

Sygn. akt I C 428/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 27 stycznia 2022 roku**

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

**Przewodniczący:** S.S.R. Bartosz Kasielski

**Protokolant:** stażysta Julia Włodarczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2022 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko G. D. i B. D.

o wydanie nieruchomości, przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od M. K. solidarnie na rzecz G. D. i B. D. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów procesu;
3. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi na rzecz M. K. kwotę 702,97 zł (siedemset dwa złote 97/100) tytułem części niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego, uiszczonej w dniu 13 lipca 2021 roku.

Sygn. akt I C 428/21

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 marca 2021 roku M. K. wystąpiła przeciwko G. D. i B. D. o :

1. nakazanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaprzestania naruszania własności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) poprzez usunięcie wszystkich naniesień wybudowanych przez stronę pozwaną z przekroczeniem granicy nieruchomości powódki m.in. w postaci murowanego garażu i tarasu, a także nakazanie wydania jej w użytkowanie zajętej bezumownie wyżej opisanej części nieruchomości w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie, ewentualnie zaś w przypadku zwłoki strony pozwanej w wykonaniu wyżej wymienionego zobowiązania o udzielenie powódce upoważnienia do wykonania wyżej wymienionych czynności na koszt i ryzyko strony pozwanej;
2. zasądzenie kwoty 2.200 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 października 2020 roku do dnia zapłaty;

jak również przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe M. K. wskazała, że na skutek samowolnej decyzji pozwanych o wybudowaniu dodatkowego garażu doszło do przekroczenia granicy między sąsiadującymi nieruchomościami w wyniku czego część naniesienia znajduje się na terenie działki gruntu stanowiącej jej własność. W ocenie powódki

przekroczenie granicy przy budowie przedmiotowego budynku nastąpiło z winy umyślnej G. D. i B. D., którzy działali w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, a co najmniej z rażącym niedbalstwem, a przemawia za tym brak porozumienia z właścicielami sąsiedniej działki, nieskorzystanie z procedury wznowienia granicy lub rozgraniczenia, czy też zasięgnięcia przy budowie pomocy uprawnionego geodety. W konsekwencji strona pozwana uzyskała bez jakiegokolwiek podstawy prawnej władztwo nad częścią sąsiedniej działki, która obecnie stanowi prawo własności M. K., co winno zostać skorygowane poprzez przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Jednocześnie powódka celem zainicjowania postępowania sądowego poniosła koszty prywatnej ekspertyzy geodezyjnej (2.200 złotych), które wobec bezsprzecznego faktu przekroczenia granicy przez pozwanych winny być zwrócone na jej rzecz.

#### ***(pozew k.4 – 9)***

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 kwietnia 2021 roku G. D. i B. D. wnieśli o oddalenie powództwa i przyznanie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani zaznaczyli, że wnosząc budynek garażu kierowali się umowną linią wytyczającą granicę między obiema działkami, w związku z czym nie sposób przypisać im winy umyślnej bądź rażącego niedbalstwa w przekroczeniu granicy, tym bardziej, że pierwsze roszczenia w tej kwestii zostały sformułowane po upływie ponad 20 lat od daty faktycznego wzniesienia budynku. Ta okoliczność czyni zaś żądania powódki bezzasadnymi w rozumieniu art. 151 k.c. Na wypadek braku podzielenia tej argumentacji G. D. i B. D. zgłosili zarzut zasiedzenia pasa gruntu działki ewidencyjnej numer (...) w zakresie obejmującym faktyczne przekroczenie granicy wskazując na nabycie posiadania tej części nieruchomości w dobrej wierze oraz upływ ustawowo wymaganego przez ustawę okresu 20 lat. Wreszcie zaznaczyli, że faktycznym podłożem sporu w niniejszej sprawie pozostają złe relacje między stronami i osobisty konflikt, który przybrał na sile po nabyciu nieruchomości przez powódkę od jej rodziców. Zdaniem pozwanych obecne zachowanie M. K. stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego i nie może korzystać z ochrony w rozumieniu art. 5 k.c.

#### ***(odpowiedź na pozew k.45 – 46)***

Pismem procesowym z dnia 19 maja 2021 roku M. K. podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie, przy czym wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego, faktycznie poniesionych zgodnie z załączonym rachunkiem na kwotę 4.920 złotych.

#### ***(pismo procesowe M. K. z dnia 19 maja 2021 roku k.94 – 95)***

#### ***Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :***

M. K. pozostaje właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 250m<sup>(2)</sup>, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednopiętrowym – segmentem w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 220m<sup>(2)</sup>, którą uzyskała w drodze umowy darowizny od swych rodziców F. D. i A. D. w dniu 28 lutego 2018 roku (akt notarialny Rep A nr (...)).

#### ***(odpis księgi wieczystej numer (...) k.14 – 19)***

G. D. i B. D. pozostają właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej działek gruntu numer (...), o powierzchni 243m<sup>2</sup>, położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednopiętrowym – segmentem w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej 220m<sup>2</sup>, która nabyli w drodze umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu i własności budynku w dniu 26 sierpnia 1998 roku (akt notarialny Rep A nr (...)).

