

Sygn. akt III Ca 837/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2014r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Urszula Kapustka,

Sędzia SO Katarzyna Kwilosz - Babiś (sprawozdawca)

Protokolant: insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014r. w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa Polskiej Prowincji Zakonu (...)w K. przeciwko J. M.

o ochronę własności  
na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem  
z dnia 5 września 2013r., sygn. akt I C 65/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**"I. nakazuje pozwanemu J. M. aby:**

a) **usunął fragment ogrodzenia w postaci płotu siatkowego na podmurówce znajdujący się na nieruchomości położonej w K.Gmina K.składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: (...)i (...), objętej księgą wieczystą nr (...)i przebiegający pomiędzy punktami G-F- 1473 oznaczonymi na mapie sytuacyjnej do sprawy o rozgraniczenie, sygn. akt I Ns 453/10 geodety P. B.z dnia 5 stycznia 2011 r., I**

b) **usunął z działki ewidencyjnej nr (...)położonej w K.objętej księgą wieczystą nr (...)fragmenty dwóch budynków: murowanego - oznaczonego na mapie opisanej w ppkt. a) literą "g" oraz położonego obok budynku drewnianego typu (...) (nieoznaczonego na mapie), I**

c) **wydał powodowi Polskiej Prowincji Zakonu (...)w K.zajmowaną część nieruchomości położonej w K., Gmina K.składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: (...)i (...), objętej księgą wieczystą nr (...)wyznaczoną punktami G-F- 1473 -1510- 1514-1498 oznaczonymi na mapie opisanej w ppkt. a),**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 7209 zł (siedem tysięcy, dwieście dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**III. nakazuje ściągnąć od pozwanego J. M. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem) kwotę 929,27 zł (dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych, 27/00) tytułem niepokrytych wydatków."**

