

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 grudnia 2018 roku, wydanym w sprawie sygn. akt II Ns 2119/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. stwierdził, że wnioskodawca M. S. nabył przez zasiedzenie z

dniem 1 stycznia 2010 roku prawo własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0011 ha, oznaczonej jako działka o numerze (...) w obrębie B - 57 na mapie do celów prawnych sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. C. (1) dnia 2 maja 2013r. i zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. dnia 17 maja 2013 roku pod numerem (...), stanowiącej część nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...)// (...);

2. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi

– Ś. w Ł. od uczestniczek K. Z. i M. B. (1) kwoty po 1 150 zł z tytułu części nieuiszczonych kosztów sądowych;

3. ustalił, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty

postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę opisanego postanowienia stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Decyzją z dnia 28 czerwca 1975 r. – akt własności ziemi – Naczelnik Gminy w A. stwierdził, że S. B. i jego żona M. B. (2) nabyli własność nieruchomości – działek oznaczonych w ewidencji gruntów pod poz. 20 jednostki rejestrowej wsi S. pod numerem 8 o powierzchni 0,72 hektara, położonej we wsi S., gmina A.. Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 1984 r. dla nieruchomości założono księgę wieczystą. Aktualnie dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...). W dniu 10 lutego 1987 r. S. i M. B. (2) mocą notarialnej umowy darowizny, przenieśli własność nieruchomości na rzecz B. C., matki wnioskodawcy i

A. C., jego ojczyma.

W dniu 3 lipca 1997 r. B. i A. C. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego darowali nieruchomość wnioskodawcy M. S., który do dnia dzisiejszego pozostaje jedynym jej właścicielem.

Nieruchomość wnioskodawcy w chwili obecnej znajduje się w granicach Miasta Ł. przy ulicy (...).

Właścicielem nieruchomości położonej obecnie przy ul. (...), oznaczonej pierwotnie jako działka nr (...) byli małżonkowie J. S. i S. S., którzy nabyli nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 października 1969 r. Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 sierpnia 1981 r. własność nieruchomości nabyli małżonkowie E. Z. i K. Z..

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 1999 r. Sąd Rejonowy w Łodzi stwierdził, że spadek po zmarłym w dniu 16 sierpnia 1999 r. E. Z. nabyły jego żona K. Z. i córka M. B. (1) po 1/2 części każda z nich.

Dla nieruchomości uczestniczek prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zgierzu księga wieczysta nr (...). Nieruchomość położona jest obecnie w granicach Miasta Ł. przy ulicy (...) w obrębie ewidencyjnym B – 57.

Działki wnioskodawcy i uczestniczek graniczą ze sobą w ten sposób, że granica między nimi stanowi oś wschód – zachód, nieruchomość wnioskodawcy znajduje się po północnej stronie granicy, zaś uczestniczek po stronie południowej. Na działce wnioskodawcy od strony wschodniej działki, tj. od drogi wjazdowej, znajduje się budynek murowany i dalsze zabudowania, zaś od strony wschodniej na działce uczestniczek znajduje się budynek niski wschodni, za nim budynek murowany wysoki, a dalej budynek niski zachodni. Budynek wysokości na działce

uczestniczek i budynek murowany na działce wnioskodawcy stykają się na linii południowej ściany budynku murowanego wnioskodawcy i północnej ściany budynku wysokiego uczestniczek. Od strony zachodniej działek znajduje się rzeka S..

Dziadkowie wnioskodawcy, S. i M. B. (2), w pierwszej kolejności wybudowali na działce drewnianą szopę, a następnie za szopą wybudowali drewniany kurnik. Szopa drewniana była usytuowana w tym miejscu, gdzie aktualnie znajduje się szczelina budowlana, a na ścianie budynku uczestniczek widać ślad po dachu szopy. Dach szopy od początku przylegał do ściany budynku uczestniczek, a między ścianą szopy a ścianą budynku uczestniczek był pas gruntu o szerokości około 60 cm. Na tym pasie gruntu dziadek wnioskodawcy trzymał drewno, węgiel, narzędzia ogrodnicze, doniczki i skrzynki na owoce, nie było tam żadnych rzeczy należących do sąsiadów.

Kurnik, mieszczący się za szopą w stronie zachodniej opierał się o budynek uczestniczek. Obecnie na ścianie budynku niskiego zachodniego uczestniczek znajduje się w tym miejscu biały ślad stanowiący obrys kurnika, ślad ten pozostał po białkowaniu ścian kurnika wapnem.

W latach 1978 - 1979 na działce małżonków B. powstał murowany budynek mieszkalny, usytuowany od wschodniej strony drewnianej szopy i do niej przylegający. Jest to pierwszy budynek widoczny od wjazdu na posesję wnioskodawcy. Jego tylna ściana przekroczyła granicę działki, co zostało uzgodnione z poprzednim właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...), J. S.. Przez cały czas od chwili wzniesienia budynku murowanego, jego tylna ściana przylegała bezpośrednio do ściany budynku na posesji numer (...), zajmując pas gruntu działki sąsiedniej.