**(akt notarialny Rep A nr (...) k.57 – 59, odpis księgi wieczystej numer (...) k.60 – 62)**

Pismem z dnia 1 sierpnia 1994 roku B. D. otrzymał od (...) Spółdzielni (...) w Ł. przydział do realizacji domu jednorodzinnego położonego w Ł. przy ulicy (...).

**(decyzja o przydziale do realizacji k.50)**

Budynki jednorodzinne położone w Ł. przy ulicy (...) według zamierzeń projektowych miały posiadać wyłącznie jeden garaż od frontu każdego z budynków. Pierwotnie między obiema działkami brak było widocznego rozgraniczenia w postaci chociażby płotu, murku, bądź innych oznaczeń. Za umowną granicę między nimi przyjmowano linię biegnącą prostopadle od łączenia obu domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (środek ściany dzielącej budynki). Na działce gruntu numer (...) swój dom wybudowali G. D. i B. D., zaś na działce gruntu numer (...) A. D. i F. D..

**(dowód z przesłuchania M. K. k.112v w zw. z k.204, dowód z przesłuchania B. D. k.112v – 113 w zw. z k.204, dowód z przesłuchania G. D. k.113v w zw. z k.204, zeznania świadka F. D. k.113 – 114, zeznania świadka A. D. k.114v – 115)**

G. D. i B. D. po uzyskaniu przydziału domu podjęli decyzję o wybudowaniu dodatkowego budynku murowanego garażowego od strony ogrodu. Nie uzyskali w tym celu jakiegokolwiek decyzji czy pozwolenia na przeprowadzenie prac budowlanych. Nie pytali o zgodę A. D. i F. D.. Czynności z tym związane zlecili osobie zajmującej się pracami budowlano – murarskimi, która zrealizowała usługę zgodnie z ich zamierzeniem. Nie był prowadzony dziennik budowy.

G. D. i B. D. nie mieli zamiaru przekroczenia umownej granicy między sąsiadującymi nieruchomości w związku z budową dodatkowego garażu. W trakcie prac nie zasięgaliby pomocy fachowca z zakresu geodezji. Przyjęli, że granica biegnie jako linia prostopadła od środka obu budynków. Podczas budowy garażu nikt, w tym F. D. i A. D. nie zgłaszały żadnych uwag i zastrzeżeń związanych z samą konstrukcją, jak i ewentualnym naruszeniem umownej granicy.

**(dowód z przesłuchania B. D. k.112v – 113 w zw. z k.204, dowód z przesłuchania G. D. k.113v w zw. z k.204)**

Budynek dodatkowego garażu został wybudowany najpóźniej w 1996 roku.

**(dowód z przesłuchania M. K. k.111v w zw. z k.204, zeznania świadka F. D. k. 114, zeznania świadka A. D. k.115, szkic podstawowy k.101)**

W okresie około 2 – 3 lat po wybudowaniu dodatkowego garażu przez G. D. i B. D., F. D. wybudował w granicy działek gruntu szary murek, mający stanowić podstawę ogrodzenia między obiema nieruchomościami. Podczas prowadzonych prac B. D. zaczął zwracać uwagę swojemu bratu z tarasu na dodatkowym garażu, że w trakcie pomiarów wchodzi na jego działkę. F. D. poprosił B. D. o zejście na poziom gruntu i wtedy okazało się, że dodatkowy budynek garażu przekracza granicę nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Ostatecznie siatka na murku została zainstalowana około 1998 roku.

F. D. nie widział potrzeby, aby zwracać się do brata o przesunięcie garażu. Miał przy tym świadomość, że budynek ten wkracza na jego grunt o około 30 centymetrów. Przez okres około 20 lat (od chwili postawienia garażu) F. D. nie zwracał się ustnie do B. D. o usunięcie garażu z jego działki. Informował go tylko, że jego ściana jest krzywa. Nie formułował również jakiegokolwiek wezwań pisemnych i nie inicjował postępowań sądowych. Myślał, że kwestia ta może zostać rozwiązana polubownie w ramach wzajemnej rozmowy. Z kolei A. D. po wykonaniu ogrodzenia z siatki na murku między działkami gruntu informowała ustnie swojego szwagra, że ten w trakcie budowy dodatkowego garażu przekroczył granicę.

**(zeznania świadka F. D. k.114, zeznania świadka A. D. k.115)**

Wzajemne relacje między rodzinami G. D. i B. D. oraz A. D. i F. D. nigdy nie były dobre. Obecne stosunki między małżonkami D., a M. K. są jeszcze gorsze od chwili, gdy córka A. D. i F. D. nabyła własność nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) i zamieszkała tam na stałe wraz ze swoją rodziną.

**(dowód z przesłuchania B. D. k.112v – 113 w zw. z k.204, dowód z przesłuchania G. D. k.113v w zw. z k.204, zeznania świadka F. D. k.114v, zeznania świadka A. D. k.115)**

Pismem z dnia 11 grudnia 2019 roku M. K. wezwała G. D. i B. D. do usunięcia wszystkich gałęzi przechodzących z ich nieruchomości na jej teren zastrzegając zlecenie tych prac specjalistycznej firmie, a następnie dochodzenie roszczeń zwrotnych na drodze postępowań sądowych i egzekucyjnych.

