

Sygn. akt II Ca 226/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (spraw.)
Sędziowie:	SO Robert Figurski SO Elżbieta Hallada
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2014 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa K. J. i E. J.

przeciwko pozwanym Z. Ś. (1) i Z. Ś. (2)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie

z dnia 20 listopada 2013 roku

sygn. akt I C 637/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1. w punkcie I oddala powództwo,

2. w punkcie II zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 77 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 226/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Głogowie wyrokiem z dnia 20.11.2013 r. w sprawie sygn. akt I C 637/12 uwzględnił powództwo windykacyjne K. i E. małżonków J. i nakazał pozwanym Z. i Z. małżonkom Ś., aby wydali powodom część nieruchomości gruntowej położonej w P. o numerze (...), a to od ogrodzenia do granicy działek (...). Sąd ustalił, że powodowie są właścicielami działki nr (...), a pozwani – właścicielami sąsiedniej działki nr (...). W roku 1986 pozwany wykonał część ogrodzenia między tymi działkami, pozostawiając pozostałą część powodom, którzy wprowadzili się do swojego nowo wybudowanego domu 2 lata później i zwracali pozwanemu uwagę, że postawiony przez niego płot przesunięty jest na ich działkę. Pomimo to Z. Ś. (2) ukończył ogrodzenie w dotychczasowym usytuowaniu, a w czerwcu 2011 r. po dokonanych wznowieniu znaków granicznych między nieruchomościami stron potwierdzone zostało, że postawione przez pozwanego ogrodzenie nie przebiega po granicy tych działek, lecz jest o około 60 cm przesunięte na nieruchomość powodów. W takim stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powodowie jako właściciele mogą skutecznie żądać wydania przedmiotu swojej własności na podstawie art. 222 § 1 k.c., tj. spornego pasa gruntu wzdłuż granicy działek stron. Sąd nie uwzględnił przy tym podniesionego przez pozwanych zarzutu zasiedzenia z art. 172 k.c., uznając, że wprawdzie pozwani byli posiadaczami samoistnymi spornej części działki (...), albowiem samodzielnie nią gospodarowali i decydowali o sposobie jej wykorzystania (założyli tam ogród), jednakże przypisać im należy złą wiarę (art. 7 k.c.), przez co termin potrzebny do nabycia własności przez zasiedzenie wynosi 30 lat i do daty wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie jeszcze nie upłynął. W oparciu o zeznania powódki Sąd I instancji uznał, że pozwani mieli świadomość, że budując płot przesunęli go na działkę powodów, czego znamionem wyrazem jest fakt, że Z. Ś. (2) postawił całe ogrodzenie i nie żądał od powodów zwrotu połowy kosztów. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany popełnił błąd, którego mógł uniknąć przy dochowaniu należytej staranności, polegającej na skorzystaniu z usług geodety przy stawianiu ogrodzenia, co pozwoliłoby usytuować go zgodnie z prawidłowym przebiegiem granicy.

Pozwani złożyli apelację od wyroku, zaskarżając go w całości w oparciu o zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego, a to art. 6, 7 i 172 k.c. oraz art. 233 i 234 k.p.c. poprzez nieprawidłowe i sprzeczne z zebranymi dowodami odmówienie pozwanym przymiotu dobrej wiary przy objęciu spornej nieruchomości w posiadanie, w sytuacji, gdy powodowie nie obalili w procesie domniemania prawnego dobrej wiary, a przy stawianiu płotu przez pozwanego nie zgłaszali żadnych obiekcji, przez co skarżący nie mieli podstaw do wzywania geodety, stawiając ogrodzenie zgodnie z istniejącymi wówczas znakami granicznymi. Pozwani wskazali również, że pisemne uzasadnienie wyroku nie odpowiada wymogom formalnym z art. 328 § 2 k.p.c. Skarżący wnieśli o zmianę tego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Przede wszystkim stwierdzić należy naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 7 k.c., ustanawiającego domniemanie prawne dobrej wiary, z którego w niniejszej sprawie korzystali pozwani z racji podniesionego zarzutu zasiedzenia z art. 172 § 1 k.c. W oparciu o ten zarzut i wskazane domniemanie należało przyjąć, że Z. i Z. małżonkowie Ś., stawiając ogrodzenie w 1986 r. i w ten sposób obejmując w posiadanie samoistne sporną część nieruchomości powodów, znajdowali się w dobrej wierze, czyli pozostawali w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że do tego gruntu przysługuje im prawo własności. Podkreślić w tym miejscu należy, na co słusznie wskazuje apelacja, że o istnieniu dobrej wiary w rozumieniu przepisów o zasiedzeniu decyduje moment objęcia rzeczy w posiadanie i dla osiągnięcia skutku zasiedzenia w postaci przejścia prawa własności nie jest konieczne istnienie dobrej wiary przez cały okres posiadania. Tymczasem z zeznań samej powódki zdaje się wynikać, że o nieprawidłowym przebiegu ogrodzenia mieli powodowie mówić pozwanemu dopiero po około 2 latach od jego posadowania w pierwszej części, które było jednoczesnym objęciem w posiadanie gruntu powodów. Zatem przyjmując nawet kwestionowaną przez pozwanych wersję powodów należy stwierdzić, że przymiot dobrej wiary skarżący utraciliby dopiero w trakcie posiadania samoistnego, co nie skutkowałoby wydłużeniem 20-letniego terminu zasiedzenia.