**2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1775 zł (jeden tysiąc, siedemset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt III Ca 837/13**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5.09.2013 r. Sąd Rejonowy w Zakopanem oddalił powództwo Polskiej prowincji Zakonu (...) w K.przeciwko pozwanemu J.M.o ochronę własności oddalił (pkt I sentencji), zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł – tytułem zwrotu wyłożonych kosztów zastępstwa prawnego (pkt II sentencji), zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem) kwotę 3.629,27 zł – tytułem zwrotu wyłożonych wydatków (pkt III sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 22.06.2011r. Sąd Rejonowy w Zakopanem dokonał rozgraniczenia działek oznaczonych m.in. numerami ewidencyjnymi (...)położonych we wsi K., gm. K.. Zgodnie z tym postanowieniem granica ewidencyjna pomiędzy działkami o nr (...) (przed zmianą konfiguracji - (...)) i (...) stanowi linia oznaczona w opinii inż. P. B.z dnia 5.01.2011r. kolorem zielonym i liczbami 1498- 1514 – 1510 - 1473. Strona powodowa jest właścicielem działki nr (...), a pozwany jest właścicielem działki nr (...). Pozwany zajmuje część działki (...)poprzez część budynku gospodarczego, a ogrodzenie postawione przez pozwanego na działce (...)przebiega niezgodnie z obecną granicą ewidencyjną. Budynek gospodarczy został wzniesiony w latach 90-tych, natomiast ogrodzenie pozwany wybudował w 2007r. Wznosząc budynek oraz ogrodzenie pozwany pozostawał usprawiedliwiony w przekonaniu, że czyni to na własnym gruncie. Obszar budynku, który pozostaje na działce powodów wynosi 3 m<sup>2</sup>, a wartość tego gruntu wynosi 1.573,05 zł. Koszt rozbiórki owej budowli to 11.412,00 zł. Koszt rozbiórki ogrodzenia to kwota 4.792,00 zł. W toku postępowania wydano opinię dot. ucytelniania zdjęć lotniczych od 1970 do 2009r. pod kątem rozgraniczenia działek (...)oraz naniesienia szczegółów z opinii geodezyjnej we wsi K., której autorem był dr A. K.W latach 1977, 1982, 1994, 1999, 2003 dokonane pomiary odległości między domem nr 28, a śladami na gruncie „między” pomiędzy działkami (...)opisanej w opinii inż. P. B.zieloną linią wynosiła od 8,3 do 8,7m. W 2009r. na zdjęciach widoczny jest ślad ogrodzenia na podmurówce w odległości 2,8 m od ściany garażu i lokalizuje to ogrodzenie już na działce (...). Zgodnie z opinią do sprawy sądowej dotyczącej wyceny wartości gruntu i zainwestowania nieruchomości położonych w K., ul. (...)autorstwa mgr inż. (...)wartość rynkowa prawa własności działki nr ewid. (...)obejmującą całą działkę nr ewid. (...)w granicach własności wynosi 832 400zł, natomiast wartość rynkowa prawa własności części działki ewid. nr (...)bez części spornej wynosi 728 500 zł. Na skutek zawężenia łączności pomiędzy dz. ewid. (...)i 1450 (obie działki stykają się ze sobą, stanowią własność powoda, są zapisane w jednej Kw) wartość samej działki (...)zmniejsza się o 34.500 zł. Powód bezspornie wykazał, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości i zgodnie z treścią art. 222 k.c. może domagać się od osób trzecich wydania zajętej przez te osoby spornej nieruchomości, jak również może żądać by dana osoba usunęła z tej części działki konstrukcje przez nią wzniesione. Roszczenie to może jednak napotkać zarzut niweczący uprawnienie powoda lub zarzut hamujący. Pozwany zgłosił zarzut niweczący uprawnienie powoda, a ustanowiony przez ustawodawcę w treści art. 151 k.c. Tylko w trzech wypadkach właścicielowi, którego prawo zostało naruszone przysługuje roszczenie z art. 151 k.c. o usunięcie budynku lub innego urządzenia. W postępowaniu niespornym było, iż pozwany przekroczył granicę, jednakże jego zachowaniu nie można przypisać charakteru umyślnego. Z przedłożonej przez powoda opinii sporządzonej przez mgr inż. P. B.w sprawie o rozgraniczenie, wynika, iż kwestia przebiegu granicy pomiędzy działkami (...)jest o tyle problematyczna, że przebieg istniejącego na gruncie ogrodzenia pokrywa się z przebiegiem granicy ewidencyjnej z uwzględnieniem tolerancji wynikającej z charakterystyki map w skali 1:2880 w świetle przepisów obowiązujących historycznie i obecnie, jednak zewnętrzna krawędź podmurówki istniejącego obecnie ogrodzenia przebiega w odległości 2,43 – 3,08m na północ od linii