**(pismo z dnia 11 grudnia 2019 roku k.64)**

W dniu 23 czerwca 2020 roku przeprowadzone zostało przez uprawnionego geodetę wyznaczenie punktów granicznych między działkami gruntu numer (...) położonymi w Ł. przy ulicy (...). Przeprowadzone czynności potwierdziły fakt, że garaż wzniesiony przez G. D. i B. D. z tylnej części ich segmentu mieszkalnego położony jest częściowo na gruncie stanowiącym prawo własności M. K.. Przekroczenie granicy nastąpiło m.in. na długości tarasu w zakresie od 21 cm do 33 cm.

M. K. poniosła koszty usługi geodezyjnej w wysokości 2.200 złotych.

**(protokół wyznaczenia punktów granicznych wraz ze szkicem położenia punktów granicznych k.21 – 25, dokumentacja fotograficzna k.26 – 31, faktura VAT k.36)**

Od chwili wybudowania dodatkowego garażu przez G. D. i B. D. władają oni tym budynkiem oraz posadowionym na nim tarasie jak właściciele z wyłączeniem ingerencji osób trzecich. Sam budynek od chwili jego budowy nie uległ jakimkolwiek zmianom.

**(dowód z przesłuchania M. K. k.112v w zw. z k.204, dowód z przesłuchania B. D. k.112v – 113 w zw. z k.204, dowód z przesłuchania G. D. k.113v w zw. z k.204, zeznania świadka A. D. k.115)**

Pismem z dnia 14 października 2020 roku (doręczonym w dniu 22 października 2020 roku) M. K. wezwała G. D. i B. D. do usunięcia z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) części tarasu wraz z garażem przez nich wzniesionych w terminie 3 tygodni od dnia doręczenia wezwania, a także zapłaty kwoty 2.200 złotych w terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania.

**(wezwanie z dnia 14 października 2020 roku z dowodem nadania i doręczenia k.32 – 34)**

W odpowiedzi z dnia 9 listopada 2020 roku G. D. i B. D. odmówili spełnienia żądania w jakimkolwiek zakresie wskazując, że do przekroczenia granicy przy wznoszeniu budynku garażu nie doszło z ich winy umyślnej, co wyklucza możliwość domagania się przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

**(odpowiedź z dnia 9 listopada 2020 roku k.35)**

Dodatkowy garaż wraz z tarasem na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) przekracza granicę i częściowo znajduje się na działce gruntu numer (...), a samo przekroczenie granicy wynosi od 11 do 33 centymetrów. Budynek mieszkalny położony na działce gruntu numer (...) również przekracza granicę ewidencyjną na całej długości od 11 do 16 centymetrów.

Powierzchnia dodatkowego garażu wraz z tarasem, wzniesionych na działce gruntu numer (...) przekracza jej granicę z działką gruntu numer (...) w łącznym wymiarze 1,06m<sup>(2)</sup>.

Powierzchnia budynku mieszkalnego położonego na działce gruntu numer (...) przekracza granicę z działką gruntu numer (...) w łącznym wymiarze 2,34m<sup>(2)</sup>.

Granica między budynkami mieszkalnymi nie może zostać przesunięta. Brak jest przeciwwskazań technicznych do przesunięcia ściany dodatkowego garażu wraz z tarasem, aby nie wykroczył on poza granicę między działkami gruntu numer (...).

### ***(opinia biegłego z zakresu geodezji k.170 – 175)***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności depozycje stron, zeznania świadków F. D. i A. D., załączone dokumenty, jak również opinię biegłego z zakresu geodezji.

Złożona ekspertyza była spójna, logiczna i wyczerpująco odpowiadała na zakreśloną tezę dowodową. Uwzględniając brak zastrzeżeń stron, doświadczenie zawodowe i wiedzę biegłego z zakresu powierzonej mu dziedziny specjalnej, a także sporządzanie licznych opracowań na potrzeby postępowań sądowych o zbliżonej tematyce nie ujawniły się żadne okoliczności, które deprecjonowałyby jej wartość dowodową.

Sąd pominął wniosek dowodowy pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu pisma ręcznego celem ustalenia autentyczności podpisu F. D. na pisemnym oświadczeniu z 1994 roku z uwagi na jego nieprzydatność z punktu widzenia merytorycznego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Należy wyraźnie stwierdzić, że nawet przesądzenie rzeczywistego złożenia na nim podpisu przez poprzednika prawnego powódki pozostawałoby całkowicie irrelevantne wobec zawartej w nim treści. Ewentualna zgoda właściciela nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) dotyczyła wyłącznie odstępstw od zatwierdzonego pozwolenia na budowę projektu architektoniczno – konstrukcyjnego w tym zmianę kształtu tarasów i balkonów zewnętrznych, przy czym trudno przyjąć, aby swym zakresem obejmowała również budowę dodatkowego garażu, nie wspominając już o jego wybudowaniu z przekroczeniem granicy obu nieruchomości w bliżej nieokreślonym zakresie. Trudno zaakceptować stanowisko, zgodnie z którym F. D. miałby nie tylko wyrazić zgodę na budowę dowolnego, bliżej nieokreślonego obiektu budowlanego, ale również świadomie godzić się na przekroczenie granicy jego nieruchomości w niesprecyzowanym zakresie, a przy tym zrzec się jakichkolwiek roszczeń na przyszłość w związku z tak planowanym działaniem jego brata. Tego rodzaju koncepcja stoi w sprzeczności nie tylko z dokonaną rekonstrukcją faktów w niniejszej sprawie, ale także zasadami doświadczenia życiowego, prawidłowego rozumowania i elementarnej logiki. Nadto uregulowane w art. 222 k.c. roszczenia windykacyjne i negatoryjne wynikają z prawa własności. Bez tych roszczeń wykonywanie prawa własności mogłoby być praktycznie niemożliwe. To ściśle powiązanie z prawem własności przesądza o tym, że roszczenia windykacyjne i negatoryjne nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nie byłoby też dopuszczalne zrzeczenie się ich bez rezygnacji z prawa własności (por. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 5 sierpnia 2011 roku, III Ca 715/10, Lex nr 1714476). W tak ukształtowanych okolicznościach zgłoszony środek dowodowy z ekspertyzy pisma ręcznego był bezzasadny, natomiast sam dokument oświadczenia z 1994 roku (k.63) irrelevantny z punktu widzenia rozstrzygnięcia.