Uczestniczka M. B. (1) bywała na działce, od kiedy jej rodzice ją nabyli, tj. od 1981 roku. W tym czasie budynek murowany na działce sąsiadów był już wybudowany.

W dniu 28 czerwca 1988 r. miał miejsce pożar werandy przyległej do budynku mieszkalnego murowanego na nieruchomości należącej wówczas do B. i A. C.. W wyniku pożaru spaleni uległy cała weranda drewniana, połowa wnętrza, w tym wyposażenie oraz dach budynku mieszkalnego. Podczas pożaru spaleni uległa szafa z dokumentami, w tym umowa z poprzednim właścicielem, J. S., mająca za przedmiot zezwolenie J. S. na posadowienie budynków na działce sąsiedniej z przekroczeniem granicy.

Kurnik drewniany został rozebrany w 1988 roku po śmierci dziadka wnioskodawcy. W latach dziewięćdziesiątych w tym miejscu został wybudowany budynek garażowy, odsunięty od granicy działki i nie przylegający do budynku sąsiadów.

W 1998 r. wnioskodawca kładł nową papę na dachu. Położenie papy zostało uzgodnione z E. Z., który wyraził zgodę na to, by papa na dachu budynku wnioskodawcy częściowo zachodziła na dach

budynku uczestniczek.

Drewniana szopą została rozebrana w 2011 roku i wtedy odkryła się ściana zachodnia z suporeksu, z którego jest zbudowany murowany budynek na działce wnioskodawcy. Ta ściana nie była otynkowana, ponieważ budynek murowany przylegał do szopy, która powstała wcześniej. Ściana z suporeksu bezpośrednio przylega do ściany budynku uczestniczek od strony południowej. W wyniku rozebrania szopy w 2011 r. powstała szczelina budowlana, obecna do dnia dzisiejszego.

W 2011 r. wnioskodawca nadto wykonał w budynku murowanym ocieplenie ściany północnej i wschodniej, wymianę okien, wymianę drzwi zewnętrznych, izolację przeciwwilgociową fundamentu ściany zachodniej i otynkował całą ścianę zachodnią, wykonał podkład betonowy zamiast podłogi drewnianej w pomieszczeniu przyległym do ściany zachodniej. Kominy budynku nie były przerabiane. Fundamenty od strony zachodniej musiały zostać wzmocnione, ponieważ pękła ściana w budynku murowanym.

W 2012 roku wnioskodawca wykonał płot z betonowych przęseł. Betonowy płot zaczyna się od budynku garażu, a kończy na ostatnim budynku wnioskodawcy patrząc w głąb działki od strony drogi wjazdowej.

W 2013 r. wnioskodawca ułożył kostkę przed budynkiem mieszkalnym murowanym, wewnątrz położył kafelki, pomalował również budynek na zewnątrz.

Budynku murowanego na działce wnioskodawcy od czasu jego wybudowania nie można było obejść dookoła, ponieważ jego ściana południowa bezpośrednio przylegała do budynku wysokiego uczestniczek. Na początku lat dziewięćdziesiątych budynek uczestniczek przy ulicy (...) został rozbudowany. E. Z. dobudował do istniejącej budowli dodatkowo dwa kolejne pomieszczenia, tj. około 4 metrów ściany od strony wschodniej. Budynek niski wschodni ukończono na komunię M. B. (3), córki uczestniczki.

Stojąc przy bramie wjazdowej na działkę uczestniczek, nie da się zobaczyć, czy pomiędzy budynkiem uczestniczek i budynkiem wnioskodawcy jest szczelina. Odległość od bramy do budynku to około 70 metrów. Z miejsca, gdzie rosną świerki widoczny jest róg budynku uczestniczek i posadzone przed budynkiem tuje. Z miejsca położonego na wysokości okna budynku uczestniczek nie widać budynku wnioskodawcy.

W okresie od 1979 roku do około 2010 roku nie było pomiędzy sąsiadami żadnych konfliktów dotyczących spornego pasa gruntu. Około 2010 roku W. B., mąż uczestniczki, zgłosił pretensje do zajętego przez wnioskodawcę fragmentu działki.

Przebieg granicy między działkami wnioskodawcy i uczestniczek, oznaczonych na rok 2011 numerami 8/1 i 9/1 nie uległ zmianie od 1963 r. Budynek numer (...) na działce wnioskodawcy zajmuje 5 m² powierzchni działki numer (...) należącej do uczestniczek.

Podatek od nieruchomości położonej przy ulicy (...) opłaca K. Z..

Na mapach z 1988 r., 2005 r., które są fragmentem mapy ewidencji gruntów, zobrazowano sposób usytuowania budynków wnioskodawcy i uczestniczek bez przekroczenia granicy działki przez budynek posadowiony na działce wnioskodawcy, z widocznym odstępem pomiędzy budynkami.

Na mapie z 2008 r. będącej fragmentem mapy ewidencji gruntów oraz na mapie sytuacyjno – wysokościowej do celów projektowych z 1989 r. zobrazowano sposób usytuowania budynku murowanego wnioskodawcy względem budynku uczestniczek z przekroczeniem granicy działki uczestniczek, brak jest odstępu pomiędzy budynkami, które przylegają do siebie.