Przede wszystkim jednak Sąd odwoławczy podziela zarzut apelacji, że powodowie nie obalili w niniejszym procesie chroniącego pozwanych domniemania dobrej wiary. Małżonkowie Ś. konsekwentnie zaprzeczali, by przy stawianiu ogrodzenia mieli świadomość jego niezgodnego z granicą przebiegu, a potwierdzeniem wiarygodności takiego

stanowiska pozwanych jest brak reakcji powodów na istniejący płot przez cały okres od 1986 r. do 2011 r. Zeznania K. J. nie są wystarczające, a to z uwagi na sprzeczne z nimi zeznania pozwanych oraz świadka K. Ś. i brak jakiegokolwiek dokumentu prywatnego bądź urzędowego, z którego można by wnioskować o świadomości pozwanych co do nieprawidłowego posadowienia ogrodzenia. Fakt, że małżonkowie Ś., pomimo takiego uprawnienia, nie żądali od powodów zwrotu połowy kosztów budowy płotu, również nie stanowi o złej wierze w momencie jego stawiania, a rezygnacja z takiego rozliczenia nie jest w stosunkach sąsiedzkich rzadkością. Na niekorzyść pozwanych nie świadczy również nieskorzystanie z usług geodety przy budowaniu ogrodzenia. Wezwanie geodety w takich sytuacjach nie jest bowiem obowiązkiem prawnym, nie jest też powszechną praktyką, co wynika z zeznań przesłuchanego w niniejszej sprawie jako świadka geodety R. L.. Oczywiście pozwani winni byli usytuować płot dokładnie na granicy działek – i jak wynika z ich zeznań, w dacie jego stawiania pozostawali w przekonaniu, że tak właśnie czynią, a potwierdzeniem usprawiedliwienia takiego przeświadczenia skarżących jest przede wszystkim postawa samych powodów, którzy widzieli budowę ogrodzenia i nie zgłaszali zastrzeżeń do jego usytuowania - nie tylko w momencie stawiania płotu, ale przez następne 25 lat. Obie więc strony miały przekonanie, że ogrodzenie przebiega wzdłuż granicy działek i nie widziały potrzeby potwierdzania tego faktu przez geodetę.

W wyniku przedstawionego rozumowania Sąd odwoławczy uznał za błędne ustalenie faktyczne poczynione w pierwszej instancji, jakoby przed 2011 r. pozwani wiedzieli o niezgodnym z granicą posadowieniu ogrodzenia. Pozostałe ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy akceptuje jako poprawne i przyjmuje za własne. Konsekwencją błędu w ustaleniach faktycznych, wynikającego z nieprawidłowej oceny omówionych wyżej dowodów i okoliczności, jest naruszenie przez Sąd I instancji wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego i procesowego - za wyjątkiem art. 328 § 2 k.p.c., któremu uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie uchybia. Wskazane naruszenia doprowadziły do błędnego rozstrzygnięcia sprawy, po nietrafnym nieuwzględnieniu zarzutu zasiedzenia przez pozwanych spornego pasa gruntu. Z. i Z. Ś. (2) objęli go w posiadanie w 1986 r., a posiadanie to miało bez wątpienia charakter samoistny, co słusznie stwierdził Sąd Rejonowy. Z upływem 20 lat, czyli w roku 2006 pozwani nabyli przez zasiedzenie własność spornej części działki (...), a powodowie w ten sposób własność tego pasa nieruchomości utracili. Dlatego wytoczone dopiero w 2012 r. powództwo windykacyjne nie mogło zostać uwzględnione, lecz podlegało oddaleniu jako niezasadne, bo skierowane przeciwko właścicielom spornej nieruchomości.

W takim stanie rzeczy zaskarżony wyrok podlegał stosownej zmianie, o czym Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

Pozwanym jako wygrywającym sprawę przysługuje od powodów zwrot kosztów procesu za obie instancje, zgodnie z art. 98 k.p.c. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych na podstawie § 6 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...), opłatę skarbową od pełnomocnictwa oraz opłatę sądową od apelacji.