### ***Sąd Rejonowy zważył, co następuje :***

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Podstawa materialno prawna zgłoszonego żądania znajdowała swoje źródło w art. 222 k.c., a więc ustawowej regulacji uprawniającej właściciela rzeczy do kierowania roszczeniami windykacyjnymi i negatoryjnymi w przypadku ingerencji w jego prawo. Poczynione w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalenia nie budziły najmniejszych wątpliwości, że M. K. pozostaje właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), przy czym zakres jej władania jest ograniczony wobec zajmowania części działki przez część garażu wzniesionego przez pozwanych. Co do zasady zatem powódka jest legitymowana czynnie do występowania z roszczeniami windykacyjnym i negatoryjnym na gruncie art. 222 k.c., jednakże ochrona przyznana właścicielowi na jego gruncie doznaje istotnego ograniczenia wobec treści regulacji art. 151 k.c. Zgodnie z dyspozycją tej normy jeżeli przy wznoszeniu budynku

lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej 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. A zatem jeżeli przekroczenie granicy nieruchomości sąsiedniej nastąpiło bez winy umyślnej, to powództwo windykacyjne (podobnie zresztą jak negatoryjne) nie jest skuteczne, gdyż właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może żądać "przywrócenia stanu poprzedniego", chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy lub grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. W przypadku zaś, gdy przekroczenie granicy nastąpiło z winy umyślnej lub wprawdzie z winy nieumyślnej, lecz właściciel sąsiedniego gruntu niezwłocznie sprzeciwił się przekroczeniu lub grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda, to wówczas właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługują wszystkie środki ochrony własności rzeczy – art. 222 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 roku, III CZP 159/06, Lex nr 272465).

Mając na względzie powyższe kluczowym z punktu widzenia rozstrzygnięcia okazało się rozważanie przesłanek wskazanych przez ustawodawcę na gruncie art. 151 k.c. w kontekście poczynionych ustaleń faktycznych.

W pierwszej kolejności ocenie należy podać kwestię charakteru zawinienia, jakim cechowało się naruszenie granicy przy wznoszeniu budynku. Z jednej strony wskazuje się, że wina umyślna, o której stanowi art. 151 k.c., to zachowanie rozmyślne oraz wynikające z rażącego niedbalstwa (tak m.in. S. Breyer, Przeniesienie, s. 210; M. Habdas, w: M. Fras, M. Habdas (red.), Komentarz, 2017, t. II, art. 151, Nb 10), z drugiej strony – że obejmuje jedynie działanie w zamiarze bezpośrednim lub ewentualnym (tak m.in. S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 71; J.S. Piątowski, w: System PrCyw, t. II, s. 141; Gniewek, Komentarz, 2001, art. 151, s. 144, Nb 3; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 151 KC, s. 968, Nt 8). Trafny jest ten drugi pogląd wyraźnie rozróżniający nieumyślność (lekkomyślność i niedbalstwo) od umyślności. Pogląd pierwszy pozostaje bowiem pokłosiem regulacji § 912 k.c. niem. obowiązującego na części ziem polskich, w którym przekroczenie granicy miało nastąpić "bez złego zamiaru lub grubego niedbalstwa" (por. W. Steinberg, Prawo, s. 148). Samo pojęcie winy na gruncie art. 151 k.c. wyjaśnił Sąd Najwyższy stwierdzając, że najdalej idącą kwestią jest to, czy przekroczenie granic sąsiedniego gruntu nastąpiło bez winy umyślnej, czy też z winy umyślnej. Inne postacie winy w tym zakresie nie mają znaczenia decydującego, gdyż należy je traktować na równi z brakiem winy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1972 roku, III CRN 98/72, OSNCP 1972 nr 12, poz. 225). Jednocześnie ugruntowanym pozostaje stanowisko przedstawicieli doktryny, którzy zgodnie wskazują, że przy winie umyślnej sprawca ma świadomość szkodliwego skutku swego zachowania się i przewiduje jego nastąpienie, celowo do niego zmierza (*dolus directus*) lub co najmniej godzi się na wystąpienie tych skutków (*dolus eventualis*), z kolei przy winie nieumyślnej sprawca wprawdzie przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku, lecz bezpodstawnie przypuszcza, że zdoła go uniknąć, albo też nie przewiduje możliwości nastąpienia tych skutków, choć powinien i może je przewidzieć. W obu formach chodzi o niedbalstwo (*culpa*). Pojęcie niedbalstwa wiąże się więc w prawie cywilnym z niezachowaniem wymaganej staranności, a dla oceny winy w postaci niedbalstwa decydujące znaczenie ma miernik staranności, jaki przyjmuje się za wzór prawidłowego postępowania (por. komentarz J. Gudowskiego do art. 415 k.c., Lex, komentarz M. Fras do art. 415 k.c., Lex, komentarz J. Ciszewskiego do art. 415 k.c., Lex, komentarz E. Gniewka do art. 415 k.c., Legalis, komentarz K. Osajdy do art. 415 k.c., Legalis, komentarz K. Pietrzykowskiego do art. 415 k.c., Legalis).