granicznej pomierzonej podczas zakładania mapy zasadniczej wsi K.w 1975r. Skoro więc wykwalifikowany specjalista ma trudności z ustaleniem przebiegu granicy pomiędzy działkami (...), nie można wymagać od przeciętnego człowieka znajomości tego przebiegu, jak i w wypadku przekroczenia granicy nie można przypisać jego zachowaniu cechy ani umyślności ani rażącego niedbalstwa. W związku z powyższym brak jest podstaw do stwierdzenia, że przekroczenie granicy przy stawianiu ogrodzenia było wynikiem winy umyślnej. Po drugie, gdy właściciel gruntu sąsiedniego bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granic przy budowie. Zachowanie powoda cechuje jednak znacząca zwłoka, o czym może świadczyć chociaż data wniesienia powództwa do Sądu czy zeznania J. T., który twierdzi, iż dopiero w 2008r. Zakon zainteresował się granicami swej nieruchomości. Jest to jednak parę lat po zbudowaniu zarówno budynku jak i ogrodzenia. Co więcej powód mógł wystąpić z żądaniami przywrócenia stanu zgodnego z prawem także w postępowaniu rozgraniczeniowym, które toczyło się w 2010/2011r., czego powód również nie zrobił. Po trzecie, właściciel może domagać się przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Niewątpliwie szkoda w przedmiotowej sprawie ma charakter niewspółmiernie wielki. Zgodnie bowiem z opinią mgr inż. I. M.wartość rynkowa prawa własności działki ewid. (...)bez części spornej różni się o 103 900zł od wartości rynkowej całej działki. Co więcej działki ewid. nr (...)i (...), których właścicielem jest Polska Prowincja Zakonu (...)w K.stanowią jedną nieruchomość i prowadzona jest dla nich jedna księga wieczysta. Nie można więc brać pod uwagę wartości jedynie działki ewid. nr (...)w oderwaniu od pozostałej części nieruchomości, która na traci na wartości na skutek zawężenia dojazdu 174 000zł. Zgodnie z opinią mgr inż. P. B.sam budynek przekracza granicę ewid. o 3m<sup>2</sup>. Natomiast mgr inż. I. M.podaje, iż wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> dla części spornej działki wynosi 524,50 zł, a więc dla części zajmowanej przez budynek nie przekracza kwoty 1.600 zł. Natomiast nie jest możliwa częściowa jego rozbiórka z uwagi na konstrukcję obiektu, a koszty rozbiórki całego budynku wyniosłyby około 11 tysięcy. W związku z powyższym rozbiórka i wydanie tej części działki byłoby niecelowe i nadmiernie krzywdzące dla pozwanego. Rzeczą oczywistą jest, że dla prawidłowego korzystania z budowli – budynku gospodarczego – wzniesionego z nieznacznym przekroczeniem granicy, potrzebny jest grunt nie tylko zawierający się w obrębie budowli, ale również grunt wokół tej budowli. Grunt ten ma służyć m.in. prawidłowemu zabezpieczeniu budynku, wykonania bieżących i generalnych remontów, i to w sposób taki, by nie powodować konfliktów z właścicielem nieruchomości sąsiedniej. Obszar gruntu niezabudowanego położonego na dz. ewid. (...)należy rozważać w obszarze kilku metrów kwadratowych – w granicach rzędu 4 m<sup>2</sup>. Dokładną powierzchnię konieczną dla uwzględnienia jej w treści wyroku, można dopiero ustalić w oparciu o opinię biegłego ds. budownictwa. Nie został zgłoszony w tej materii wniosek dowodowy. Tyczy to oczywiście również wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety, który by naniósł na wyrys z mapy ewidencji gruntów wspomniany obszar gruntu – w taki sposób, by opis był zdatny do ujawnienia go w treści wyrzeczenia. Porównanie wartości prac koniecznych dla usunięcia budowli – budynku gospodarczego 11.412 zł oraz szacunkowej wartości gruntu zajętego pod budynek (i grunt niezbędny dla prawidłowego funkcjonowania budynku, łącznie wartość rzędu 7 m<sup>2</sup>) 3.671,50 zł dowodzi, że nie ma racjonalnej przesłanki, która by nakazywała wydać powodowi wspomniany obszar gruntu. Powodowi nie grozi bowiem niepowetowana szkoda. Wartość jego działki (...)zmniejszy się o 3.671 zł, a powodowi służy roszczenie o uzyskanie rekompensaty z tytułu utraty owego gruntu. Powództwa nie można było jednakże uwzględnić częściowo z uwagi na powyższe, gdyż strona powodowa domagała się wydania całego spornego pasa gruntu, a jak przedstawiono powyżej jej żądanie nie zasługuje na uwzględnienie w obszarze zajętych przez budynek gospodarczy i grunt niezbędny dla funkcjonowania tego budynku. Powód nie wniósł o sporządzenie projektu geodezyjnego wyodrębnienia budynku oraz gruntu niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania budynku gospodarczego, który znajduje się na spornej części działki. Co więcej punkty 1 a i c pozwu stanowią razem logiczną całość i nie można ich rozpatrywać oddzielnie. Żądanie usunięcia płotu ze względów formalnych zasługuje na uwzględnienie, jednak względy racjonalności powodują, iż stan ten nie zmieni rzeczywistości. Strona powodowa bowiem dalej nie będzie mogła korzystać z fragmentu działki. Usunięcie płotu powodowałoby powstanie możliwości zaistnienia sytuacji konfliktowej pomiędzy stronami na tle przejazdu pomiędzy dz. ewid. (...),a (...). Sąd ferując orzeczenie końcowe winien się przecież wystrzegać tworzeniu zdarzeń prawnych, które u swej podstawy mogą stanowić zarzewie konfliktów. Roszczenie zatem zasadne merytorycznie co do większości obszaru objętego pozwem (poza obszarem zajęтым przez budynek gospodarczy i grunt niezbędny dla funkcjonowania tego budynku) nie mogło być jednak uwzględnione nawet w części, gdyż Sąd