Na szkicu geodezyjnym wykonanym w 2006 r. budynek wnioskodawcy jest naniesiony w granicy działki, natomiast zgodnie z podanymi wymiarami powinien znajdować się poza tą granicą.

Na terenie nieruchomości wnioskodawcy, od strony wschodniej, znajduje się ogrodzenie z płyt betonowych na słupkach żelbetowych w granicy działek. Od strony zachodniej znajduje się prowizoryczne ogrodzenie z siatki i słupków stalowych, w granicy działek do wysokości narożnika północno – zachodniego budynku niskiego zachodniego uczestniczek, na styku budynków wnioskodawcy i uczestniczek w odległości 54 cm. Na wysokości nowego budynku gospodarczego i dalej na zachód znajduje się ogrodzenie z płyt betonowych na słupkach żelbetowych.

Zabudowania na terenie nieruchomości uczestniczek oraz wnioskodawcy powstawały w ten sposób, że najpierw był wzniesiony budynek wysoki i budynek niski zachodni za działkę uczestniczek, następnie powstał budynek drewniany na działce wnioskodawcy, którego dach dotykał do ściany budynku wysokiego uczestniczek, zaś jego ściana południowa była odsunięta od ściany północnej budynku wysokiego uczestniczek, a dalej kurnik drewniany na działce wnioskodawcy, którego odwzorowaniem są białe ślady na tynku budynku znajdującego się na działce uczestniczek. Następnie powstał budynek murowany wnioskodawcy, którego ściana południowa jest dostawiona pustką do ściany północnej budynku wysokiego na działce uczestniczek i na tym odcinku jest nieotynkowana. Jako ostatni powstał

budynek niski wschodni na działce uczestniczek, którego ściana północna na odcinku 205 cm jest nieotynkowana na odcinku, gdzie została dostawiona z pustką do otynkowanej ściany południowej budynku murowanego wnioskodawcy.

Budynek murowany na działce wnioskodawcy obecnie jest w stanie wykończonym. Mur ściany południowej na odcinku styku ze ścianą północną budynku wysokiego uczestniczek jest nieotynkowany.

Budynek wysoki uczestniczek od strony północnej tj. od strony styku budynków, posiada ścianę szeroką na 330 cm, wysoką na 472 cm, otynkowaną z poziomym śladem smoły z licznymi zaciekami pionowymi, na całej szerokości ściany 30 cm, na wysokości 287 cm od poziomu terenu, ogniomur o szerokości 25 cm w licu ściany o wysokości 50 cm nad dachem wnioskodawcy. Spadek dachu znajduje się w kierunku południowym.

Ściana północna budynku niskiego zachodniego jest otynkowana. W odległości 125 cm od styku budynków na tynku znajdują się plamy farby z wapnem w kolorze białym w kształcie prostokątów o wymiarach 124 x 197 cm, nad nim o 10 cm wyżej są dwa prostokąty o wymiarach 55 x 10 cm i z odstępem, 66 x 10 cm, pionowy pas tynku o szerokości 10 cm i wysokości 207 cm, a dalej na zachód prostokąt o wymiarach 145 x 197 cm, nad nim zaś pas tynku poziomy o szerokości 10 cm i poziomy zarys farby o szerokości 10 cm. Ślady farby na starym tynku zewnętrznym i ich układ wskazują na usytuowanie przy tej ścianie konstrukcji prawdopodobnie drewnianej z belek o wymiarach 10 x 10 cm tj. słupków i belki poziomej pod krokwie, które podczas białkowania ścian budynku odwzorowały się na tynku tej ściany.

W wyniku dokonanej odkrywki na stronie zachodniej budynku wnioskodawcy ujawniono: spód fundamentu na głębokości 55 cm, na głębokości 43 cm od poziomu terenu półkę z betonu, ciągłą na odcinku dostępnym poziomym długości 70 cm, fundament ciągły, dolewany, bez śladów uzupełnienia, brak śladów przerywania lub uzupełniania murów, tynków i izolacji, brak śladów przerywania lub domurowywania bloczków z (...).

W wyniku oględzin dokonano skucia tynków do „gołych murów” wykonując odwierty kontrolne po stronie zachodniej, co ujawniło, że mur budynku uczestniczek jest otynkowany i pomalowany, pomiędzy murami budynków znajduje się pustka, zaś mur budynku wnioskodawcy nie jest otynkowany. Nie ma śladów przerywania lub uzupełniania murów i tynków. Wprowadzenie kamery inspekcyjnej w odwiert i w pustkę między płytami gipsokartonowymi a otynkowaną ścianą z bloczków (...) wykazało ciągłość i płaszczyznę tynku, bez widocznych przerw i zmian.

W wyniku dokonanej odkrywki na stronie wschodniej ujawniono: głębokość fundamentów wylanych na gruncie 47 cm od poziomu terenu, brak śladów przerywania lub dolewania fundamentów, fundamenty budynku niskiego wschodniego uczestniczek z cegły pełnej nietynkowane.

