

Sygn. akt II Ca 621/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSA w SO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSR del. Bartłomiej Biegański
Protokolant	stażysta Iwona Jasińska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa W. W. (1) , M. W.

przeciwko K. S. , W. S. , A. S.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 22 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 437/10

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim w ten sposób, że zasądzoną od powodów tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 3.417 zł obniża do kwoty 1107 (tysiąc sto siedem) złotych
- oddala apelację w pozostałej części,
- zasądza od powodów W. W. (1) i M. W. na rzecz pozwanej W. S. kwotę 60 (sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Grzegorz Ślęzak

Dariusz Mizera Bartłomiej Biegański

Sygn. akt II Ca 621/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 grudnia 2010 roku powodowie W. i M. małżonkowie W. wystąpili o nakazanie pozwanym W. S., A. S. i K. S. , wydanie części nieruchomości o powierzchni około 69 metrów kwadratowych, położonej w R., przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), obręb (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta (...).

Następnie w piśmie z dnia 3 lutego 2015 roku pełnomocnik powodów zmodyfikował swoje powództwo wnosząc, o nakazanie pozwanym W. S., A. S. i K. S., wydanie części nieruchomości o powierzchni 51 metrów kwadratowych, położonej w R., przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), obręb (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta (...).

Zmiana powództwa wynikała z faktu zawarcia przez strony ugody w sprawie I C 311/10, na mocy której W. i M. małżonkowie W. przenieśli na rzecz W. S. część działki (...) (na której częściowo został wybudowany budynek gospodarczy) - która po wydzieleniu oznaczona została numerem (...) o powierzchni 0,0018 ha za kwotę 1.862 zł.

Wyrokiem z dnia 22 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 roku sprawy z powództwa W. W. (1) i M. W. przeciwko W. S., A. S. i K. S. o wydanie nieruchomości

1. oddalił powództwo;

2. zasądził solidarnie od powodów W. W. (1) i M. W. na rzecz pozwanej W. S. kwotę 3.417 (trzy tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;

3. nakazał pobrać solidarnie od powodów W. W. (1) i M. W. na rzecz Skarbu Państwa -Sądu Rejonowego w Radomsku kwotę 2.914,53 (dwa tysiące dziewięćset czternaście 53/100) złotych tytułem brakujących wydatków.

Podstawą rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Nieruchomość objęta pozwem położona jest w R., przy ul. (...), - oznaczona obecnie po podziale działki (...) - numerem (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta (...). Od strony północnej nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z płotem z kamienia, osadzona jest tam metalowa brama wraz z furtką. Obecnie działka (...) graniczy z działką (...), którą W. S. wykupiła od powodów w sprawie I C 311/10 oraz z działką (...), na której znajduje się dom mieszkalny pozwanych oraz częściowo budynek gospodarczy. Działki (...) i sporna część działki (...) (dawniej (...)) tworzy jedno podwórko, w całości ogrodzone i zagospodarowane. Na spornym terenie znajdują się płyty betonowe we wjeździe, na pozostałym obszarze znajduje się trawa, nasadzenia w postaci drzew ozdobnych i kwiatów. W niewielkiej odległości od ogrodzenia znajduje się studzienka kanalizacyjna.

Wcześniej działki (...) stanowiły jedną działkę oznaczoną numerem (...), która stanowiła własność Z. i K. małżonków K. - rodziców powódki. Małżonkowie Z. i K. K. (3) nabyli działkę numer (...) w drodze działu spadku na skutek zasiedzenia na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 23 grudnia 1980 roku w sprawie I Ns 1080/80.

Po raz pierwszy działka (...) została podzielona geodezyjnie na działki (...) w dniu 25 maja 1981 roku na mocy operatu technicznego nr (...) na podstawie mapy wydanej przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w Ł., Zakład (...) w P. Podział geodezyjny został wykonany na potrzeby dokonania darowizny.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 17 września 1981 roku Z. i K. małżonkowie K. podarowali na rzecz swego syna i synowej M. i C. małżonków K. działkę oznaczoną numerem (...). W treści aktu nieruchomości została opisana jako niezabudowana działka gruntu o powierzchni 5 arów i 17 metrów kwadratowych.

Następnie M. i C. małżonkowie K. podarowali udział w wysokości 1/2 na mocy umowy darowizny z dnia 23 kwietnia 1982 roku w działce (...) na rzecz swojego syna T. K..

Na podstawie umowy darowizny z dnia 18 października 1984 roku Z. i K. małżonkowie K. przekazali na rzecz powodów W. i M. małżonków W. zabudowaną działkę oznaczoną numerem (...) (później składającą się z działek (...)).

W dniu 4 lutego 1981 roku M. i C. małżonkowie K. wystąpili z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku dwurodzinnego na działce (...). W tym samym dniu tj. 4 lutego 1981 roku Urząd Miejski w R. wydał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. Jednakże wcześniej, bo już pod koniec 1979 roku do działki (...), przez działkę (...) została doprowadzona sieć wodociągowo-kanalizacyjna i wybudowana tam została studzienka kanalizacyjna.

Inwentaryzacja urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych została naniesiona na mapę zasadniczą w dniu 30 lipca 1979 roku.

Następnie w dniu 14 grudnia 1983 roku M. i C. małżonkowie K. wystąpili z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę budynku gospodarczego na działce (...). I ponownie w tym samym dniu tj. 14 grudnia 1983 roku Urząd Miejski w R. wydał na ich rzecz pozwolenie na budowę budynku gospodarczego.