był pozbawiony możliwości ujawnienia w wyrzeczeniu obszaru gruntu zajętego przez budynek gospodarczy i grunt niezbędny dla funkcjonowania tej budowli.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez stronę powodową w drodze apelacji, w której zarzucono:

- naruszenie art. 233 k.p.c. wobec dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym o czym świadczy błędne i bezpodstawne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż do przekroczenia przez pozwanego przy wznoszeniu przez niego budynku gospodarczego nie doszło z winy umyślnej ; oparcie się przez Sąd Rejonowy na zeznaniach pozwanego oraz zawnioskowanych przez pozwanego świadków, którym Sąd ten dał wiarę; przyjęcie wśród jednej z podstaw faktycznych rozstrzygnięcia, iż utrzymanie budowli, których usunięcia domagał się powód, rzekomo nie grozi powodowi niewspółmiernie wielką szkodą,

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., art. 233 k.p.c. o czym świadczy wewnętrzna sprzeczność uzasadnienia zaskarżonego wyroku, a mianowicie podanie przez Sąd Rejonowy ustnych motywów zaskarżonego wyroku odmiennych od tych, jakie wskazane zostały w pisemnym uzasadnieniu; przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż dla potrzeb sprawy wartość gruntu spornego powinna zostać określona jako różnica wartości działki (...) w granicach własności i wartość tej działki w granicach posiadania; brak odniesienia się przez Sąd I instancji w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku do zgłoszonego w toku niniejszej sprawy przez powoda roszczenia i usunięcia drewnianego budynku tzw. grilla, który także został wzniesiony przez pozwanego z przekroczeniem granicy gruntu sąsiedniego – brak podania przyczyn oddalenia powództwa także w w/w zakresie;

- naruszenie art. 222 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 151 k.c. poprzez błędne zastosowanie wyrażonych w powołanych przepisach norm prawnych, sprowadzające się do błędnego i bezpodstawnego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, iż pomimo naruszenia przez pozwanego przysługującego stronie powodowej prawa własności dz. ewid.nr (...) stronie powodowej nie przysługuje zgłoszone przez nią roszczenie negatoryjne i windykacyjne;

- naruszenie art. 151 k.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż na gruncie w/w regulacji prawnej ustalenie przesłanki groźby wystąpienia niewspółmiernie wielkiej szkody powinno sprowadzać się wyłącznie do ustalenia wartości gruntu nieruchomości sąsiedniej, zajętej częściowo przez budynek,

- naruszenie art. 222 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 151 k.c. w zw. z art. 6 k.c. wobec nieuzasadnionego przyjęcia, iż powództwo windykacyjnie skierowane w odniesieniu do nieruchomości bezprawnie zajętej przez inny podmiot nie może zostać uwzględnione;

- naruszenie art. 222 § 1 i § 2 k.c. wobec oddalenia dochodzonego przez powoda roszczenia o nakazanie,