Podzielając w pełni zaprezentowany pogląd należy przyjąć, że przypisanie winy umyślnej w działaniu pozwanych powinno zostać połączone z wykazaniem, że mieli oni świadomość szkodliwego skutku swego działania i przewidując jego wystąpienie celowo do niego zmierzali bądź co najmniej godzili się na jego wystąpienie. Tradycyjnie rozumiana postać winy umyślnej w konfrontacji z poczynionymi ustaleniami faktycznymi nie daje podstaw do stwierdzenia, że decydując się na wzniesienie dodatkowego garażu G. D. i B. D. mieli zamiar (bezpośredni lub ewentualny) przekroczenia granicy sąsiadujących ze sobą nieruchomości.

Zgromadzony materiał dowody nie prowadzi do konkluzji, że budowa spornego garażu już na etapie wstępnego zamierzenia pozwanych miała doprowadzić do postawienia chociażby jego części na sąsiednim gruncie. W trakcie jego wznoszenia między obiema nieruchomościami brak było wyraźnej granicy rozumianej jako widoczne urządzenie

w postaci muru, siatki lub innych oznaczeń. Bezsprzeczne pozostaje przy tym fakt, że granica między gruntami traktowana była umownie jako prostopadła linia biegnąca od środka ściany obu segmentów w głąb przestrzeni przeznaczonej na ogród. W tym świetle za wiarygodne należy uznać depozycje pozwanych, zgodnie z którymi sama powierzchnia garażu miała zostać ograniczona dwiema prostopadłymi liniami, a mianowicie, pierwszą wzdłuż granicy nieruchomości od strony ścian budynków oraz drugą biegnącą prostopadłe do elewacji segmentów, co ostatecznie wyznaczyłoby kształt budynku jako prostokąta. Pomijając sam aspekt faktycznego wykonania tego rodzaju projektu, jego wstępne założenia były uzasadnione w świetle wskazań wiedzy i logiki, a sama idea wzniesienia garażu w ten właśnie sposób (na bazie prostokąta przylegającego do granicy) nie jawiła się jako nadmiernie skomplikowana inwestycja architektoniczna. Same prace nie zostały wykonane również osobiście przez G. D. i B. D., lecz powierzone je osobie trudniejszej się pracami budowlanymi – tzw. „fachowcowi z zakresu murarstwa”. W tych okolicznościach nie sposób stwierdzić, że małżonkowie D. działali z intencją przekroczenia granicy (zamiar bezpośredni) bądź też godzili się na wystąpienie tego rodzaju skutku (zamiar ewentualny). Po pierwsze, przestrzeń między działkami gruntu nie była wyraźnie rozgraniczona (umowny podział). Po wtóre, prace zostały zlecone osobie na co dzień trudniejszej się pracami budowlanymi. Po trzecie, ostatecznie stwierdzony zakres przekroczenia granicy pozostaje znikomy (na długości ściany garażu od 11 do 33 centymetrów). Po czwarte, sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego byłoby celowe naruszenie granicy i to w tak nieznacznym stopniu przy najdelikatniej rzecz ujmując chłodnych relacjach sąsiedzkich obu rodzin. Bez wątpliwości prowadziłoby to do dalszego pogorszenia wzajemnych stosunków braci D. oraz eskalacji konfliktów, czego źródłem byłaby budowa dodatkowego garażu w momencie, gdy oba segmenty były dopiero co zamieszkałe z wizją zajmowania ich przez długie lata. Po piąte, sam fakt przekroczenia granicy ujawnił się po 2 – 3 latach od daty wybudowania garażu i to w wyniku aktywności nie F. D., lecz jego brata – B. D., który zgłaszał zastrzeżenia w trakcie budowania murku, rozgraniczającego działki (zeznania F. D. k.114 „brat wtedy był na balkonie i wskazywał, że ja przy mierzeniu wykonywałem czynności to wchodziłem na jego działkę. Wtedy kazałem mu zejść i popatrzeć z drugiej strony. Ja wtedy zobaczyłem, że garaż wchodzi na moją działkę”). Wątpliwym jest założenie, że pozwany działając uprzednio z zamiarem przekroczenia granicy inicjowałby sytuację, w której mogłoby dojść do ujawnienia tego faktu. Przeciwnie należy stwierdzić, że B. D. pozostawał w subiektywnym przekonaniu, że wzniesiony przez niego budynek pozostaje w granicach jego działki, a jego brat w trakcie realizowanych prac wkracza na teren jego nieruchomości. Zatem w tych okolicznościach faktycznych sam pozwany w niezamierzony przez siebie sposób i co z pewnością nie było jego zamiarem, doprowadził do ujawnienia przekroczenia granicy przez budynek dodatkowego garażu. Wreszcie nie można stracić z punktu widzenia, że ostatecznie stwierdzone (w ramach sądowej opinii biegłego) naruszenie granicy obu gruntów swym zakresem obejmuje nie tylko budynek spornego garażu, ale również oba budynki mieszkalne (segmenty). Tym samym już od samego początku (co z oczywistych względów nie mogło być wiadome braciom D.) umowna granica między obiema nieruchomościami obciążona była niedokładnością i błędem na niekorzyść powierzchni działki gruntu położonej w Ł. przy ulicy (...). Skoro same segmenty nie zostały wybudowane w granicy działek ewidencyjnych, to naturalną tego konsekwencją było również wzniesienie dodatkowego garażu z naruszeniem granicy.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd stanął na stanowisku, że przekroczenie granicy przy budowie dodatkowego garażu przez pozwanych cechowało się winą nieumyślną – niedbalstwem rozumianym jako brak dochowania należytej staranności w realiach konkretnego przypadku. Za takim stanowiskiem przemawia przede wszystkim brak dokonania przez G. D. i B. D. kontroli na etapie wykonania i po zrealizowaniu projektu budowlanego w odniesieniu do rzeczywistego położenia wzniesionego budynku. Pomimo nieznacznego przekroczenia granicy kwestia ta powinna być przedmiotem bardziej szczególnej uwagi ze strony inwestora, który poprzestał na subiektywnym przeświadczeniu, że praca zrealizowana przez wynajętego wykonawcę jest w pełni zgodna z pierwotnym zamierzeniem. Posługując się przy tym najprostszą metodą wskazywaną przez samych pozwanych, a więc układem linii prostopadłych biegnących wzdłuż obrysu konstruowanego garażu możliwym było stosowne skorygowanie prac już na etapie ich wykonywania bez konieczności zasięgnięcia usług specjalisty z zakresu geodezji. Co istotne jednak, nawet posłużenie się tak prostym środkiem (a więc odniesieniem do umownej granicy między nieruchomościami) nie zapobiegłoby naruszeniu granicy między sąsiadującymi działkami z uwagi na uprzednie przekroczenie przy