W wyniku oględzin i skucia tynków, wykonując odwierty kontrolne po stronie wschodniej ujawniono, że mur budynku uczestniczek jest nieotynkowany, pomiędzy murami budynków znajduje się pustka, a mur budynku wnioskodawcy jest otynkowany. Na styku tynków zewnętrznych murów wepchnięto worki po cemencie. Na wschód od styku mur budynku niskiego wschodniego uczestniczek jest otynkowany. Nie ma śladów przerywania lub uzupełniania murów lub tynków.

Wprowadzenie kamery inspekcyjnej w odwierty i w pustkę między murami budynków wykazało, że tynk zewnętrzny na ścianie południowej budynku wnioskodawcy, która styka się ze ścianą północną budynku uczestniczek, jest ciągły, bez zmian i przerw, zaś po stronie budynku niskiego wschodniego uczestniczek znajduje się „goły mur” i płaszczyzna tynku, bez widocznych przerw i zmian.

W wyniku dokonanej odkrywki komina dymowego w granicy działek ujawniono brak śladów przerywania ciągłości murowania lub śladów domurowywania w części dolnej komina.

Budynek wnioskodawcy był na przestrzeni lat poddawany różnym zmianom i przebudowom. Odkrywki fundamentów i ścian bocznych budynku nie wskazują na przerywanie lub dobudowywanie fragmentu fundamentów. Odsłonięte fragmenty ścian bocznych nie posiadają miejsc przerywania ciągłości murowania lub uzupełnienia murowania w pasie 70 cm. Nie ma śladków przerywania lub dobudowywania fundamentów ścian bocznych, fundamenty były dolewane

lub uzupełniane kilkakrotnie i zmieniły pierwotny wygląd, ale brak szwu wskazującego na domurowywanie. Ściany poddasza nie wykazują braku ciągłości murowania lub domurowania z bloczków (...), częściowo otynkowane są ściany i ściany kominów na poddaszu. Mury budynku wnioskodawcy wykonano w sposób ciągły z jednego materiału, z wiązaniem bloczków w płaszczyznach ścian wschodniej i zachodniej, jak również z wiązaniem bloczków w narożnikach ścian wschodniej i zachodniej ze ścianą południową wzdłuż budynków niskiego wschodniego i wysokiego uczestniczek.

Z analizy kątów prostych i odchyleń wynika, że ściana wschodnia i wschodnia krawędź dachu budynku wnioskodawcy oraz komin spalinowy po stronie wschodniej przy ogniomurze, nie są usytuowane pod kątem prostym do linii styku budynków.

W obrębie budynku wnioskodawcy brak jest takiego miejsca, w którym byłyby widoczne oznaki domurowywania muru, czyli poszerzania budynku. Pomiedzy budynkami w obrębie styku jest pustka. Budynek wysoki uczestniczek jest cały otynkowany, a budynek niski nie jest otynkowany w obszarze równoległym do budynku wnioskodawcy. Najpierw powstał budynek wysoki uczestniczek, który ma ścianę północną otynkowaną, a do niego z przerwą 3 – 5 cm dostawiono południową ścianę budynku murowanego wnioskodawcy. Jego ściana południowa nie jest otynkowana w miejscu, w którym styka się z budynkiem uczestniczek, natomiast ściana ta jest otynkowana na odcinku 2 metrów w części, w której wystaje ponad budynek uczestniczek.

Budynek niski wschodni uczestniczek na odcinku 2 metrów ma surowy nieotynkowany mur, budynek ten był dostawiany do istniejącego budynku wnioskodawcy i już nie było możliwe jego otynkowanie.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów przedstawionych przez strony, których prawdziwość i treść nie nasuwały wątpliwości Sądu oraz dał wiarę twierdzeniom wnioskodawcy, które korespondowały z zeznaniami świadków T. S., B. C., I. G. oraz opinią biegłego z zakresu budownictwa K. Ś..

Sąd Rejonowy wskazał, iż dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa A. K. nie mógł być podstawą czynionych w sprawie ustaleń, albowiem wnioski w niej przedstawione nie były poparte wykonaniem odkrywek w obszarze bryły budynku na działce wnioskodawcy, co natomiast było kluczowe dla stwierdzenia czy doszło do przebudowy ścian bocznych budynku. Wobec zasadniczego znaczenia odkrywek dla wniosków opinii biegłego z zakresu budownictwa, nie można było przyjąć w ocenie Sądu Rejonowego, by wystarczającym było dokonanie oceny stanu budynku w zakresie objętym tezą dowodową przez biegłego z dziedziny budownictwa wyłącznie na podstawie dokumentacji fotograficznej i przywołanych ortofotomap, co też miało miejsce właśnie w przypadku opinii sporządzonej przez biegłą A. K..

Sąd Rejonowy uznał za wiarygodną natomiast opinię biegłego z zakresu budownictwa K. Ś. (2), która w jego ocenie była wyczerpująca, spójna i jasna oraz kategorierna w zakresie objętym tezą dowodową i odpowiadała tezie dowodowej zakreślonej przez sąd. Wnioski przedstawione przez biegłego zostały szczegółowo i precyzyjnie uzasadnione z powołaniem się na konkretne wyniki przeprowadzonych badań i pomiarów elementów budynku wnioskodawcy po wykonaniu odkrywek, a także oględzin budynków uczestniczek.