- art. 5 k.c. wobec oddalenia dochodzonego roszczenia,

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości tj. a) nakazanie pozwanemu aby usunął fragment ogrodzenia w postaci płotu siatkowego na podmurówce położony na działce nr (...) we wsi K., gm. K., objętej księgą wieczystą (...), pomiędzy pkt G – F 1473, zgodnie z opinią inż. P. B.z dnia 5.01.2011 r., sporządzoną w sprawie o rozgraniczenie, zakończonej postanowieniem Sądu Rejonowego w Zakopanem, z dnia 22.06.2011 r., sygn.. akt I Ns 453/10; b) usunął fragment budynku położony na działce nr (...) we wsi K., gm. K., obj. Kw nr (...), którego większa część położona jest na stanowiącej własność pozwanego działce (...), ozn. jako „g” w opinii inż. P. B.z dnia 5.01.2011 r., sporządzonej w sprawie o rozgraniczenie, zakończonej w/w postanowieniem z dnia 22.06.2011 r.; c) usunął fragment budynku drewnianego tzw.grilla położony na działce nr (...) we wsi K.gm. K.obj. KW nr (...), którego większa część położona jest na stanowiącej własność pozwanego działce nr (...), znajdującego się pomiędzy budynkiem oznaczonym jako g, a budynkiem mieszkalnym , naniesionymi na mapie stanowiącej załącznik do opinii inż. P. B.z dnia 5.01.2011 r.; d) wydał powodowi zajmowaną przez pozwanego w/w część działki nr (...)położonej we wsi K., która to część wyznaczona jest punktami G- F – 1473 – 1510 – 1514 – 1498, zgodnie z w/w opinią inż. P. B.z dnia 5.01.2011 r.; ponadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz o przekazanie sprawy

do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja zasługuje na uwzględnienie.**

Zasadne i skuteczne okazały się w szczególności zarzuty błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nieprawidłowych ustaleń faktycznych co do okoliczności przekroczenia granicy działek (...), pominięcia w ustaleniach faktycznych i rozstrzygnięciu Sądu faktu posiadania m.in. na własności powoda budynku drewnianego typu grill oraz naruszenia prawa materialnego poprzez zastosowanie w okolicznościach sprawy art. 151 k.c. mimo braku podstaw faktycznych oraz art. 222 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie stwierdził uchybień, które skutkowałyby nieważnością postępowania i które winien brać pod uwagę z urzędu. Spośród szeregu ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego za własne Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia dotyczące przebiegu granicy prawnej pomiędzy działkami (...), albowiem ustalenia te determinuje rozstrzygnięcie wydane w sprawie o rozgraniczenie o sygn. I Ns 453/10. Sąd Okręgowy akceptuje także ustalenia faktyczne poczynione na podstawie opinii biegłego A. K. z tym, że wymagają one doprecyzowania poprzez jednoznaczne ustalenie, że aktualny stan posiadania pozwanego ukształtował się po 2003r. Przed 2003r. zakres posiadania pozwanego sięgał granicy prawnej oznaczonej w opinii geodety P. B. sporządzonej do sprawy o rozgraniczenie kolorem zielonym. W latach 1970, 1977 i 1982 granicę tę wyznaczała miedza, natomiast w latach 1994, 1998 i 2003 granicę (choć nie na całej długości) wyznaczało stare ogrodzenie.