Poprzednik prawny powodów M. K. na początku 1982 roku rozpoczął na działce (...) budowę budynku mieszkalnego, a w 1984 roku budynku gospodarczego. Już we wcześniejszych latach były zwożone tam materiały budowlane. W trakcie wznoszenia budynku gospodarczego za zgodą swojego ojca Z. K., a ówczesnego właściciela działki (...) (obecnie (...)) M. K. przekroczył granicę działki (...) i budynek gospodarczy niemalże w połowie został wybudowany na ówczesnej działce (...). Fakt ten był akceptowany przez Z. K., który nawet pomagał synowi we wznoszeniu budynku gospodarczego. Po zakończeniu budowy tego budynku M. K. ogrodził swoje podwórkę płotem z kamienia- również przy akceptacji i pomocy swego ojca, osadził bramę wjazdową i furtkę i zamieszkał na swojej posesji. Cała działka (...) wraz z zajętej częścią ówczesnej działki (...) stanowiła całość gospodarczą i stanowiła zagospodarowane podwórkę. Na części wjazdowej od bramy położone zostały płyty betonowe. Na pozostałej części zasiana została trawa, zasadzone rośliny oraz kwiaty. O fakcie zajęcia ówczesnej części działki (...) wiedział ojciec M. K. i akceptował taki stan rzeczy. Nigdy na tym tle nie było żadnych sporów. Również po tym, jak właścicielami działki (...) zostali powodowie, a było to już jesienią 1984 roku również i oni nie mieli żadnych zastrzeżeń do M. K. odnośnie usytuowania budynku gospodarczego jak i ogrodzenia na działce (...). Taki stan funkcjonuje do dnia dzisiejszego.

Na mocy umowy kupna-sprzedaży z dnia 4 października 2006 roku zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) C. K. i jej syn T. K. sprzedali na rzecz W. S., K. S. i A. S. działkę (...) w udziałach po 1/3.

Kupujący nie byli informowani przez sprzedających, że stan posiadania na gruncie jest niezgodny z przebiegiem granicy ewidencyjnej. Pozwani byli przekonani, że kupują zabudowaną nieruchomość w granicach wyznaczonych trwałym ogrodzeniem, które wyznaczał płot typu parkan, metalowa brama wjazdowa i furtka. Sprzedająca C. K. nie informowała nadto pozwanych, że na gruncie są nieuregulowane sprawy rodzinne. W trakcie zakupu nie byli również informowani przez małżonków W., że na gruncie są nieuregulowane sprawy graniczne, bądź też, że komukolwiek służą jakieś roszczenia do właścicieli działki (...). Od daty zakupu działki przez pozwanych do 2010 roku nie było żadnych sporów na tle przebiegu granicy, usytuowania budynku gospodarczego czy też ogrodzenia.

W dniu 18 maja 2010 roku małżonkowie W. zlecieli biegłemu geodecie E. Z. sporządzenie podziału działki (...), gdyż zamierzali część tej działki przekazać swojemu synowi. Działka (...) została podzielona na dwie działki (...). W wyniku prac geodezyjnych związanych z podziałem konieczne było ustalenie granic działki (...) z działką (...). W trakcie czynności okazało się, że część budynku gospodarczego oraz całe ogrodzenie wzniesione na posesji pozwanych znajduje się częściowo na działce (...). Zarówno pozwani, jak i powodowie nie wiedzieli, gdzie przebiega granica ewidencyjna pomiędzy ich działkami.

Od tego momentu rozpoczęły się pomiędzy stronami spory na różnym tle. I tak pismem z dnia 7 kwietnia 2010 roku pełnomocnik W. i M. W. radca prawny D. J. wystosował do pozwanych pismo, w którym napisał, że „...w trakcie prac geodezyjnych okazało się, że część budynku gospodarczego, który jest Państwa własnością oraz ogrodzenie znajduje się na nieruchomości gruntowej stanowiącej własność moich mocodawców...” Nadto wskazał w piśmie, że na działkach powodów usytuowane są bez jakiegokolwiek podstawy prawnej urządzenia doprowadzające media do nieruchomości pozwanych. W piśmie pełnomocników powodów zaproponował trzy rozwiązania: umowę dzierżawy z prawem pierwokupu, sprzedaż nieruchomości, przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

W pozwie z dnia 5 sierpnia 2010 roku W. S. wystąpiła o zobowiązanie W. W. (1) i M. W. do przeniesienia na W. S., K. S. i A. S. własności działki gruntu o powierzchni 30 metrów kwadratowych, położonej w R. przy ul. (...), stanowiącej część działki oznaczonej numerem (...), obręb (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), na której to części działki znajduje się budynek gospodarczy. Podstawą żądania pozwu był art. 231 k.c.

W trakcie postępowania strony zawarły ugodę, na mocy której W. i M. małżonkowie W. przenieśli na rzecz W. S. część działki (...) (na której częściowo został wybudowany budynek gospodarczy) - która po wydzieleniu geodezyjnym oznaczona została numerem (...) o powierzchni 0,0018 ha za kwotę 1.862 zł. Uregulowano zatem jedynie kwestię części działki (...), znajdującej się pod budynkiem gospodarczym.

Na mocy umowy darowizny z dnia 11 marca 2013 roku powodowie małżonkowie W. przekazali na rzecz swego syna K. W. działkę (...).

Postanowieniem z dnia 31 marca 2015 roku Sąd zawiadomił K. W. w trybie art. 192§ 3 k.p.c. o toczącym się postępowaniu pouczając o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze powoda. Pozwani nie wyrazili jednak zgody na wstąpienie do sprawy w charakterze powoda K. S..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków i stron, gdyż zeznania te wzajemnie się pokrywają. Ponadto zeznania świadków korespondują z opinią biegłego sądowego, która jest opinią fachową, rzetelną i zgodną z zasadami logiki. Rozbieżności w zeznaniach świadków jak samych stron dotyczyły jedynie daty' posadowienia budynku mieszkalnego i gospodarczego przez M. K., ale okoliczność ta w sposób niewątpliwy została wyjaśniona w opinii biegłego. Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom powoda, jakoby częściowe zajęcie dawnej działki (...) przez M. K. miało charakter tymczasowy i miało być w późniejszym terminie uregulowane, bowiem nigdy takich rozmów ani z M. K. ani z jego żoną, czy też synem powodowie nie przeprowadzali. Nigdy w stosunku do nich nie formułowali żadnych roszczeń i akceptowali stan istniejący na gruncie do 2010 roku- tj. do pomiarów geodezyjnych. Powódka będąca siostrą M. K. nigdy w stosunku do niego nie miała żadnych żądań związanych z posadowieniem budynku gospodarczego oraz ogrodzenia na jej działce. Nie byli skonfliktowani i żyli w zgodzie.