Sąd Rejonowy pominął dowód z zeznań świadka H. G. z uwagi na wewnętrzną sprzeczność tych zeznań. Sąd Rejonowy wskazał, iż świadek nie pamiętał, jak wyglądał budynek uczestniczek, nie potrafił jednoznacznie stwierdzić, co ma na myśli mówiąc o „tyle budynku” uczestniczek. Sąd pominął również dowód z zeznań świadka J. G., albowiem świadek relacjonowała okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia, nadto nie pamiętała jak wyglądał budynek uczestniczek i nie potrafiła umiejscowić w czasie wydarzeń, o których wspominała w zeznaniach.

Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniom uczestniczki M. B. (1) co do tego, że budynek wnioskodawcy został dobudowany do budynku uczestniczek dopiero około 2005 r. ani też zeznaniom świadka A. M., która zeznała, że od około 1996 r. bywała na działce uczestniczek wraz z psem, który swobodnie przebiegał dookoła budynku uczestniczek, zeznaniom świadka W. B., męża uczestniczki M. B. (1), a także zeznaniom K. Ł. oraz M. C. (2), albowiem ww. dowody w podanym zakresie były sprzeczne z pozostałym, uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym.

Sąd nie dał wiary świadkowi S. O., której zeznania były wewnątrznie sprzeczne. Świadek podawała, że w latach dziewięćdziesiątych przebywała wielokrotnie na działce uczestniczek wraz z synem, a wokół domu murowanego znajdowała się siatka ogrodzeniowa, która wyznaczała granicę działek, przy czym wokół domu można było przebiec dookoła, bo tak czynił jej syn. S. O. początkowo twierdziła, że „biegała za synem między domem a płotem” a następnie wskazała, że nie biegła za synem dookoła budynku, ale wchodziła od strony basenu, od tyłu, aby ostatecznie stwierdzić, że nie pamięta, aby chodziła dookoła budynku.

Sąd nie dał wiary także twierdzeniom uczestniczki, albowiem stały one w sprzeczności wobec wniosków opinii biegłego K. Ś. (2). Z tego względu sąd uznał, iż są one jedynie wyrazem przyjętego stanowiska w sprawie, natomiast nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu rzeczy.

Sąd Rejonowy podkreślił nadto, że dla poczynienia ustaleń zgodnych z twierdzeniami uczestniczek nie mogły być wystarczające załączone do akt kopie map z różnych lat, na których uwidocznione zostały budynki uczestniczek i wnioskodawcy, jako nieprzylegające do siebie. Sąd i instancji zwrócił uwagę, iż w aktach znajduje się kopia mapy ewidencyjnej z 2008r., gdzie widoczny jest budynek wnioskodawcy przylegający do budynku uczestniczek, to jest usytuowany z przekroczeniem granicy. W aktach znajduje się również oryginał mapy sytuacyjno – wysokościowej dla celów projektowych, wykonanej 17 listopada 1989r., gdzie zobrazowano położenie budynku wnioskodawcy z przekroczeniem granicy działek, jako przylegającego do budynku uczestniczek. Istotnym jest, że jak wynika z adnotacji umieszczonej na opisanej mapie, została ona wykonana przez uprawnionego geodetę w oparciu o dane z mapy zasadniczej miasta Ł. oraz o własny pomiar uzupełniający wykonany w 1989r. Wobec powyższego, uzasadnionym jest przyjęty w ślad za opinią biegłego wniosek, iż szkic z 2006r. obrazujący budynek wnioskodawcy usytuowany bez przekroczenia granicy nie odpowiada naniesionym na szkicu wynikom pomiarów, bowiem przy uwzględnieniu tych wymiarów budynek winien przekraczać granicę. Sąd Rejonowy stwierdził, że złożone do akt mapy i fragmenty map, pozostające ze sobą w sprzeczności są obarczone błędami i nie mogą być podstawą ustaleń faktycznych czynionych z pominięciem opisanych wcześniej jasnych, kategoriowych i jednoznacznych wniosków biegłego z zakresu budownictwa.

W świetle tak poczynionych ustaleń, Sąd Rejonowy uznał, że w oparciu o art. 172 k.c., wniosek o zasiedzenie prawa własności nieruchomości opisanej na mapie sporządzonej przez uprawnionego geodetę jako działka o numerze (...), stanowiącej fragment działki umiejscowiony wzdłuż granicy nieruchomości M. S. i uczestniczek, zasługuje na uwzględnienie.