W następnej kolejności wskazać należy, iż w piśmie z dnia 4.10.2012 r. (k. 87 i następne akt) strona powodowa uzupełniła żądanie pozwu i wskazała, że domaga się również nakazania pozwanemu, aby usunął z działki (...) fragment budynku drewnianego tzw. grilla, którego większa część położona jest na stanowiącej własność pozwanego działce (...), podając, że w ostatnim czasie pozwany bezprawnie posadził na nieruchomości powoda również budynek drewniany typu grill. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie ustosunkował się do tego żądania i nie poczynił żadnych ustaleń faktycznych w przedmiotowej kwestii. Sąd Rejonowy ustalił jedynie, że na działce (...) znajduje się fragment ogrodzenia działki powoda i fragment budynku gospodarczego. Faktom tym pozwany nie zaprzeczył. Pozwany nie zaprzeczył także, że na działce (...) znajduje się część budynku drewnianego typu grill. Na zasadzie art. 230 k.p.c. można przyjąć więc, że fakt posiadania części budynku typu grill na działce strony powodowej został przez pozwanego przyznany. Niezależnie od powyższego należy stwierdzić, że przedmiotowa okoliczność wynika z materiału dowodowego sprawy. I tak z niekwestionowanej przez strony opinii geodety P. B. sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, że sporny obszar działki (...) wynosi 198<sup>2</sup> przy czym szerokość spornego pasa w środkowej części wynosi 3,11 m (mierzone po zachodniej stronie budynku gospodarczego) i 2,50 metra (mierzone od strony wschodniej, przy nowym budynku mieszkalnym). Szerokość podmurówki ogrodzenia wynosi około 30 cm. Biegła (...) wykonała zdjęcia spornego pasa gruntu, na których widać, że budynek drewniany typu grill znajduje się na linii budynku gospodarczego pomiędzy tym budynkiem a nowym budynkiem mieszkalnym. Z pomiarów biegłej wynika, że budynek grill znajduje się w odległości od 2,40 do 2,60 a okap tego budynku o szerokości pół metra - w odległości od 1,9 do 2,1 metra - od istniejącego ogrodzenia. Z porównania w/w miar wynika jednoznacznie, że budynek typu grill wkracza na obszar działki (...). Zważywszy na fakt, że budynek drewniany typu grill nie jest widoczny na zdjęciu satelitarnym z 2009r i nie został uwidoczniony na mapie sporządzonej do sprawy o rozgraniczenie ze stycznia 2011r. należy przyjąć, że budynek ten powstał po w/w dacie. W tym miejscu należy zauważyć, że błędne jest ustalenie Sądu Rejonowego, że budynek murowany gospodarczy powstał w latach 90-tych. Z niepodważonej przez strony opinii A. K. wynika, że w latach 90-tych istniał jakiś budynek w miejscu obecnego budynku gospodarczego, ale tamten nie przekraczał linii granicznej. Z wywiadu biegłej I. M. poczynionego na potrzeby oszacowania w/w budynku wynika, że przedmiotowy budynek powstał na podstawie zgłoszenia z 3 września 2010r. jako budowa dwóch altan ogrodowych. Zważywszy na fakt, że przedmiotowy budynek jest budynkiem murowanym, w stanie surowym zamkniętym oraz, że jest widoczny na zdjęciu satelitarnym z 2009r. a nie jest widoczny na zdjęciu satelitarnym z 2003r., należy stwierdzić, że przedmiotowy budynek powstał po 2003r a przed 2009r. Takie samo ustalenie można poczynić co do ogrodzenia na podmurówce. Na

zdjęciu z 2003r. bowiem widać fragment ogrodzenia w granicy, natomiast na zdjęciu z 2009r. widać nowe ogrodzenie w obrębie działki (...). W tym samym międzyczasie powstały także nowe zabudowania we wschodniej części działki (...). Z powyższego wynika, że po 2003r. a przed 2009r. w związku z budową nowych obiektów na działce (...)doszło do przesunięcia granicy posiadania pozwanego na część działki (...).

Kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy jest ustalenie, czy przekroczenie granicy przez pozwanego nastąpiło z winy umyślnej, bo jeśli tak było to oddalenie powództwa w oparciu o art. 151 k.c. jest niemożliwe. Przedmiotowy przepis stanowi bowiem, że jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nie uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Jeżeli więc przekroczono granice sąsiedniego gruntu z winy umyślnej, to odpada celowość badania innych okoliczności, o których mowa w dalszej części tego przepisu. Jest więc wówczas obojętne, czy właściciel sąsiedniego gruntu sprzeciwił się w ogóle przekroczeniu granicy i jak wielka grozi mu szkoda oraz jak niekorzystne skutki pociągnie za sobą przywrócenie stanu poprzedniego. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 lutego 2007r. III CZP 159/06 wina umyślna to zły zamiar lub rażące niedbalstwo. Wskazać dalej należy, że braku winy umyślnej nie domniemywa się, dlatego dowód, że przekroczenie granicy nastąpiło bez winy umyślnej obciąża właściciela nieruchomości wyjściowej, natomiast na właścicielu nieruchomości sąsiedniej spoczywa dowód, że sprzeciwił się przekroczeniu granicy bez nieuzasadnionej zwłoki albo, że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda ( por. Komentarz do art. 151 k.c. pod red. St. Rudnickiego, Wydawnictwo Prawnicze). W niniejszej sprawie pozwany nie przedstawił żadnego wiarygodnego dowodu na to, że granice sąsiedniego gruntu przekroczył bez winy umyślnej - co słusznie wytyka apelujący. Pozwany powołując się na możliwość zastosowania art. 151 k.c. twierdził, że ogrodzenie na podmurówce od strony działki (...) postawił w miejscu, w którym stało stare ogrodzenie drewniane ( a więc zgodnie ze stanem wieloletniego posiadania) oraz, że przed postawieniem ogrodzenia skorzystał z usług geodety, który wskazał mu granicę w miejscu obecnie istniejącego ogrodzenia. Pierwsze z w/w twierdzeń okazało się całkowicie nieprawdziwe a ocenę tą potwierdza opinia biegłego A. K., której treści i wniosków końcowych pozwany nawet nie próbował podważać. Zeznania świadków pozwanego - jako sprzeczne z wynikami opinii biegłego ds. odczytu ze zdjęć lotniczych – muszą zostać ocenione jako niewiarygodne. Drugie twierdzenie pozwanego pozostało całkowicie gołosłowne. Pozwany nie wskazał żadnych danych geodety, który rzekomo okazywał mu granice przed wybudowaniem ogrodzenia ( nazwiska lub nazwy bądź adresu biura geodezyjnego) ani nie zawnioskował w/w osoby na świadka mimo, że byłby to dowód najistotniejszy dla przyjętej obrony procesowej. Wypada w tym miejscu zauważyć, że wskazanie granicy nieruchomości nie może odbyć się bez powiadomienia właściciela sąsiedniego gruntu. Gdyby taka czynność rzeczywiście miała miejsce to strona powodowa miałaby o niej informacje. Przeciwno uwzględnieniu obrony procesowej pozwanego przemawia także wynikająca z opinii geodezyjnej wydanej w sprawie o rozgraniczenie okoliczność, że linia koloru zielonego ( ustalona ostatecznie jako granica prawna) została wyznaczona podczas pomiarów i ustalenia stanu władania w 1975r., kiedy to przygotowywano mapę zasadniczą, która miała zastąpić mapę ewidencyjną. Wówczas poprzednik prawny pozwanego zaakceptował przebieg granicy zgodnie z linią zieloną i w takich granicach kształtowało się władztwo pozwanego w kolejnych latach aż co najmniej do 2003r. Dopiero później pozwany przesunął granice swoje posiadania w kierunku działki powoda. Było to łatwe, gdyż strona powodowa jako kościelna osoba prawna mająca siedzibę w K. nie korzystała dla siebie z działek (...) a przedmiotowe działki pozostawały nieogrodzone. Wszystkie przedstawione powyżej fakty dają podstawy do ustalenia, że pozwany umyślnie i celem osiągnięcia korzyści przekroczył granice swojej własności a co najmniej dopuścił się rażącego niedbalstwa przez to, że stawiając nowe ogrodzenie około trzy metry dalej niż dotychczasowa linia posiadania nie upewnił się czy jest do tego uprawniony, albowiem nie zawiadomił o tym strony powodowej ani nie skorzystał z procedury rozgraniczenia czy wznowienia granicy.