Ustalenia Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Mając takie ustalenia Sąd zważył, iż powództwo jest bezzasadne.

Powodowie w przedmiotowej sprawie wystąpili z roszczeniem negatoryjnym.

Przepis art. 222 § 2 k.c. stanowi, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie negatoryjne jest - podobnie jak rei vindicatio - wymierzone przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną, która wyrazić się może w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtórzeniem się stanu pogwałcenia sfery uprawnień właściciela.

Ochrona własności wiąże się immanentnie z bezwzględny charakterem tego prawa. Właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i rozporządzać rzeczą. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Bezwzględna ochrona, przynależna prawu własności, wynika z natury stosunku prawnego własności i w wyrażeniu legislacyjnym została wystarczająco zaakceptowana w normie art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Należy podkreślić, że prawnorzeczowy środek ochrony własności, jakim jest roszczenie negatoryjne ma charakter obiektywny, zależy bowiem jedynie od pogwałcenia prawa własności. Natomiast skuteczność roszczenia nie zależy od subiektywnych czynników podmiotowych, takich jak wina czy dobra lub zła wiara.

W niniejszej sprawie nie budzi żadnych wątpliwości fakt, że powodowie W. i M. małżonkowie W. w dacie wytoczenia powództwa byli współwłaścicielami działki (...) - obecnie (...) położonej w R. przy ul. (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta (...).

Za ustalonym stanem faktycznym wynika zatem, że sporny odcinek działki (...) jest częścią składową siedliska, zamieszkałego przez pozwanych i ogrodzonego trwałym płotem z kamienia.

Pozwani podnieśli jednak zarzut zasiedzenia spornej części działki (...), wskazując, iż już ich poprzednicy prawni znajdowali się w samoistnym posiadaniu tegoż terenu od początku lat 80-tych, a nadto, że posiadanie to cechowało się dobrą wiarą.

Sąd rozpoznający przedmiotową sprawę musiał zatem dokonać ustalenia, czy w niniejszej sprawie pozwani spełnili przesłanki do zasiedzenia spornej części działki należącej do powodów. W niniejszej sprawie należało zatem dokonać ustaleń, czy pozwani i ich poprzednicy prawni znajdowali się w samoistnym posiadaniu spornego pasa gruntu i czy posiadali go przez upływ czasu niezbędny do zasiedzenia.

Zgodnie bowiem z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba, że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Podstawowymi przesłankami, które trzeba wykazać, aby uzyskać własność w drodze zasiedzenia, są zgodnie z art. 172 k.c. samoistne posiadanie tej nieruchomości oraz upływ ustawowego terminu.

Posiadaczem samoistnym w myśl art. 336 k.c. jest osoba, która faktycznie włada nieruchomością, jak jej właściciel. Posiadacz samoistny musi mieć więc rzeczywistą władzę nad nieruchomością oraz posiadać wolę władania tą nieruchomością, tak jakby był jej właścicielem. Posiadacz samoistny to ten, kto może faktycznie korzystać z rzeczy z wyłączeniem innych osób, a więc pobierać pożytki i inne przychody z rzeczy, może także rzeczą rozporządzać i tak jak właściciel powinien wykonywać swoje władztwo w granicach określonych przez ustawy, zasady współżycia społecznego i zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem owego władztwa faktycznego.

Upływ czasu jest obok posiadania samoistnego drugą przesłanką nabycia własności przez zasiedzenie. Obecnie, tj. od 1.10.1990 roku terminy posiadania wynoszą 20 i 30 lat w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza. Terminy te zostały wprowadzone ustawą z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks Cywilny. Oznacza to, że do zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy nowelizującej Kodeks cywilny (1.10.1990r.) będą miały zastosowanie 10-letnie lub 20-letnie okresy posiadania (tak wyrok SN Z 209.1993 r., II CRN 89/93, niepubl.). Jeżeli natomiast posiadacz nie będzie mógł się wykazać upływem takiego okresu posiadania przed dniem 1.10.1990 r., to wówczas zasiedzenia będzie możliwe dopiero z upływem terminów przyjętych w ustawie nowelizującej Kodeks cywilny. Natomiast dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką nabycia własności nieruchomości tą drogą. Ma tylko takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z trzydziestu do dwudziestu lat. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności (tak wyrok SN z 7.05.1971 r., I CR 302/71).

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, iż od daty posadowienia budynku gospodarczego na obecnej części działki (...) i ogrodzenia całej posesji przez M. i C. K. byli oni samoistnymi posiadaczami zajętego pasa gruntu. Stan taki - jak to wynika z opinii biegłego miał miejsce co najmniej od 9 sierpnia 1984 roku, co koresponduje ze znajdującymi się w aktach sprawy mapami, na których budynek gospodarczy został naniesiony, jak i zeznaniami samych powodów. Zajęcie spornego terenu nie było samowolne, lecz odbywało się za zgodą i porozumieniem ówczesnego właściciela Z. K.. Dobrowolnie i bez żadnych roszczeń wyraził zgodę na wybudowanie przez syna budynku gospodarczego na części działki (...) jak również trwałego ogrodzenia. Co więcej jak wynika z zeznań świadków Z. K. pomagał również w budowie budynku gospodarczego jak również płotu, bramy i furtki. Posiadanie zajętego pasa gruntu miało zatem charakter posiadania samoistnego- teren został ogrodzony, częściowo utwardzony, zagospodarowany roślinami i użytkowany przez kolejnych właścicieli.

