy, iż w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawarto stwierdzenia, które uniemożliwiają weryfikację toku rozumowania Sądu Rejonowego, a tym samym prawidłową kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia.

Z jednej bowiem strony wskazał, że żądanie pozwu nie mogło być uwzględnione z uwagi na zasady współżycia społecznego (art. 5 kc), bowiem chociaż granice nieruchomości i prawo własności powoda zostały naruszone przez pozwanych, to obszar naruszenia jest tak niewielki, że uwzględnienie powództwa stanowiłoby nadużycie prawa przysługującego powodowi. To zdaniem Sądu pierwszej instancji prowadzi do utraty roszczeń windykacyjnych, zwłaszcza, że naruszenie granicy przez pozwanych nie nastąpiło umyślnie i było długi czas przez powoda akceptowane. Sąd Rejonowy uznał więc, że sporny pas gruntu stanowił własność powoda, który jednak z powyższych przyczyn nie może skutecznie domagać się jego wydania.

W dalszej części rozważań Sąd pierwszej instancji wskazał jednak, wydaje się być zasadny również podnoszony przez pozwanych zarzut zasiedzenia. Akceptował zatem także sytuację, w której właścicielami spornego pasa gruntu byli jednak pozwani.

Powyższa sprzeczność prowadzi do niemożności stwierdzenia, jakie w istocie były ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie posiadania i prawa własności spornej części nieruchomości oraz jakie ostatecznie stanowisko w tej kwestii zajął Sąd w ocenie zasadności roszczenia. Powyższe sprawia, że zaskarżony wyrok wymyka się kontroli instancyjnej i nie sposób ocenić prawidłowości kwestionowanego orzeczenia.

Stąd przyjął Sąd Odwoławczy, iż doszło do nierozpoznania istoty sprawy, co prowadziło do konieczności jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Rybniku na zasadzie art. 386 § 4 kpc. Konsekwencją tego było pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego na zasadzie art.108 § 2 kpc.

Zasadnym był podnoszony w apelacji zarzut braku postępowania dowodowego w zakresie dotyczącym zasiedzenia spornej części nieruchomości; przyjęcie przez Sąd Rejonowy faktu jego zasiedzenia nie znajduje zdaniem Sądu drugiej instancji żadnego uzasadnienia w zgromadzonym materiale dowodowym, a i brak jest szczegółowych ustaleń pozwalających na przyjęcie tej koncepcji. W żaden sposób nie stwierdzono bowiem, kiedy i na czyją rzecz zasiedzenia miałyby nastąpić, mimo obowiązku odniesienia się w zakresie faktycznym i prawnym do zgłoszonego przez pozwanych zarzutu zasiedzenia. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie było w tej mierze wystarczające, można je określić jako pobieżne i nie dotyczące w pełni okoliczności, których faktycznie dotyczyło. Przesłuchanie świadków i stron na powyższą okoliczność było niezwykle lapidarne i w zasadzie nie zawierało danych istotnych dla tezy dowodowej, nie pozwalało na poczynienie wiążących ustaleń w ten mierze i nie sposób zatem stwierdzić, na jakiej podstawie Sąd

pierwszej instancji uznał za zasadny zarzut zasiedzenia części nieruchomości objętej pozwem, skoro nie ustalono nie tylko przesłanek dla zasiedzenia w postaci charakteru posiadania, jego samoistności oraz wiary, a także biegu terminu zasiedzenia, ale i osób na rzecz których zasiedzenia miałyby w konkretnej dacie nastąpić. Pozostaje ono nadto w sprzeczności ze stwierdzeniem, iż podstawą oddalenia żądania pozwu o wydanie nieruchomości były, mimo jego zasadności, zasady współżycia społecznego.

Zadaniem Sądu Rejonowego będzie prawidłowe przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie oferowanym przez pozwanych zgłaszających zarzut zasiedzenia, które umożliwiłoby dokonanie konkretnych ustaleń faktycznych co do jego zasadności oraz ocenę prawną jego skuteczności. W szczególności w razie ostatecznego uznania, iż zarzut zasiedzenia był zasadny, jak się to Sądowi wydawało, będzie koniecznym wskazanie, z jaką datą i na czyją rzecz oraz z jakich przyczyn nastąpiło zasiedzenie określonego pasa gruntu.

Na akceptację zasługuje również zarzut sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że naruszenie granicy powoda przez pozwanych poprzez postanowienie płotu w głąb parceli powoda nastąpiło tylko w niektórych odcinkach i to jedynie od 5mm do 5cm, a w przypadku betonowego słupa 16cm, mimo, że tezy opinii biegłego A. F. są nieco odmienne. Wyjaśnienia wymagać będzie zatem kwestia objętej ostatecznie pozwem i przyjętej przez Sąd w orzeczeniu powierzchni spornej części nieruchomości powoda.

Uzupełnienia w zakresie ustaleń faktycznych oraz rozważań prawnych wymagać będzie także kwestia określenia granic części gruntu, objętej ewentualnym naruszeniem, na które powołano się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. O ile bowiem uznałby Sąd pierwszej instancji, że doszło faktycznie do naruszenia praw powoda w zakresie spornego pasa nieruchomości, koniecznym byłoby wskazanie jego przebiegu oraz podstawa dowodowych takiego ustalenia. To będzie należało więc do zadań Sądu Rejonowego przy ponownym rozpoznaniu sprawy i będzie prowadzić do wydania końcowego orzeczenia w sprawie, opartego o wyczerpujące ustalenia faktyczne i jasne motywy prawne, których dotychczas Sądowi drugiej instancji w sprawie nie dostarczono.

SSR (del.) Ewa Buczek -Fidyka SSO Tomasz Tatarczyk SSO Lucyna Morys – Magiera