Skoro pozwany przekroczył granice swojej działki nr (...) z winy umyślnej to nie może powołać się na regulację zawartą w art. 151 k.c. Tym samym żądania pozwu – znajdujące oparcie w treści art. 222 § 2 k.c. ( co do usunięcia ogrodzenia i części budynków : gospodarczego i grillowego) oraz w treści art. 222 § 1 k.c. ( co do wydania części działki

(...) zasługiwało na uwzględnienie. Okoliczności naruszenia własności powoda przez pozwanego (tj. wina umyślna w przekroczeniu granicy), rodzaj naruszenia oraz fakt, że budynek gospodarczy nie przedstawia dużej wartości a budynek grillowy powstał po dokonaniu rozgraniczenia a więc już po prawnym ustaleniu granicy, sprzeciwiają się uwzględnieniu obrony procesowej pozwanego na zasadzie art. 5 k.c. w jakiegokolwiek części.

W związku z ustaleniem winy umyślnej pozwanego bezprzedmiotowe stały się ustalenia faktyczne i ocena prawna Sądu Rejonowego związane z pozostałymi przesłankami z art. 151 k.c. tj. brakiem sprzeciwu strony powodowej co do przekroczenia granicy oraz z niewspółmiernie wielką szkodą. W związku z powyższym pominięto także ocenę zarzutów apelacji dotyczących tych kwestii.

Mając powyższe na uwadze na zasadzie art. 386 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w 1 sentencji. W tym miejscu należy wyjaśnić, że w treści żądania pozwu jest nieścisłość, która wymagała doprecyzowania ale bez wychodzenia poza granice żądania pozwu. Z treści poszczególnych żądań pozwu wynika bowiem jednoznacznie, że strona powodowa domagała się usunięcia ogrodzenia pomiędzy działkami (...)na całej długości ( tj. biegnącego wzdłuż linii łączącej punkty G-F z opinii wydanej w sprawie o rozgraniczenie) a także niewielkiego fragmentu od strony wschodniej, który zawęził komunikację pomiędzy działką (...) (położonego wzdłuż linii łączącej punkty F- 1473 z w/w opinii) oraz wydania obszaru zawierającego się pomiędzy punktami G-F- 1473 -1510- 1514-1498. Jak wynika z opinii biegłego P. B.wydanej w sprawie o rozgraniczenie oraz w sprawie niniejszej punkt F jest położony w obszarze działki nr (...). W istocie więc żądanie pozwu dotyczy nie tylko części działki nr (...)ale także niewielkiego fragmentu działki nr (...), stanowiącej z działką (...)jedną nieruchomości strony powodowej. Działki nr (...)nie wskazano wprost w żądaniu pozwu i tym polega nieścisłość. Wyrok Sądu musi być jednoznaczny w swej treści, dlatego w treści wyroku doprecyzowano, że przedmiotem ochrony jest nieruchomość składająca się z działek (...)w granicach jak w żądaniu pozwu czyli w obszarze wyznaczonym punktami G-F- 1473 -1510- 1514-1498 z opinii biegłego P. B.wydanej w sprawie o rozgraniczenie.

Orzeczenie o kosztach procesu oparto o treść art. 98 §1 k.p.c. Na kwotę 7209 zł składają się uiszczone przez powoda opłata od pozwu oraz zaliczki na opinie biegłych ( wliczono także zaliczkę uiszczoną po wydaniu zaskarżonego wyroku). Kwota 929,27 zł stanowi różnicę pomiędzy wartością zaliczek wpłaconych przez powoda a sumą kosztów opinii biegłych wynikającą z prawomocnych postanowień o wynagrodzeniu dla biegłych. Kwota ta podlega ściągnięciu od pozwanego jako przegrywającego proces na zasadzie art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w pkt.2 na zasadzie art. 98 §1 k.p.c. w związku z art. 108 §1 k.p.c. Zasądzona kwota to suma opłaty od apelacji i kosztów zastępstwa prawnego strony powodowej według stawki minimalnej.

(...)

(...)

(...)