

Sygn. akt: I Ns 126/15

POSTANOWIENIE

Dnia 12 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Bytowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Wojciech Juszkiewicz
-----------------	--------------------------

Protokolant:	Stażysta Aleksandra Galus
--------------	---------------------------

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. na rozprawie

sprawy z wniosku D. K. i R. K.

z udziałem P. G., A. G., R. G.

o zasiedzenie nieruchomości

postanawia:

1. stwierdzić, że poprzednik prawny wnioskodawców T. K. (1) syn L. i J. nabył przez zasiedzenie w złej wierze z dniem 01.01.2011 roku własność działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą o numerze k.w. nr (...),
2. ustalić, iż każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygnatura akt Ns 126/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy D. K. i R. K. – spadkobiercy T. K. (1) domagali się stwierdzenia nabycia przez zasiedzenie własności nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...) położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W uzasadnieniu podnieśli, że ich poprzednik prawny – ojciec T. K. (1), zaś obecnie oni, są posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości od 1980 roku. Wskazali, że w roku 1980 zmarła K. G., która wraz z uczestnikiem postępowania P. G. była właścicielem tej nieruchomości. P. G. prowadził na niej warsztat samochodowy. Po śmierci żony, P. G. wraz z synami – uczestnikami postępowania A. G. i R. G. wyprowadzili się z ówczesnego miejsca zamieszkania. Wówczas P. G. zawarł ustną umowę sprzedaży z T. K. (1) i przekazał mu działkę o numerze (...). Ceną sprzedaży była należność wynikająca z dotychczas niespłaconego przez P. G. kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w K.. T. K. (1) zobowiązał się do spłaty zadłużenia. Z chwilą przekazania nieruchomości, T. K. (1) prowadził na niej warsztat stolarski. Po śmierci T. K. (1), która nastąpiła 13 grudnia 2013 roku, jego spadkobiercy – wnioskodawcy domagali się uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, co ostatecznie nie spotkało się z aprobatą uczestników postępowania.

Uczestnik postępowania P. G. a także A. G. i R. G. wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie na ich rzecz koszty procesu.

Uzasadniając swe stanowisko P. G. wskazał, że wydał T. K. (1) działkę numer (...) i zezwolił mu na korzystanie ze swojej nieruchomości, w zamian za co T. K. (1) miał płacić podatki od nieruchomości, zaś w ramach czynszu spłacać kredyt zaciągnięty przez P. G., który wynikał ze skryptu dłużnego. Podniósł, że sporna nieruchomość nigdy nie została objęta przez T. K. (1) w posiadanie samoistne, zaś poprzednik prawny wnioskodawców płacił czynsz w postaci spłaty rat kredytu udzielonego P. G. przez Bank Spółdzielczy w K.. Wskazał, że zarówno T. K. (1), jak również jego następcy prawni nie dbali o przedmiotową nieruchomość, nie remontowali budynku na niej posadowionego, nie postawili ogrodzenia, zaś po śmierci T. K. (1) wnioskodawcy zupełnie nie interesowali się nieruchomością, przez co uznać należy, że nastąpiło przerwanie posiadania. Nadto podniósł, że część działki zupełnie nie była użytkowana przez wnioskodawcę oraz jego poprzedników prawnych.

SĄD REJONOWY USTALIŁ, CO NASTĘPUJE:

Jako właściciele nieruchomości położonej w K., oznaczonej geodezyjnie jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Bytowie prowadzi księgę wieczystą o numerze k.w. SL1B/00009349/4, wpisani byli na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej P. G. oraz K. G., zaś w chwili zamknięcia rozprawy P. G. w udziale 4/6 części, A. G. w udziale 1/6 części i R. G. w udziale 1/6 części. Działkę tę małżonkowie P. i K. G. nabyli do majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską 16 lutego 1978 roku. Na nieruchomości tej P. G. prowadził działalność gospodarczą w postaci warsztatu samochodowego, po uprzednim dostosowaniu posadowionej na w/w nieruchomości obory do potrzeb warsztatu samochodowego. W celu sfinansowania modernizacji warsztatu, w dniu 12 sierpnia 1977 roku P. G. zaciągnął kredyt w Banku Spółdzielczym w K. w kwocie 60.000,00 złotych. Kredyt miał zostać spłacony w ratach do dnia 1 października 1987 roku. P. G. nie spłacał kredytu pomimo wysyłanych do niego wezwań do zapłaty.