wznoszeniu samych budynków mieszkalnych, przy czym ta okoliczność ujawniona została dopiero w toku niniejszego postępowania, a więc około 25 lat od chwili prowadzonego procesu budowlanego.

Sam wzór staranności zakłada posługiwanie się pewnym modelem właściwego postępowania, z którym jest następnie porównywane zachowanie dłużnika, jakie miało miejsce w konkretnej sytuacji faktycznej. Wzorzec wskazuje wymogi postępowania stawiane dłużnikowi w danych warunkach. Ustalenie, że zachowanie danej osoby odbiegało od tego hipotetycznie ustalonego modelu, oznacza, że osoba ta nie dołożyła należytej staranności. Wzorzec należytej staranności jest taki sam niezależnie od tego, czy odpowiedzialność dłużnika w danym stosunku prawnym uzależniona jest od zachowania przez niego należytej staranności, czy też wymaga zaistnienia rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 355). Natomiast stopień rozbieżności pomiędzy wzorcem, a zachowaniem dłużnika przesądza bądź to o zwykłej niestaranności, bądź o rażącym niedbalstwie (por. komentarz K. Osajdy do art. 355 k.c., Legalis). O ile poczynione ustalenia faktyczne wskazują na odstępstwo zachowania pozwanych od wzorowego modelu właściwego postępowania, o tyle nie cechuje go aż taka intensywność, która zrównywałaby je z niedbalstwem w stopniu rażącym. Jak już wcześniej zostało to opisane, sama idea wzniesienia budynku garażu, jako przylegającego do granic nieruchomości, nie zawierała w sobie istotnych luk czy błędów metodologicznych. Wręcz przeciwnie stanowiła wyraz prostego przełożenia podstawowych zasad matematycznych na konkretne realia faktyczne. Jednocześnie pozwani powierzając realizację prac osobie trudniącej się na co dzień pracami budowlanymi mogli liczyć na właściwe wykonanie ich projektu. Sam brak skorzystania z usług geodety podczas inwestycji, procedury wznowienia granic i rozgraniczenia po jej zakończeniu, a nawet niedysponowania pozwoleniem na budowę nie są równoznaczne z rażącym niedbalstwem biorąc pod uwagę charakter i zakres prac związanych ze wzniesieniem budynku dodatkowego garażu (stosunkowo prosta konstrukcja murowana na planie prostokąta przylegającego do granicy działki).