Od końca 1979 roku poprzednicy prawni wnioskodawcy władali przedmiotowym fragmentem gruntu uczestniczek tak jak właściciele, albowiem budynek murowany na działce wnioskodawcy został posadowiony do końca 1979 roku. Przez cały czas od chwili wzniesienia budynku murowanego, jego tylna ściana przylegała bezpośrednio do ściany budynku na posesji numer (...), zajmując pas gruntu uczestniczek i tak jest do chwili obecnej. Budynek murowany wnioskodawcy od 1979 roku nie uległ przesunięciu. Nie stwierdzono braku ciągłości murów lub domurowywania ścian w późniejszym okresie. Sąd Rejonowy nie uznał, by doszło do jakichkolwiek zmian w charakterze władania spornym gruntem po rozebraniu drewnianego kurnika, a później drewnianej szopy. W związku z tym nie doszło w jego ocenie do utraty władztwa nad tą częścią spornego gruntu przez wnioskodawcę, zwłaszcza, że brak jest jakichkolwiek okoliczności, z których wynikałoby, że w tym zakresie władztwo faktyczne nad spornym gruntem służyło innym osobom. Rodzina uczestniczek nie zgłaszała pretensji do przedmiotowego pasa gruntu aż do około 2010r. Sąd Rejonowy nie znalazł więc podstaw, by uznać, że władztwo faktyczne wnioskodawcy, a wcześniej jego poprzedników prawnych nad spornym pasem gruntu zmieniło swój zakres bądź charakter od czasu wzniesienia przedmiotowych zabudowań do czasu upływu okresu koniecznego do nabycia prawa własności gruntu w drodze zasiedzenia.

Z tych też względów Sąd Rejonowy przyjął, że doszło do nabycia prawa własności spornego gruntu przez zasiedzenie przez wnioskodawcę z upływem lat trzydziestu. Okres ten biegł w ocenie Sądu I instancji od końca 1979 roku, to jest od czasu ukończenia wznoszenia budynku murowanego oraz szopy i kurnika na działce wnioskodawcy. Biorąc pod uwagę wszystkie wyżej przywołane okoliczności, a ponadto wynikającą z art. 176 § 1 k.c. możliwość doliczenia okresu posiadania samoistnego spornego gruntu wykonywanego przez S. i M. B. (2) oraz B. i A. C., to jest poprzedników

prawnych wnioskodawcy Sąd Rejonowy uznał, że do nabycia prawa własności przez zasiedzenie doszło w dniu 1 stycznia 2010 r.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Kierując się tą zasadą Sąd rozstrzygnął też o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Apelację od powyższego postanowienia wniosły uczestniczki postępowania, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciły naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego i dokonanie jego oceny w sposób wybiórczy oraz sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, skutkującą dowolną a nie swobodną oceną dowodów, polegającą na ustaleniu przez Sąd, że wnioskodawca oraz jego poprzednicy prawni użytkowali sporny pas gruntu nieprzerwanie od 1979 roku, w sytuacji, gdy analiza wszystkich dowodów zgromadzonych w sprawie wskazuje coś odwrotnego,

- art. 172 k.c. - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd I instancji, że został spełniony wymóg posiadania samoistnego spornego pasa gruntu przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników prawnych przez okres 30 lat, co doprowadziło do nabycia przez wnioskodawcę własności nieruchomości przez zasiedzenie, w sytuacji, gdy prawidłowa ocena zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego wskazuje, iż posiadanie spornego pasa gruntu nie miało charakteru samoistnego, a nadto posiadanie nie trwało 30 lat.

W świetle tak postawionych zarzutów skarżące wniosły o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie wniosku w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wniosły też o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od uczestniczek kosztów za postępowanie przed Sądem II instancji według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. koniecznym było wykazanie, iż Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Analiza akt niniejszej sprawy podstaw do formułowania takiego stwierdzenia nie daje. Dla podważenia dokonanej przez Sąd I Instancji oceny dowodów oraz poczynionych w oparciu o nią ustaleń nie jest wystarczające wskazanie, że zgromadzone dowody pozwalają na wyciągnięcie odmiennych wniosków, co do okoliczności faktycznych danej sprawy. Z pewnością zaś zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego w oderwaniu od całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Do tego natomiast, w

ocenie Sądu Okręgowego, sprowadza się wywód apelacji. Przypomnienia wymaga również, że przy zróżnicowanym i sprzecznym co do treści materiale dowodowym, o treści ustaleń faktycznych decyduje ostatecznie przekonanie sądu. Jeżeli w sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów, ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. W takiej sytuacji, jaka zaistniała w niniejszym sporze, sąd orzekający w ramach i granicach swobodnej oceny dowodów ma prawo eliminacji pewnych dowodów, poprzez uznanie, że pozbawione są one wiarygodności albo, że nie są istotne. Jeżeli przy tym stanowisko swoje w zakresie dokonanych wyborów uzasadni w sposób zgodny z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c., to nie dopuszcza się jego naruszenia.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że Sąd I instancji sprostał standardom dotyczącym oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela, przyjmując za własne.

Wskazywany przez skarżące błąd w ustaleniach faktycznych, jakoby przekroczenie granicy działek przy budowie budynku murowanego należącego do wnioskodawcy nastąpiło na skutek ustaleń z poprzednim właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), stanowi okoliczność irrelevantną dla rozstrzygnięcia. W ramach oceny zasadności dochodzonego roszczenia w niniejszej sprawie istotnym jest fakt, czy przekroczenie granic działki wnioskodawcy miało faktycznie miejsce i w jakim czasie ono nastąpiło. Przesłanką stwierdzenia zasiedzenia jest bowiem samoistne posiadanie rzeczy przez określony prawem czas, nie zaś sposób w, jaki je uzyskano.