Koniecznym jest jednak ustalenie, czy wejście w posiadanie zajętego pasa gruntu odbywało się w dobrej, czy złej wierze, co implikuje moment zasiedzenia spornego pasa gruntu o powierzchni 51 metrów kwadratowych.

W tym miejscu Sąd Rejonowy odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 marca 2016 r. III CSK 126/15, gdzie Sąd Najwyższy stwierdził, że dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. Okoliczność, że poprzednicy prawni aktualnych właścicieli, stawiając ogrodzenie, weszli w posiadanie fragmentów pasa granicznego bez zachowania aktu notarialnego, nie wyklucza uznania ich za posiadaczy w dobrej wierze odnośnie do tych części nieruchomości, które wskutek postawionego ogrodzenia zgodnie objęli w posiadanie.

Analizując tę kwestię należy pamiętać o stanie faktycznym, który miał miejsce w rozpoznawanej sprawie (analogicznej jak w cytowanym postanowieniu). Nie może ująć uwadze fakt, że bezspornie poprzednicy prawni stron M. K. i jego ojciec zgodnie współpracowali przy budowie budynku gospodarczego jak i posadowieniu ogrodzenia. Zgodnie również czynili ustępstwa, które uwzględniały istniejący na gruncie stan zabudowy, posadowione już budynki, a usytuowanie ogrodzenia nie było przez okres ponad 20 lat kwestionowane i zmieniane.

Mając tę uwagę na względzie Sąd Rejonowy uznał, że objęcie części pasa granicznego działki nr (...) w posiadanie przez poprzednika prawnego pozwanych cechowało się dobrą wiarą, równoznaczną z przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności, niczyjego prawa nie narusza, gdyż otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa (por. m.in. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., I CO 14/55, OSN 4/56, poz. 92, orzeczenia z 14 września 1961 r., III CRN 71/61, OSNCP 5/63, poz. 111, i z 13 września 1962 r., I CR 521/62, NP 2/64, s. 192). Jak wskazał Sąd Najwyższy, za posiadacza dobrej wiary należy uważać także tego, kto wprowadzie wie, że posiadane prawo mu nie służy, ale kto ma podstawy do przekonania, że posiadając prawo przysługujące innej osobie, osoby tej nie krzywdzi, przede wszystkim dlatego, że ona raz na zawsze z posiadania na jego rzecz zrezygnowała (orzeczenie z dnia 13 września 1962 r., I CR 521/62, NP. 2/64, s. 192). Dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa.

W rozpoznawanej sprawie w sposób ewidentny poprzednicy prawni stron uzgodnili przebieg ogrodzenia rozgraniczającego działki, a następnie co najmniej od 1984 r. respektowali swoje uzgodnienia, co czynili także przez długi czas ich następcy prawni, aż do 2010 roku. Wskazany sposób przydzielenia (poprzez posadowienie ogrodzenia) poprzednikom prawnym poszczególnych fragmentów nieruchomości nie wiązał się z zamiarem nabywania czy zbywania nieruchomości, lecz podziałem, który uwzględniał interesy obu właścicieli i zasady prawidłowego funkcjonowania, związanego z faktem podziału nieruchomości zabudowanej. Te okoliczności nie mogą pozostawać prawnie indyferentne dla oceny dobrej wiary poprzednika prawnego pozwanych, a w konsekwencji ich wniosku.

Okoliczność, że poprzednicy prawni aktualnych właścicieli, stawiając ogrodzenie, weszli w posiadanie fragmentów pasa granicznego bez zachowania aktu notarialnego, nie wyklucza uznania ich za posiadaczy w dobrej wierze odnośnie do tych części nieruchomości, które wskutek postawionego ogrodzenia zgodnie objęli w posiadanie (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1968 r., III CRN 159/68, OSP 1970/10, poz. 197).

Z powyższych względów Sąd uznał, iż mając na uwadze 20 letni okres samoistnego posiadania spornego pasa gruntu doszło do jego zasiedzenia co najmniej z dniem 1 stycznia 2005 roku (przyjmując rozpoczęcie biegu zasiedzenia jako 1 stycznia 1985 roku - biegły wskazywał, że rozpoczęcie budowy budynku gospodarczego miało miejsce w dniu 9 sierpnia 1984 roku). Skoro zatem następcy prawni nabyli własność zajętego pasa gruntu w drodze zasiedzenia - to prawo to również nabyli pozwani.

W tych warunkach pozwani skutecznie podnieśli zarzut zasiedzenia spornej części działki (...) co implikowało oddalenie powództwa jako niezasadnego na podstawie art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 172 i art. 176 § 1 k.c.