Zaznaczenia wymaga również fakt, że rażące niedbalstwo (culpa lata) jest jedyną wyodrębnioną w kodeksie cywilnym szczególną postacią niedbalstwa i różni się od winy umyślnej nastawieniem psychicznym sprawcy do czynu. W niektórych wypadkach przepisy kodeksu cywilnego przywiązują wagę do winy nieumyślnej w postaci rażącego niedbalstwa. I tak dłużnik odpowiada tylko za rażące niedbalstwo lub winę umyślną np. art. 757, 777 § 1, art. 852, art. 891 § 1 k.c., zaś na gruncie np. art. 788 § 1 i 3, art. 801 § 1 i 3, art. 849 § 2, art. 855 § 4 k.c. przewidziana jest bezskuteczność klauzuli ograniczającej lub wyłączającej odpowiedzialność, jeżeli szkoda jest następstwem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa (por. komentarz K. Pietrzykowskiego do art. 472 k.c., Legalis). Nie kwestionując w tym miejscu autorytetu Sądu Najwyższego oraz zawartego w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 lutego 2007 roku (III CZP 159/06, Lex nr 272465) stwierdzenia, że wina umyślna to zły zamiar lub rażące niedbalstwo, należy zwrócić uwagę, że ustawodawca decydując się na uzależnienie konkretnych skutków od wystąpienia „rażącego niedbalstwa” każdorazowo go używa. Terminu tego brak jednak w dyspozycji przepisu zawartego w art. 151 k.c. Jak zaś zostało to uprzednio wskazane (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1972 roku, III CRN 98/72, OSNCP 1972 nr 12, poz. 225) na jego gruncie decydujące znaczenie ma wyłącznie pojęcie winy umyślnej, nie zaś inne postaci winy, w szczególności rażące niedbalstwo, które nie jest równoznaczne z przyjętym rozumieniem winy umyślnej.

Nie pozostaje również uzasadnionym odwoływanie się przez powódkę do orzeczeń sądów powszechnych, w których pisemnych motywach cytowana była część uzasadnienia postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2007 roku. Wnikliwa analiza tych rozstrzygnięć wskazuje, że zapadły one w zgoła odmiennych stanach faktycznych od tego, który był przedmiotem niniejszej sprawy. W postępowaniu prowadzonym przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu (sygn. akt III Ca 837/13, Lex nr 1860049) naruszenie granicy nastąpiło w wymiarze około trzech metrów dalej niż dotychczasowa linia posiadania, zaś w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Suwałkach (sygn. akt I Ca 53/15, Lex nr 1839709) przekroczenie granicy było świadome i po uzyskaniu zgody na tego typu działanie ze strony właściciela sąsiedniego gruntu. W obu przypadkach przekroczenie granicy cechowała wina umyślna, która wyłącza stosowanie normy art. 151 k.c.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że przekroczenie granicy z wyłączeniem winy umyślnej nie pozbawia właściciela gruntu roszczeń o przywrócenie stanu poprzedniego, niemniej jednak koniecznym pozostaje sprzeciwienie się temu



faktowi bez nieuzasadnionej zwłoki bądź też wykazanie, że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Żadna z tych okoliczności nie zaktualizowała się jednak w realiach niniejszej sprawy.

Po pierwsze, fakt przekroczenia granicy został stwierdzony przez poprzedników prawnych M. K. po około 2 – 3 latach od daty wzniesienia spornego budynku, a więc około 1998 – 1999 roku, jednakże nie skutkowało wyrażeniem sprzeciwu. Pierwsze tego rodzaju zachowanie nastąpiło po upływie dalszych około 20 lat w ramach wezwania przedprocesowego z dnia 14 października 2020 roku (k.32).

Po wtóre, szkoda musi być "niewspółmiernie" wielka i stanowić realne, bezpośrednie zagrożenie. "Niewspółmiernie" oznacza odniesienie do straty właściciela nieruchomości wyjściowej (porównanie dwóch wielkości), wynikającej z konieczności usunięcia części budynku albo urządzenia, umieszczonych na nieruchomości sąsiedniej. Szkoda nie musi być "niepowetowana", ale z porównania obu wielkości, o których mowa, musi wynikać jej niewspółmierność (por. B. Janiszewska, *Stosunki własnościowe...*, s. 53 i n.; *taż*, *Powstanie "roszczeń uzupełniających"...*, s. 82, komentarz J. Gudowskiego do art. 151 k.c., *Lex*). Przenosząc tę uwagę na płaszczyznę przedmiotowej sprawy nie sposób przyjąć niewspółmierności szkody grożącej powodce. Zakres przekroczenia granicy pozostaje znikomy, a w odniesieniu do spornego budynku garażu wynosi jedynie 1,06 m<sup>2</sup>. Ewentualne zmniejszenie wartości samego gruntu stanowiącego własność M. K. do którego z pewnością doszło nie będzie również swym rozmiarem znaczące (równowartość 1m<sup>2</sup> działki gruntu o charakterze budowlanym na terenie Ł.), a przy tym nie wykroczy ponad orientacyjne koszty przebudowy budynku, które powodka szacowała na kwotę co najmniej 2.000 złotych (k.113), zaś F. D. na kwotę około 3.000 złotych (k.114v). Bez większego zaś znaczenia w tej materii pozostają względy estetyczne do których powodka odwoływała się konsekwentnie w toku całego procesu w kontekście planowanego ogrodzenia jej nieruchomości. Zdaniem Sądu wątpliwym również jest ich faktyczne podłoże, skoro nawet poprzednicy prawni M. K. nie widzieliby najmniejszego uzasadnienia dla poprowadzenia ogrodzenia również wzdłuż ściany garażu przy założeniu, że stałby on w granicy obu działek, co pozostaje zasadniczo zgodne z zasadami doświadczenia życiowego i wskazaniem prawidłowego rozumowania.