DOWÓD: odpis księgi wieczystej KW nr (...), wypis z rejestru gruntów (k. 12), zeznania uczestnika postępowania P. G. (k. 182-183), skrypt dłużny (k. 22), zeznania świadka P. B. (k. 140)

W dniu 25 września 1980 roku zmarła K. G.. Ze związku małżeńskiego P. i K. G. urodziło się dwoje dzieci tj. A. G. i R. G.. W chwili śmierci żony, P. G. wraz z dziećmi mieszkał w miejscowości W. u swoich teściów i każdego dnia dojeżdżał do pracy do K. do warsztatu zlokalizowanego na działce o numerze (...) Spadek po K. G. nabyli na podstawie ustawy w udziałach po 1/3 części P. G., R. G. i A. G..

DOWÓD: akt zgonu K. G. (k. 12), zeznania uczestnika postępowania P. G. (k. 182-183) zeznania świadka L. H. (k. 94-95), zeznania świadka P. B. (k. 140), zeznania A. G. (k. 183-184), zeznania R. G. (k. 184), nadto okoliczność bezsporna

Po śmierci żony, P. G. jeszcze przez około dwa miesiące mieszkał wraz z synami w W., a następnie przeprowadził się do miejscowości P. do swoich rodziców. Wówczas zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej na działce numer (...). Po półrocznym pobycie w miejscowości P., P. G. wraz z dziećmi przeprowadził się do K., a następnie do T.. W roku 1982 powtórnie się ożenił. Zarówno w K., a następnie w T. P. G. prowadził działalność gospodarczą w postaci warsztatu samochodowego. Działalność ta nie była prowadzona na działce (...) w K..

DOWÓD: zeznania uczestnika postępowania P. G. (k. 182-183)

Po śmierci K. G. i przed przeprowadzką do P. tj. po koniec 1980 roku, P. G. zawarł z T. K. (1) ustną umowę sprzedaż nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położonej w K.. Umowa nie została zawarta w formie aktu notarialnego. W tym czasie doszło również do wydania tej działki T. K. (1). Ceną sprzedaży była należność wynikająca z dotychczas niespłaconego przez P. G. kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w K. na modernizację budynku posadowionego na w/w działce. T. K. (1) ostatecznie spłacił tę należność, po czym Bank Spółdzielczy w K. wydał mu skrypt dłużny.

Po przekazaniu działki, T. K. (1) dostosował uprzedni warsztat samochodowy do potrzeb warsztatu stolarskiego. W budynku warsztatu ulokował maszyny stolarskie i jednocześnie świadczył usługi stolarskie w ramach działalności gospodarczej zgłoszonej formalnie w okresie od 22 lutego 1989 roku do 28 lutego 1993 roku. W pozostałym okresie, tj. od 1 stycznia 1980 do 21 lutego 1989 roku oraz od 1 marca 1993 roku do 13 grudnia 2013 roku, T. K. (1) prowadził warsztat stolarski bez uprzedniego zarejestrowania działalności gospodarczej. Od chwili objęcia w posiadanie działki numer (...), T. K. (1) w pełni nią dysponował, uważał się za jej właściciela, decydował o jej przeznaczeniu, w tym udzielał pozwolenia okolicznemu pszczelarzowi na posadowienie na niej uli, jak również udostępniał część działki na potrzeby parkingu przykościelnego. Ponadto T. K. (1) spowodował doprowadzenie do działki (...) energii elektrycznej i kanalizacji. Od chwili przekazania działki, P. G., jak również A. G. i R. G. nie pojawiali się na jej terenie, nie wykonywali na niej żadnych prac, nie wykazywali jakiegokolwiek zainteresowania, by ponownie nią władać.

DOWÓD: zeznania uczestnika postępowania P. G. (k. 182-183), skrypt dłużny (k. 22), zeznania świadka H. B. (k. 91-92), zeznania świadka J. K. (1) (k. 92-93), zeznania świadka J. K. (2) (k. -93), zeznania świadka M. K. (k. 93),), zeznania świadka T. K. (2) (k. 93-94),), zeznania świadka M. S.(k. 94), zeznania świadka L. H. (k. 94-95), zeznania świadka A. B. (k. 95), zaświadczenie Wójta Gminy K. (k. 104), zeznania świadka B. J. (k. 139-140), zeznania świadka P. B. (k. 140), zeznania wnioskodawcy D. K. (k. 181)

W dniu 13 grudnia 2013 roku zmarł T. K. (1). Spadek po nim nabyli na podstawie dziedziczenia ustawowego synowie R. K. i D. K. w udziałach po 1/2 części każdy z nich. Po śmierci T. K. (1), jego spadkobiercy objęli w posiadanie działkę numer (...) kontynuując prowadzenie warsztatu stolarskiego na w/w działce. Wnioskodawca D. K. odświeżył elewację budynku w roku 2015, zaś w roku 2011 dokonano niwelacji terenu.