Z powyższych względów powództwo jako niezasadne uległo oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zasądając solidarnie od powodów na rzecz pozwanej W. S. kwotę 3.417 złotych. Na koszty te złożyły się koszty wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 2.400 zł, opłata od pełnomocnictwa-17 zł, oraz uiszczony przez pozwaną zaliczki na poczet opinii biegłych w wysokości 1000 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać solidarnie od powodów kwotę 2.914,53 złotych tytułem brakujących wydatków związanych z opiniami biegłych.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

Apelację od powyższego orzeczenia w imieniu powodów złożyła ich pełnomocnik zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, mającego wpływ na wynik postępowania, tj.

a. art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 172 k.c. oraz art. 176 § 1 k.c. oraz art. 336 k.c.

poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz błędne przyjęcie, że poprzednicy prawni aktualnych właścicieli działki oznaczonej nr (...) wykonywali władztwo także nad nieruchomością objętą niniejszym postępowaniem - tj. częścią działki nr (...) o pow. 51 m² w postaci posiadania samoistnego w dobrej wierze, co skutkowało uwzględnieniem zarzutu zasiedzenia na rzecz pozwanych, a tym samym oddaleniem powództwa, w sytuacji, gdy poprzednik prawny nie traktował własnego posiadania jako samoistnego ani też w dobrej wierze, co powinno prowadzić do przyjęcia, że był posiadaczem zależnym w złej wierze;

b. art. 222 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powodowi nie służy roszczenie o wydanie nieruchomości ozn. nr 197/7, z powodu skutecznie podniesionego zarzutu zasiedzenia,

c. art. 176 § 1 k.c. — poprzez jego zastosowanie i uwzględnienie zarzutu zasiedzenia na rzecz pozwanych, w wyniku doliczenia do okresu posiadania pozwanych okresu posiadania ich poprzednika prawnego - w sytuacji, gdy przyjmując ustalony przez Sąd bieg okresu zasiedzenia (1.01.1985 — 1.01.2005r.), oraz dobrą wiarę, upływ okresu zasiedzenia nastąpił 1.01.2005 — a zatem w dacie, w której posiadaczem samoistnym nieruchomości pozostawał jeszcze poprzednik prawny, a zatem:

1. stwierdzenie zasiedzenia mogło by nastąpić co najwyżej na rzecz - poprzednika prawnego pozwanych, nie zaś na pozwanych;

2. jakiegokolwiek doliczenie posiadania nie było w przedmiotowym stanie faktycznym dopuszczalne, skoro z dniem 1.01.2005 poprzednik prawny nabył własność przez zasiedzenie - doliczyć zaś można jedynie okres posiadania, nie zaś okres własności, pozwani natomiast weszli w posiadanie omawianej części nieruchomości dopiero w październiku 2006r., kiedy to nabyli sąsiadującą jej część.

naruszenie prawa procesowego, mającego wpływ na wynik postępowania, tj.

d. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w zakresie w jakim Sąd:

— przyjął istnienie samoistnego posiadania i dobrej wiary poprzednika prawnego pozwanych w zakresie posiadania nieruchomości podczas, gdy z zeznań poprzednika prawnego M. K. wynika, iż był posiadaczem zależnym i posiadanie to było w złej wierze,

— dał wiarę zeznaniom świadków i stron, nie wyjaśniając których świadków Sąd miał na uwadze i które strony, bowiem zeznania stron i świadków były sprzeczne,

— uznał, że pod koniec 1979r. do działki (...) przez działkę (...) została doprowadzona sieć kanalizacyjno-wodociągowa i wybudowana tam została studzienka, podczas gdy z zeznań M. K., strony powodowej, dokumentów z PGK z 9.11.2010r. oraz mapy zasadniczej (na odwrocie widnieje mapa jednakże nie można określić daty z jakiego okresu pochodzi) okoliczności tej wywieść nie można,

— odmówił wiary zeznaniom powoda - ale powódki już nie — jakoby częściowe zajęcie dawnej działki (...) przez M. K. miało charakter tymczasowy i miało być w późniejszym czasie uregulowane, i rozmów takich z M. K. nie przeprowadzano, ani z jego żoną czy synem, podczas gdy zeznania M. K., W. P. (1) i A. K. okoliczności te potwierdzają,

— ustalił, że następcy prawni nabyli własność zajętego pasa gruntu w drodze zasiedzenia i prawo to również nabyli pozwani — nie precyzując kim są następcy prawni, bowiem w treści uzasadnienia wyroku spotykamy określenie poprzedników prawnych nie zaś następców.

e. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- nie dokonanie w uzasadnieniu orzeczenia wystarczającej oceny przeprowadzonego materiału dowodowego - powołanie się jedynie na wybiórcze wrywkowe zeznania M. K., pominięcie zeznań W. P. (1), A. K.,

- wyjaśnieniu podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem właściwych przepisów prawnych, gdyż Sąd błędnie wskazał, że powodowie wystąpili z roszczeniem negatoryjnym z art. 222 § 2 k.c. podczas gdy z treści pozwu jak również dalszych pism procesowych wynika, iż wystąpili z roszczeniem windykacyjnym z art. 222 § 1 k.c.

f. przepisu art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 490 z późn. zm.) — poprzez jego zastosowanie i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych w nieprawidłowej wysokości kosztów zastępstwa procesowego liczonych od wartości przedmiotu sporu tj. od kwoty 12.000 zł wskazanej w pozwie, podczas gdy wskutek zarządzenia przez Sąd sprawdzenia w.p.s. i wydanej w tym przedmiocie opinii biegłej sądowej koszty powinny być liczone od kwoty 85,80 zł, stanowiącej trzykrotność miesięcznego czynszu dzierżawnego od części spornego gruntu o powierzchni 51 m².

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wnosili o :

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie

- w oparciu o przepis art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji,

Nadto wniosła o:

- zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję, a w wypadku uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji
- w oparciu o treść art. 108 § 2 k.p.c. pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jedynie w części dotyczącej zwrotu kosztów procesu odnosi zamierzony skutek , w pozostałej zaś części podlega oddaleniu jako bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Przy czym należy mieć na względzie, iż Sąd II instancji orzekając w granicach zaskarżenia jest związany zarzutami naruszenia prawa procesowego natomiast z urzędu bierze pod uwagę naruszenia prawa materialnego i może dokonać odmiennych ustaleń lub uzupełnić ustalenia faktyczne dysponując także materiałem dowodowym zgromadzonym przez Sąd I instancji.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podkreślić, iż w profesjonalnie sporządzonej skardze apelacyjnej pełnomocnik powodów zarzuciła nie tylko naruszenie prawa materialnego ale także naruszenie przepisów prawa procesowego polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zebranego materiału dowodowego w szczególności opinii biegłych zarzucając tym samym naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328§ 2 k.p.c. Zarzut ten został obszernie umotywowany.