Co do kwestionowania miarodajności opinii biegłego K. Ś. (2), w oparciu o którą Sąd Rejonowy poczynił istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, przypomnienia wymaga, że dowód z opinii biegłego, podobnie jak każdy inny środek dowodowy musi być wiarygodny, rzeczowy, poprawny merytorycznie, wyczerpujący, logicznie uzasadniony, a przez to przekonujący przede wszystkim dla Sądu, jako bezstronnego arbitra, a nie dla którejkolwiek ze stron. Sąd powinien przy tym zapewnić stronom możliwość wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, co do treści i wniosków przeprowadzonych dowodów. Z tych względów granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza - podlegająca kontroli instancyjnej - ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., ale odróżniają ją ponadto szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania wyrażonego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). Dowód z opinii biegłego pozostaje przedmiotem oceny Sądu, w szczególności z punktu widzenia zakresu wypowiedzi biegłego przez pryzmat granic rzeczowych zleconego w postanowieniu dowodowym zadania, a także poprawności konstrukcyjnej opracowania z punktu widzenia wymogów opisanych przez przepisy prawa formalnego. W tym kontekście, powiedzieć należy, iż wbrew zarzutom apelacji, przedstawiona przez Sąd Rejonowy ocena dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa spełnia wspomniane wyżej założenia i kryteria. Przypomnieć należy, że specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej. Nadaje to pierwszorzędne znaczenie, przy tej ocenie, kryterium poziomu wiedzy biegłego. Opiniujący w niniejszej sprawie biegły z zakresu budownictwa K. Ś. (2) dysponował wiadomościami specjalnymi w ramach zakreślonej mu tezy dowodowej. W sposób wyczerpujący wyjaśnił też istniejące wątpliwości stron. Wnioski przedstawione przez biegłego, które wbrew zarzutom apelacji były stanowcze, zostały szczegółowo i precyzyjnie uzasadnione z powołaniem się na konkretne wyniki przeprowadzonych badań i pomiarów elementów budynku wnioskodawcy po wykonaniu odkrywek, a także oględzin budynków uczestniczek. Biegły w sposób kategoryczny stwierdził, że brak jest jakichkolwiek śladów dobudowywania ścian budynku wnioskodawcy oraz w obrębie fundamentów poza granicą działki wnioskodawcy. Biegły jednoznacznie i stanowisko swe kategorycznie podtrzymał, że nie ma śladów domurowywania w budynku wnioskodawcy i przy tym wskazał, że gdyby budynek był domurowywany, ślad takiego zabiegu musiałby pozostać na ścianach, a to dlatego, że gdyby budynek pierwotnie stał w granicy działki, to jego dobudowanie do budynku uczestniczek wymagałoby rozebrania ściany południowej w całości i dobudowania ścian bocznych. Biegły powołał szereg argumentów, przy tym związanych z występowaniem otynkowania ścian budynków wnioskodawcy i uczestniczek, które w ocenie Sądu Okręgowego potwierdzają główne wnioski opinii. Brak

otynkowania budynku wnioskodawcy w miejscu styku z budynkiem wysokim uczestniczek, świadczy, iż budynek wnioskodawcy powstał później, niemniej na pewno wcześniej niż budynek niski wschodni uczestniczek, który jak wynika z materiału dowodowego, powstał około lat dziewięćdziesiątych. O powyższym świadczy bowiem fakt, że budynek wnioskodawcy w zakresie, w jakim stykał się z budynkiem niskim wschodnim uczestniczek był otynkowany, w przeciwieństwie do budynku uczestniczek. Jest tak dlatego, że w wyniku dobudowania ściany budynku uczestniczek do ściany budynku wnioskodawcy nie było już możliwości otynkowania go od tej właśnie strony. Wobec powyższego, twierdzenia uczestniczek, jakoby budynek wnioskodawcy został dobudowany do ścian ich budynku w 2005 roku nie są uzasadnione. Wbrew zarzutom apelacji, miarodajności opinii biegłego nie podważa fakt istnienia odchyłek od kąta prostego w różnych miejscach budynku wnioskodawcy. Biegły co prawda wskazał, że jeśli budynek pierwotnie stał w granicy działki i byłby przedłużany w kierunku budynku uczestniczek, to nie byłoby kąta prostego pomiędzy ścianami bocznymi budynku wnioskodawcy a budynkiem uczestniczek, niemniej wskazał też, iż nie można wykluczyć, że rozchwianie kątów ma związek z wykonaniem ocieplenia budynku. Podkreślił przy tym, iż założenie co do dobudowania fragmentu budynku jest hipotetyczne, w związku z czym w żadnym zakresie nie podważa wniosków głównych opinii, które biegły stanowczo potwierdził. W tym stanie rzeczy, nie sposób uznać, tak jak oczekują tego skarżące, że opinia biegłego K. Ś. (2) jest niejednoznaczna, a tym samym, że jej wnioski są nieprawidłowe i jako takie nie mogą stanowić podstawy istotnych ustaleń faktycznych w sprawie. Wniosków opinii biegłego nie podważa również okoliczność, iż na mapie sytuacyjno – wysokościowej do celów projektowych z 1989 r. ujęto budynek niski wschodni uczestniczek. Jak wynika z okoliczności faktycznych sprawy, został on wybudowany około lat dziewięćdziesiątych. Możliwym jest zatem, że istniał już w dacie sporządzenia przedmiotowej mapy. Twierdzenia uczestniczek, iż budynek ten powstał dokładnie w 1992 roku nie zostało skutecznie wykazane, tym samym nie można stwierdzić, iż rzeczona mapa była sporządzona w sposób nierzetelny, zwłaszcza, że jak wynika z jej opisu, została wykonana przez uprawnionego geodetę w oparciu o dane z mapy zasadniczej miasta Ł. oraz o własny pomiar uzupełniający wykonany w 1989r.