DOWÓD: akt poświadczenia dziedziczenia z 18 grudnia 2013 roku (k. 20-21), zeznania świadków: H. B. (k. 91-92), J. K. (1) (k. 92-93), J. K. (2) (k. 93), M. K. (k. 93)), zeznania świadka T. K. (2) (k. 93-94), zeznania świadka M. S.(k. 94), zeznania świadka L. H. (k. 94-95), zeznania świadka A. B. (k. 95), zeznania świadka B. J. (k. 139-140), zeznania wnioskodawcy D. K. (k. 181)

T. K. (1) opłacał podatek od nieruchomości – działki numer (...), zaś w środowisku lokalnym oraz rodzinnym traktowany był jako właściciel tej działki.

DOWÓD: zaświadczenie Wójta Gminy K. (k. 104), zeznania świadka H. B. (k. 91-92), zeznania świadka J. K. (1) (k. 92-93), zeznania świadka J. K. (2) (k. 93), zeznania świadka T. K. (2) (k. 93-94), zeznania świadka M. S.(k. 94), zeznania świadka L. H. (k. 94-95), zeznania świadka A. B. (k. 95), zeznania świadka B. J. (k. 139-140)

W dniu 26 maja 2016 roku (termin oględzin nieruchomości) działka (...) w zasadniczej części porośnięta była trawą, estetycznie wykoszoną przez wnioskodawcę D. K.. Nie była ogrodzona. Budynek na działce był otynkowany z wyjątkiem jednej ze stron, w budynku znajdują się dwa pomieszczenia. W jednym znajdują się maszyny stolarskie i widoczne były ślady wykonywania prac drzewnych z uwagi na trociny zalegające na podłodze. W drugim, mniejszym pomieszczeniu znajduje się niewielka siłownia.

DOWÓD: oględziny (k. 158-160)

SĄD REJONOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na wskazanych wyżej dokumentach przedłożonych zarówno przez wnioskodawców, jak również uczestników postępowania, które w zasadzie nie były przez strony kwestionowane co do ich prawdziwości. W szczególności twierdzenie to dotyczy odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla działki numer (...), wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów, aktów stanu cywilnego, jak również skryptu dłużnego Banku Spółdzielczego w K.. Również Sąd nie znalazł podstaw do ich zakwestionowania i w całości uznał je za wiarygodne.

Podobnie zeznania wskazanych powyżej świadków H. B., J. K. (1), J. K. (3), M. K., T. K. (2), M. S., L. H., A. B., B. J. i P. B., jak również wnioskodawcy D. K. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie zgodnym z ustalonym stanem faktycznym i istotnym z punktu widzenia rozstrzygnięcia wniosku. Zeznania te w powyższym zakresie były spójne, jasne i logiczne, nadto wzajemnie się uzupełniały. Stanowiły również dopełnienie informacji zawartych w powołanych wyżej dokumentach. Nie zawierały informacji sprzecznych, wzajemnie się wykluczających, czy innych niekonsekwencji. Występujące rozbieżności w podawanych datach można w ocenie Sądu uzasadnić w znacznej mierze wpływem czasu oraz tym, iż zeznający prawie w całości podając daty musieli opierać się na swej pamięci. Przesłuchani świadkowie na zadawane pytania odpowiadali jasno, logicznie uzasadniając dlaczego pewnych okoliczności nie pamiętają, czy o czymś nie wiedzą.

Żadna z okoliczności nie wskazuje, aby celem składających zeznania było bezpodstawne składanie nieprawdziwych zeznań na szkodę wnioskodawców lub uczestników postępowania. Za nieprawdziwymi zeznaniami musi w ocenie Sądu stać jakiś istotny interes. Nikt wszak nie będzie bezzasadnie tego czynił, chyba że dostatecznie ważny powód skłoniłby go do podjęcia wiążącego się z tym ryzyka.