W pierwszej kolejności będą zatem podlegały rozważeniu zarzuty naruszenia prawa procesowego albowiem prawo materialne stosuje się do stanu faktycznego ustalonego zgodnie z zasadami prawa procesowego.

Podstawowym zarzutem stawianym przez skarżących w ramach naruszenia prawa procesowego jest zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez brak - w cenie skarżących - wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, sprzeczność ustaleń sądu z zebraniem materiałem dowodowym.

Zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych w zasadzie sprowadzają się do:

Po pierwsze - błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji dobrej wiary i samoistności posiadania po stronie poprzednika prawnego pozwanych.

Po drugie - błędnego przyjęcia, iż pod koniec 1979r. do działki nr (...) przez działkę (...) została doprowadzona sieć kanalizacyjno – wodociągowa i wybudowana została tam studzienka podczas gdy z żadnego dowodu to nie wynika.

Po trzecie - skarżący zarzucają, iż Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda jakoby częściowe zajęcie działki o nr (...) przez M. K. miało charakter tymczasowy.

Po czwarte - błędnego ustalenia jakoby następcy prawni nabyli własność zajętego pasa gruntu w drodze zasiedzenia i prawo to nabyli pozwani podczas gdy Sąd nie precyzuje kim byli ci następcy prawni, a w treści uzasadnienia posługuje się pojęciem poprzedników prawnych.

Po piąte wreszcie - skarżący zarzucają, iż ocena dowodów jest w istocie powierzchowna gdyż Sąd stwierdzając, że dał wiarę zeznaniom świadków i stron nie określił którym ze świadków i stron dał wiarę.

Odnosząc się kolejno do powyższych zarzutów należy podkreślić, iż kwestia dobrej czy złej wiary, czy też samoistności posiadania to są kwestie prawne nie zaś dotyczące ustaleń faktycznych. O samoistności posiadania świadczą bowiem określone zachowania sprecyzowane w ustaleniach faktycznych podobnie jest jeśli chodzi o dobrą wiarę. Taka budowa zarzutu sprawia raczej, że skarżącym nie chodzi tyle o naruszenie prawa procesowego ale o naruszenie prawa materialnego które może być w postaci błędnej wykładni przepisu czy też jego niewłaściwego zastosowania do ustalonego stanu faktycznego. Zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego zostaną jednak omówione w dalszej części uzasadnienia.

Natomiast podnoszona w apelacji kwestia daty doprowadzenia do działki nr (...) sieci kanalizacyjno – wodociągowej nie ma aż tak istotnego znaczenia jakie zdaje się do tego przywiązywać strona powodowa. Nawet bowiem gdyby okazało się że takie ustalenie jest błędne i sieć została doprowadzona np. w 1984r. to i tak nie ma to wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia przy założeniu istnienia dobrej wiary samoistnego posiadacza.

W pozostałym zakresie zarzuty sprowadzają się do zarzucenia Sądowi niewłaściwego zakwestionowania wiarygodności zeznań powoda a pośrednio także M. K.. Nie jest zrozumiałym zarzut błędnej oceny zeznań świadka M. K. jak i pominięcia zeznań świadków W. P. (2) i A. K.. Świadczy o tym, że ci nie byli przesłuchiwani w niniejszej sprawie przez Sąd orzekający. Nie został też w toku procesu zgłoszony ani też dopuszczony dowód z protokołów zeznań tych świadków składanych na potrzeby postępowania w sprawie I C 311/10 Sądu Rejonowego w Radomsku. Sąd Rejonowy co prawda dosyć lakonicznie potraktował kwestie oceny dowodów niemniej jednak choć tego wprost nie wyartykułował to należy przyjąć, iż słusznie nie dał wiary zeznaniom powodów. Dokonując oceny tych zeznań nie sposób nie dostrzec zeznań świadka T. K. który przesłuchany w niniejszej sprawie wprost zeznał, iż dziadek akceptował budowę budynku oraz płotu i nawet w tym pomagał. Jeżeli się przy tym zauważy, iż płot znajdujący się na działce jest płotem betonowym trwale z gruntem związanym to nie sposób zasadnie twierdzić jakoby M. K. nie czuł się właścicielem tego fragmentu działki. Zasady doświadczenia życiowego w takich okolicznościach każą twierdzić, iż nikt nie buduje takiego masywnego płotu czy też budynku mając na uwadze tymczasowość posiadania gruntu na którym budowle te są posadowione. Takie stanowisko M. K. prezentowane w sprawie I C 311/10 Sądu Rejonowego w Radomsku potwierdzone zeznaniami powoda jawi się jako całkowicie niewiarygodne i sprzeczne ze zdrowym rozsądkiem zwłaszcza w kontekście tego, iż M. K. nie dość, że jest bratem powódki M. W. to jest także byłym mężem nieżyjącej już C. K. i ojcem T. K. z którym jest skonfliktowany. W świetle zatem całokształtu w/w okoliczności trudno bronić zeznań powoda w części dotyczącej tymczasowego władania w zasadzie tymczasowego posiadania spornego fragmentu działki przez M. K..