Reasumując poczynione rozważania Sąd uznał zgłoszone przez powódkę roszczenia negatoryjne i windykacyjne za nieuzasadnione z uwagi na treść art. 151 k.c. stanowiącego istotny wyjątek od regulacji przewidzianej w ramach art. 222 k.c. Z uwagi na brak winy umyślnej w przekroczeniu granicy przy wznoszeniu budynku garażu, jak również niezgłoszenie sprzeciwu co do tego faktu bez nieuzasadnionej zwłoki i niewystępowaniu groźby niewspółmiernie wielkiej szkody M. K. pozostaje uprawniona jedynie do żądania 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 niej znaczenie gospodarcze – art. 151 k.c. zdanie drugie. Tego rodzaju rozstrzygnięcie czyniło również niezasadnym żądanie zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów opracowania geodezyjnego w wymiarze 2.200 złotych.

Porządkowo należy również odnieść się do zgłoszonych przez pozwanych zarzutów zasiedzenia oraz naruszenia przez M. K. normy art. 5 k.c., przy czym nie miały one ostatecznie wpływu na treść rozstrzygnięcia.

W myśl art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze – art. 172 § 2 k.c. W realiach niniejszej sprawy bezspornym między stronami pozostawał fakt, że pozwani od chwili wzniesienia spornego garażu władają nim jak właściciele, a zatem również w części wykraczającej za granicę ich nieruchomości. Spełniona została zatem przesłanka samoistnego posiadania, czego nie można stwierdzić w odniesieniu do wymaganego upływu czasu. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych, szczególnie zaniechania pozwanych w zakresie kontroli prowadzonych prac na etapie ich wykonywania i po finalnej realizacji należy przyjąć, że uzyskanie posiadania nienależącej do nich części gruntu nastąpiło w złej wierze. Takiej oceny nie może zmienić samo subiektywne przekonanie G. D. i B. D. o posadowieniu budynku garażu bez naruszenia granicy. Dobra wiara posiadacza występuje wtedy, gdy z przyczyn usprawiedliwionych (a więc bez niedbalstwa) nie wie on o tym, że nie przysługuje mu prawo własności (por. m.in. Ignatowicz, Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, 2009, s. 108–109). Tym samym

początek biegu zasiedzenia datowany na 19 grudnia 1996 roku (data pomiaru nieruchomości przez uprawnionego geodetę k.101) upłynąłby dopiero w dniu 19 grudnia 2026 roku, a więc po 30 latach od wejścia w posiadanie gruntu w złej wierze.

Zgodnie z dyspozycją art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. O ile każdorazowa ingerencja w prawo własności nie może zyskać większej aprobaty, a sam właściciel winien być wyposażony w stosowne środki prawne gwarantujące mu przywrócenie utraconego władztwa, o tyle nie można z góry wykluczyć możliwości powołania się na klauzulę generalną w przypadku jak w niniejszej sprawie, w szczególności wobec uregulowania zawartego w art. 151 k.c. zdanie drugie. Klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2015 roku, II CSK 831/14, OSNC-ZD 2017/2/27).

Uwzględniając powyższe, a także nieznaczny rozmiar naruszenia granicy sąsiadujących nieruchomości, w tym jego nieumyślny charakter, długoletnie respektowanie zaistniałego stanu rzeczy bez wysuwania jakichkolwiek roszczeń w stosunku do pozwanych, czy też wątpliwe argumenty dotyczące estetyki ogrodzenia gruntu powódki należy stwierdzić, że rzeczywistym podłożem zainicjowanego postępowania pozostawał konflikt sąsiedzki o stosunkowo dużym natężeniu, który co prawda istniał od wielu lat, jednak wyraźnie przybrał na sile z chwilą uzyskania prawa własności nieruchomości przez powódkę. W tym kontekście żądanie windykacyjne M. K. (związane również z koniecznością częściowej rozbiórki budynku dodatkowego garażu, który został wybudowany około 25 lat temu) może być postrzegane jako nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego godzącego w elementarne zasady wzajemnych stosunków sąsiedzkich, które winny opierać się na wzajemnym zrozumieniu, szacunku i koegzystencji, niż eskalowaniu konfliktów i czynieniu sobie wzajemnych złośliwości i utrudnień. Nie można stracić przy tym z pola widzenia, że samo oddalenie roszczeń windykacyjnych nie pozbawia powódkę dostępnych środków gwarantujących ochronę jej praw, w szczególności roszczeń uzupełniających (art. 224 – 225 k.c.), czy też wprost wynikającej z treści art. 151 k.c. możliwości żądania 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. Z opisanych względów, co istotne w tym konkretnym stanie faktycznym, żądania powódki mogły zostać uznane jako sprzeczne z normą art. 5 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. G. D. i B. D. ponieśli łączne koszty procesu w wysokości 1.800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie) i w takim rozmiarze należało je przyznać na ich rzecz solidarnie od M. K. jako strony przegrywającej proces w całości.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie zwrotu na rzecz powódki niewykorzystanej części zaliczki w wysokości 702,97 złotych (3.000 złotych – 2.297,03 złotych) na poczet wynagrodzenia biegłego zostało oparte na treści art. 84 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.