Sąd nie doszukał się w zeznaniach nieprawdy, nie pojawiły się też powody do takiej podejrzliwości. Wewnętrzne przekonanie z uwzględnieniem wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego nakazują przyjąć, iż zwykłą normą postępowania ludzi, jest wierzyć w to, co dana osoba mówi, chyba że okaże się, iż ktoś na to zaufanie nie zasługuje. Sąd analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy uznał, iż zeznania na przymiot wiarygodności zasługują.

Na szczególną uwagę zasługują przy tym zeznania świadków H. B., J. K. (4), M. K., B. J. oraz J. K. (2), którzy pamiętali okoliczności przekazania działki numer (...) T. K. (1) przez P. G.. Świadkowie zgodnie twierdzili, że pomiędzy w/w osobami doszło do zawarcia umowy sprzedaży działki. Nadto istotne znaczenie dla ustaleń faktycznych sprawy miały zeznania świadka P. B. – dyrektora Banku Spółdzielczego w K. w latach 80-tych ubiegłego stulecia. Świadek ten zeznał, że P. G. nie spłacał zadłużenia w związku z udzielonym mu kredytem. Ostatecznie kredyt ten spłacił T. K. (1).

Sąd uznał także za wiarygodne zeznania uczestników postępowania A. G. i R. G., którzy będąc spadkobiercami po K. G. dopiero w roku 2014 dowiedzieli się, że ich ojciec oraz matka w dalszym ciągu wpisani są jako właściciele w księdze wieczystej prowadzonej dla działki numer (...). Wcześniej działka ta nie była przedmiotem rodzinnych dyskusji, uczestnicy byli przekonani, że nie stanowiła ona już własności P. G..

Zeznania uczestnika postępowania P. G. Sąd również uznał w przeważającej mierze za wiarygodne. Uczestnik przedstawił okoliczności nabycia działki w roku 1978, zaciągnięcia kredytu na remont budynku na niej posadowionego na cele prowadzenia warsztatu samochodowego, wskazał, że po śmierci żony K. G. pod koniec 1980 roku wraz z dziećmi wyprowadził się z W. do P., zaprzestał wówczas prowadzenia warsztatu samochodowego i przekazał działkę (...) T. K. (1). Zeznał przy tym, że T. K. (1) spłacił część jego kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w K. oraz, że nie był w stanie porozumieć się z T. K. (1) co do działki (...), bowiem po jej przekazaniu często posesja ta była zamknięta.

Wprawdzie P. G. kwestionował okoliczność zawarcia umowy sprzedaży działki (...) z T. K. (1), tym niemniej uszło jego uwadze, że jako właściciel mógł w każdym czasie wystąpić przeciwko T. K. (1) z powództwem windykacyjnym, o ile ten nie chciał dobrowolnie wydać działki. Tymczasem uczestnik zeznał, że nie był w stanie porozumieć się z T. K. (1), a ostatecznie z jego spadkobiercami. Tego rodzaju postawa uczestnika wskazuje na okoliczność, że P. G. zawarł z T. K. (1) umowę sprzedaży działki numer (...) bez zachowania właściwej formy. Ceną sprzedaży była spłata zadłużenia P. G. w Banku Spółdzielczym w K.. W tych okolicznościach, wobec niezachowania przez strony szczególnej formy aktu notarialnego przy zawarciu umowy, z mocy art. 73 § 2 k.c. umowa ta była nieważna z mocy prawa. Nie wyklucza to jednakże faktu, że z chwilą zawarcia owej nieważnej umowy, T. K. (1) wszedł w posiadanie nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...). Sąd uznał przy tym mając na uwadze zeznania uczestnika P. G., że niewątpliwie do przekazania nieruchomości doszło przed dniem 1 stycznia 1981 roku, stąd uznał tę datę jako początek biegu terminu zasiedzenia, bowiem w tej dacie T. K. (1) był niewątpliwie posiadaczem samoistnym tej nieruchomości.

Zgodnie z treścią 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). Stosownie zaś do art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie następuje zatem wówczas, gdy osoba nie będąca jej właścicielem posiada tę nieruchomość, nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskała posiadanie w złej wierze. Przy czym po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, nawet wówczas gdy uzyskał posiadanie w złej wierze (art.172 k.c.).