Przechodząc do rozważenia zarzutu naruszenia art. 328§ 2 k.p.c. należy przypomnieć, iż zgodnie z treścią tego przepisu uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny wyводу prowadzącego do wydania orzeczenia. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku, co o prawda w części dotyczącej oceny dowodów jest dosyć lakoniczne, to odtwarza tok rozumowania Sądu pierwszej instancji, a sfera motywacyjna orzeczenia została ujawniona w sposób umożliwiający poddanie wyroku kontroli instancyjnej. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem jakoby Sąd pominął zeznania świadków W. P. (2) i A. K.. Świadczy o tym, że ci nie byli przesłuchiwani w toku niniejszej sprawy. Skarżącym z pewnością chodzi o zeznania tych świadków złożone na potrzeby równolegle toczącej się sprawy I C 310/10 Sądu Rejonowego w Radomsku. Niemniej jednak w toku tej sprawy dowód z tych zeznań nie był przeprowadzony, Sąd nie dopuścił nawet dowodu z protokołów obejmujących te zeznania w związku z tym zarzut dotyczący pominięcia tych zeznań nie może zostać uwzględniony.

Odnosząc się natomiast do przytoczenia przepisów prawa to istotnie słusznie w tym względzie apelacja zarzuca, iż Sąd I instancji błędnie wskazał, że powodowie występowali z roszczeniem negatoryjnym podczas gdy faktycznie występowali z roszczeniem windykacyjnym znajdującym swoją podstawę w art. 222§ 1 k.c. Tym niemniej jednak uchybienie to nie wpływa na wynik sprawy Sąd Okręgowy bowiem jako instancja merytoryczna może korygować błędną podstawę prawną żądania zwłaszcza, że jak się wydaje wynika ona z oczywistej omyłki pisarskiej. Powyższe rozważania prowadzą zatem do wniosku, iż w/w uchybienie nie ma wpływu na wynik sprawy.

Przechodząc zatem do rozważenia zarzutów naruszenia prawa materialnego to zarzuty te w zasadzie sprowadzają się do zakwestionowania w okolicznościach sprawy zarówno posiadania samoistnego (art. 336 k.c.) spornego fragmentu działki przez poprzedników prawnych pozwanych jak i dobrej wiary (art. 7 k.c.) samoistnego posiadacza w chwili wejścia w posiadanie tego fragmentu działki, a tym samym błędnego przyjęcia, iż pas gruntu został zasiedziany. (art. 172 k.c.)

O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym (zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania dostrzegalne dla innych osób).

W równym stopniu znaczenie ma także wola posiadacza (animus rem sibi habendi). Posiadacz powinien swoim zachowaniem manifestować samodzielny, rzeczywisty i niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad rzeczą. Czynnikiem woli pozwala zatem odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego, ale rzeczywistą wolę posiadacza, która decyduje o charakterze samego posiadania, ustala się na podstawie zmanifestowanych przejawów władania rzeczą.

Nie ulega wątpliwości, iż M. K. w sposób ewidentny manifestował swoje władztwo nad sporną częścią nieruchomości zarówno stawiając budynek gospodarczy jak i solidny płot. Posadowienie ogrodzenia jest wyjątkowo czytelną dla otoczenia manifestacją woli władania nieruchomością wyłącznie dla siebie. Tymczasem poprzednicy prawni pozwanych nie tylko posadowili płot i budynek ale także zagospodarowali tę część działki włączając ją niejako do swojego podwórza. Trudno w tym zakresie obecnie uwierzyć M. K. jakoby było to rzekome użyczenie, a betonowy trwały płot miałby być w przyszłości rozebrany. Gdyby tak w istocie było to M. K. nie budowałby kamiennego osadzonego na fundamentach ogrodzenia, a jedynie prowizoryczne ogrodzenie z siatki bądź zwykły płot który też spełniałby swoją rolę. W okolicznościach sprawy należy raczej przyjąć, iż nastąpiło przekazanie posiadania wolą uprzedniego właściciela działki sąsiedniej, a ojca M. K. także za aprobatą powoda i stan taki był zgodny tolerowany przez strony aż do pomiarów geodezyjnych w 2010r. kiedy to powodowie uzyskali wiedzę o zaistniałej niezgodności.

Poddając analizie w realiach niniejszej sprawy kwestię dobrej wiary należy przypomnieć, iż zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Rozstrzygając kwestie dobrej wiary należy mieć na względzie m.in. ustalenia faktyczne zgodnie z którymi poprzednik prawny pozwanych i jego ojciec zgodnie ustalili taki przebieg granicy. Nawet sam powód nie kryje tego zeznając, iż razem stawiali płot - jak twierdzi - z materiałów który pozostał po budowie. Stawiając zatem płot M. K. w sposób nie budzący wątpliwości pozostawał w przekonaniu, iż nie narusza niczyich praw mało tego wywodził te prawa od swojego ojca który zezwolił na takie, a nie inne ukształtowanie granicy co zresztą nie było nigdy kwestionowane przez żadną ze stron.

Skarżący powołują się na uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991r. w sprawie III CZP 108/91 w której Sąd Najwyższy opowiedział się za tradycyjnym rozumieniem dobrej wiary niemniej jednak należy pamiętać, iż Sąd Najwyższy już po wydaniu powyższej uchwały wielokrotnie podnosił, iż rozumienie pojęcia dobrej wiary w sensie tradycyjnym nie wyklucza w pewnych sytuacjach traktowania posiadacza w złej wierze tj. takiego który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem na równi z posiadaczem w dobrej wierze jeżeli przemawiają za tym ze względu na szczególne okoliczności sprawy zasady współżycia społecznego. (por. postanowienie SN z 5 lipca 20102r. IV CSK 606/11, baza Legalis)

Dobra wiara zasiadającego posiadacza występuje wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza cudzego prawa. Dobrej wiary zasiadającego posiadacza nie wyłącza wiedza o prawie własności przysługującym osobie trzeciej. Występuje ona wówczas, gdy ingerowanie w cudzą własność rozpoczęło się w takich okolicznościach, które usprawiedliwiały przekonanie posiadacza, że nie narusza on cudzego prawa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2013 r., V CSK 320/12). Nadto za traktowaniem posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiać mogą, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (zob. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 606/11, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196, z dnia 23 lipca 1982 r., III CRN 155/82).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podzielić należy pogląd Sądu Rejonowego poparty dodatkowo postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2016r. III CSK 126/15 baza Legalis, iż współpraca stron przy budowie ogrodzenia, ustępstwa uwzględniające stan zabudowy na gruncie oraz respektowanie ustalonej granicy przez bardzo długi czas uzasadniają przyjęcie dobrej wiary u pierwotnych posiadaczy. Sąd Najwyższy o czym świadczą powołane wyżej orzeczenia wielokrotnie odstępował od tradycyjnego ujęcia dobrej wiary ze względu na szczególne okoliczności stanów faktycznych.