Niezasadny jest także zarzut oparcia ustaleń na uznanej za niewiarygodną opinii biegłej A. K.. Sąd Rejonowy uznał rzeczoną opinię za niewiarygodną, niemniej wyłącznie w zakresie, w jakim opinia nie była wystarczająca do określenia, czy doszło do przebudowy ścian bocznych budynku wnioskodawcy, tj. w części dotyczącej wniosków głównych opinii. W ocenie Sądu Rejonowego, opinia biegłej nie była nieprawidłowa, lecz niewystarczająca, skutkiem czego było oparcie ustaleń w powyższej kwestii na opinii biegłego K. Ś. (2). Ustalając zatem, w oparciu o opinie biegłej, iż na szkicu geodezyjnym wykonanym w 2006 r. budynek wnioskodawcy jest naniesiony w granicy działki, natomiast zgodnie z podanymi wymiarami powinien znajdować się poza tą granicą, Sąd Rejonowy posiłkował się materiałem, który nie był uznany za niewiarygodny.

Wbrew zarzutom co od oceny zeznań świadków, należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił zeznania wskazanych w apelacji dowodów osobowych, wyczerpująco argumentując w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przyczyny uznania zeznań za wiarygodne czy też odmawiając im tego waloru. Jako, że odmienna ocena nie wynika z materiału dowodowego niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy w pełni ją akceptuje, tym samym uznając jej powtarzanie za bezcelowe. Wbrew zapatrywaniom skarżących, Sąd Rejonowy był w pełni uprawniony ocenić zeznania świadków za niewiarygodne, z uwagi na niepamięć co do faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób czynić bowiem ustaleń w oparciu o dowody, które nie są pewne, w tym sensie, iż nie sposób na ich ustalić rzeczywistego stanu sprawy. Nadto nie sposób czynić ustaleń w oparciu o dowody sprzeczne z pozostałym, uznanym za wiarygodny materiałem dowodowym sprawy. W tym kontekście powiedziec należy, iż zeznania rzeczonych świadków pozostawały w sprzeczności z zeznaniami innych świadków, uznanych przez sąd za wiarygodne, wiarygodnymi zeznaniami wnioskodawcy oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa, której to wnioski nie zostały skutecznie podważone. Zeznania wnioskodawcy, jako spójne z pozostałym materiałem dowodowym sprawy, w tym wnioskami z opinii biegłego, Sąd Rejonowy zasadnie uznał za wiarygodne.

Reasumując, wbrew zapatrywaniom skarżących, Sąd Rejonowy nie naruszył zasady określonej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którą winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przeciwnie, Sąd I instancji dokonał trafnej oceny

przedstawionych w sprawie dowodów, a swoje stanowisko przekonująco i wyczerpująco uzasadnił. Skarżące nie wykazały, że Sąd Rejonowy rażąco naruszył ustanowione w powyższym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów oraz, że naruszenie to miało wpływ na ustalenia faktyczne, a w konsekwencji na wynik sprawy. Przeciwnie wywody apelacji stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi i oceną dowodów Sądu I instancji, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne.

W tym stanie rzeczy, wobec prawidłowych ustaleń faktycznych, Sąd I instancji prawidłowo także dokonał ich subsumpcji pod przepisy prawa materialnego, a wywody jurydyczne poczynione w tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni akceptuje i przyjmuje za własne, uzupełniając je o stwierdzenie, iż płacenie podatków od nieruchomości jest jednym z przejawów animus rem sibi habendi, lecz nie jest warunkiem ani koniecznym, ani wystarczającym, by wykazać posiadanie samoistne nieruchomości. Powyższe czyni zarzut naruszenia art. 172 k.p.c., podniesiony w konsekwencji zarzucanych uchybień procesowych, niezasadnym. Z materiału dowodowego wynika bowiem, że wnioskodawca przy doliczeniu posiadania jego poprzedników (art. 176 k.c.) posiadał samoistnie działkę o powierzchni 11 m.kw. przez okres 30 lat (1 stycznia 1980 – 1 stycznia 2010), przy przyjęciu zlej wiary w dacie objęcia jej w posiadanie.

Przedstawione wyniki kontroli instancyjnej prowadzą do wniosku, że apelacja pozbawiona jest uzasadnionych podstaw, skutkując jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o regulację art. 520 § 1 k.p.c., uznając, iż odstępianie od zasady wyrażonej w przywołanym przepisie nie znajduje uzasadnienia w okolicznościach niniejszej sprawy.