Posiadanie jest stanem faktycznym, który polega na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą (art.336 k.c.). Rozróżnia się posiadanie samoistne i zależne. Pierwsze, zwane także właścicielskim, charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Tylko ten, kto rzeczą faktycznie włada z zamiarem władania dla siebie, jest jej posiadaczem samoistnym. Wola posiadania więc jest skierowana na określony zakres władztwa.

Wola nie może być ukryta - chodzi tu o jawny dla otoczenia, niedwuznaczny zamiar. Obok woli posiadania „jak właściciel” konieczne jest także faktyczne władanie rzeczą. Istotą natomiast posiadania zależnego jest władztwo nad cudzą rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu - innemu niż własność - które posiadacz wykonuje.

Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter posiadania samoistnego. Wola posiadania „jak właściciel”, a więc traktowanie siebie jak właściciela, jest zasadniczym elementem posiadania prowadzącego do zasiedzenia. Przy czym o posiadaniu samoistnym nie świadczy sama tylko długotrwałość posiadania, która nie jest kryterium odróżniającym posiadanie samoistne od zależnego. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi mieć charakter władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Zachowanie poprzednika prawnego wnioskodawców T. K. (1), a następnie jego spadkobierców, w tym w szczególności D. K. polegające na prowadzeniu działalności stolarskiej na działce numer (...), wyrażaniu zgody na posadowienie na niej uli, wreszcie składowaniu na niej drewna i realizacji innych aktywności życiowych, jak chociażby siłowni, wskazuje, że uważali się oni za właścicieli tej nieruchomości. Swoje zachowanie manifestowali w sposób jawny dla otoczenia. Przesłuchiwani przez Sąd świadkowie, jak również uczestnicy postępowania A. G. i R. G. byli przekonani, że P. G. nie jest właścicielem spornej nieruchomości, jest nim zaś T. K. (1), zaś po jego śmierci jego spadkobiercy.

Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem oraz aby posiadanie to trwało przez czas określony w ustawie.

W kodeksie cywilnym dla zasiedzenia nieruchomości obowiązywał termin 10 lat w dobrej wierze, a 20 lat w złej wierze. Z dniem 1 października 1990 r. terminy te zostały przedłużone odpowiednio do 20 i 30 lat. Te krótsze terminy będą miały zastosowanie jedynie do przypadków zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy z 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny, tj. przed 1 października 1990 r.

Na gruncie przedmiotowej sprawy zastosowanie będą miały odpowiednio terminy 20-sto i 30-sto letni.

Dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia znaczenie ma kwalifikacja posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. W zależności od tego, czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy złej wierze, termin zasiedzenia wynosi 20 lub 30 lat, ewentualnie 10 lub 20 lat. Decydująca jest przy tym dla każdego terminu tylko chwila uzyskania posiadania, wobec czego późniejsze od tej chwili okoliczności powodujące, że samoistny posiadacz stał się posiadaczem w złej wierze, nie mają już znaczenia i nie powodują przedłużenia terminu. Decydująca przy tym dla oceny dobrej czy złej wiary posiadacza jest przede wszystkim jego świadomość. Dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. W złej wierze jest zaś ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak SN w orz. z 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, nie publ.).

Na gruncie niniejszej sprawy Sąd przyjął, że T. K. (1) wszedł w posiadanie działki (...) będąc w złej wierze, bowiem winien on mieć świadomość, że dla przeniesienia własności nieruchomości niezbędne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Nie zawarł on z P. G. umowy w zastrzeżonej przez ustawę formie, w tych okolicznościach winien mieć świadomość, że to P. G. oraz jego zmarła małżonka w dalszym ciągu wpisani są jako właściciele w księdze wieczystej prowadzonej dla w/w nieruchomości.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd na podstawie art. 172§1 k.c. w zw. z art. 176 §1 k.c. stwierdził, że poprzednik prawny wnioskodawców T. K. (1) nabył z dniem 1 stycznia 2011 roku własność nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), bowiem w tej dacie upłynął 30-letni okres zasiedzenia w/w nieruchomości.

Orzeczenie o kosztach postępowania wydano zgodnie zasadą z art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którą każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, co oznacza, że obciążają go koszty tej czynności, której sam dokonał oraz czynności podjętej (np. przez sąd) w jego interesie. Norma ta została zastosowana do wszystkich kosztów niniejszego postępowania, w tym opłaty od wniosku, kosztów zastępstwa procesowego stron oraz przeprowadzenia dowodu z oględzin spornej nieruchomości.