Już tylko na marginesie należy podkreślić, iż domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.) może być dopiero obalone przez wykazanie, że stan faktyczny jest inny, niż domniemanie nakazuje uznawać, a zatem niezbędne jest przeprowadzenie dowodu przeciwności. Poddanie w wątpliwość stanu dobrej wiary nie pozwala jeszcze nawet sądowi na dokonanie ustalenia innego niż nakazane domniemaniami ustalenie dobrej wiary. Domniemanie zawarte w art. 7 k.c. nakazuje zatem rozstrzygnąć na korzyść dobrej wiary sytuację, gdy zgromadzony i prawidłowo oceniony materiał dowodowy nie wystarcza do usunięcia niepewności co do dobrej lub złej wiary. (por. postanowienie SN z 15 lutego 2017r. II CSK 157/16, baza Legalis). Stanowisko to w realiach niniejszej sprawy stanowi dodatkowe wzmocnienie stanowiska Sądu Rejonowego co do dobrej wiary M. K. i w konsekwencji zasiedzenia spornego fragmentu nieruchomości przed wytoczeniem niniejszego procesu.

Zgodnie z art. 222§ 1 k.c. właściciel może żądać od osoby która włada faktycznie jego rzeczą aby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Oddalenie powództwa o wydanie nieruchomości może zatem nastąpić z dwóch podstawowych powodów.

1. z powodu braku legitymacji czynnej powoda co wiąże się z tym, iż z powództwem występuje osoba która nie jest właścicielem spornej nieruchomości,
2. z powodu wykazania przez pozwanego w sprawie w której powód wykazał, iż jest właścicielem, iż pozwanemu przysługuje skuteczne wobec powoda prawo do władania rzeczą.

Rozważając stan faktyczny sprawy w kontekście w/w przepisu należy podkreślić, iż fragment działki (...) znajdował się w samoistnym posiadaniu poprzedników prawnych pozwanych którzy znaleźli się w jego posiadaniu w sposób usprawiedliwiający ich przekonanie, że nie naruszają cudzego prawa a następnie w posiadaniu pozwanych. Co za tym idzie zostały spełnione przesłanki do nabycia spornego fragmentu przez zasiedzenie czy to przez poprzedników prawnych pozwanych czy też w najgorszym wypadku przez samych pozwanych po uprzednim zaliczeniu do ich okresu posiadania okresu posiadania ich poprzedników.

Skoro tak to powodowie w chwili wytoczenia powództwa o wydanie nie byli już właścicielami w związku z czym utracili możliwość skutecznego wytoczenia powództwa o wydanie.

Zarzut naruszenia art. 176§ 1 k.c. w zasadzie sprowadza się do twierdzenia jakoby Sąd w sposób zupełnie nieuprawniony doliczył okres posiadania poprzednika prawnego pozwanych do okresu ich posiadania i uznał, iż zasiedzenie nastąpiło na ich rzecz. Tymczasem takie założenie jest zupełnie zbędne albowiem o ile zostałyby nawet ustalone, iż poprzednicy prawni pozwanych weszli w posiadanie spornego fragmentu działki w 1985r. to przyjmując dobrą wiarę zasiadających posiadaczy zasiedzenie nastąpiłoby z dniem 1 stycznia 2005r. na rzecz ówczesnych posiadaczy co nie tyle, że daje pozwanym prawo do doliczenia na ich rzecz okresu posiadania poprzednika prawnego (słusznie bowiem skarżący podnoszą, iż nie można doliczyć okresu posiadania właściciela) ile sprawia, że powodowie tracą własność, a przez to legitymację czynną do występowania w procesie z roszczeniem windykacyjnym.

W związku z powyższym nie można mówić o naruszeniu w/w przepisu.

Reasumując nie można z powyższych względów podzielić zasadności podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Jako w pełni usprawiedliwiony należy potraktować natomiast zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013, poz. 490 z późn. zm.). Z uwagi na długotrwałość procesu uszło bowiem uwadze Sądu Rejonowego, iż w toku rozpoznawania sprawy Sąd dokonał sprawdzenia wartości przedmiotu sporu i ustalił tą wartość na kwotę 85,80 zł. co stanowiło równowartość trzymiesięcznego czynszu dzierżawnego od wartości spornego gruntu o pow. 51 m². Tymczasem Sąd Rejonowy orzekając o kosztach procesu przyjął jako wartość przedmiotu sporu kwotę 12.000 zł wskazaną w pozwie. Uwzględniając zatem ustaloną przez Sąd wartość przedmiotu sporu i wynagrodzenie

profesjonalnego pełnomocnika należne od tej wartości oraz poniesione przez pozwanych koszty opinii biegłych należało dokonać korekty rozstrzygnięcia zawartego w pkt 2 wyroku. W związku z powyższym na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. należało orzec jak w pkt 1 wyroku.

Konsekwencją oddalenia apelacji w części merytorycznej jest także rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą dlatego też na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. orzeczono jak w pkt 3 wyroku.

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSO Dariusz Mizera del. SSR Bartłomiej Biegański