

Sygn. akt I C 26/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Marta Kołakowska

Protokolant Kinga Klemarczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 w Zambrowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K. (1)

przeciwko Z. Ż., M. Ż. i R. S.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i wydanie

I. Oddała powództwo.

II. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) od powoda J. K. (1) kwotę 1 745,36 (jeden tysiąc siedemset czterdzieści pięć i 36/100) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

III. Zasądza od powoda J. K. (1) na rzecz pozwanych Z. Ż. i M. Ż. solidarnie kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych oraz na rzecz pozwanej R. S. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów pełnomocnika.

Sygn. akt I C 26/15

UZASADNIENIE

Powód J. K. (1) wnosił o nakazanie wydania na swoją rzecz przez pozwanych Z. i M. Ż. części nieruchomości – działki nr (...) poł. przy ul (...) w Z., oraz o zasądzenie kosztów procesu. Wnosił też o nakazanie wydania na swoją rzecz przez pozwaną R. S. części nieruchomości – działki nr (...) poł. przy ul (...) w Z., oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwani Ż. w 1996 r., zaś pozwana S. w latach 2000 - 2003 ustawili płot wzdłuż granicy działki w odległości ok. 1 metra na działce powoda, powiększając w ten sposób swoje działki, kosztem działki powoda. Po sprecyzowaniu żądania, domagał się wydania części nieruchomości w zakresie nakreślonym na mapie przez biegłego geodetę tj. pasów pomiędzy granicami obecnego użytkowania przez pozwanych a granicą ewidencyjną: gdy chodzi o pozwanych Ż. - obszar pomiędzy punktami 2 – 3 oraz punktami J-K-L, zaś wobec pozwanej R. S. - obszar pomiędzy punktami 1 – 2 oraz punktami A-B-C-D-E-F-G-H-I-J. Ponadto wnosił o nakazanie pozwanym Ż. usunięcia wszystkich nasadzeń wraz z systemem korzeniowym oraz wyrównaniem terenu, usunięcia ogrodzenia oraz zasypanie ziemią dołów powstałych po likwidacji ogrodzenia oraz o nakazanie R. S. usunięcia wszystkich nasadzeń wraz z systemem korzeniowym i wyrównaniem terenu, usunięcie ogrodzenia, zasypanie ziemią dołów po zlikwidowanym ogrodzeniu, a także usunięcia nasadzeń z części ogródka warzywnego oraz wyrównania terenu ziemi (k. 170 – 171).

Pozwani Z. i M. Ż. wnosili o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podali, że w 1953 r. pomiędzy ówczesnymi właścicielami działek doszło do porozumienia ustnego i ustalenia granicy pomiędzy ówczesną działką (...)

a działką (...). Był to podział wzdłuż miedzy, gdzie miał się zmieścić wózek dwukołowy o szer. 1 m. Ogrodzenie zostało postawione w 1985 r. przy braku sprzeciwów. Podnieśli też zarzut zasiedzenia pasa gruntu.

Pozwana R. S. wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że płot biegnie wzdłuż granicy jej działki i nie powiększyła swojej działki kosztem działki powoda. W toku postępowania podniosła też zarzut zasiedzenia, wskazując, że płot przebiega zgodnie z przebiegiem dawnego ogrodzenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Powód J. K. (1) jest właścicielem działki rolnej oznaczonej nr geodezyjnym (...) położonej w Z.. Działka ta graniczy z działkami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...), powstałych w wyniku podziału działki (...), należącej do S. i A. M.. Właścicielami działki nr (...), stanowiącej działkę zabudowaną, są na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej Z. Ż. i M. Ż.. Właścicielką zabudowanej działki (...) jest R. S.. Działki (...) są odgródzone od działki powoda płotami i są użytkowane do granicy wyznaczonej przebiegiem tych ogrodzeń przez pozwanych. Działka powoda jest użytkowana rolniczo i jest ona zaorywana do płotów odgraniczających teren użytkowany przez pozwanych. Natomiast z drugiej strony, do granicy wyznaczonej płotami w odległościach około 0,5 do 1 m od płotu na działkach pozwanych znajdują się nasadzenia w postaci m.in. drzew i krzewów. Najstarsze drzewa i krzewy zostały nasadzone w latach 50tych i 60tych. Nadto, wzdłuż płotów znajdują się pnie po ściętych drzewach, które wskazują, że drzewa miały około 50-60 lat przed ich ścięciem. Na działce (...) znajdują się m.in. krzewy leszczyny, których wiek to 50-60 lat, są tam też drzewa i krzewy mające kilkanaście do ponad 20 lat, przy czym w ich rzędzie znajdują się pnie po drzewach owocowych zasadzonych w latach 50-60 tych. Podobna sytuacja jest na działce (...), tu także krzewy leszczyny mają około 50-60 lat. Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że działki pozwanych wcześniej wchodziły w skład jednej działki. Drzewa i krzewy są nasadzone między liniami przebiegu granicy ewidencyjnej a przebiegiem płotów. Granica użytkowania przez pozwanych do płotów oddzielających ich działki od działki powoda nie pokrywa się z przebiegiem granicy ewidencyjnej pomiędzy działkami (...) a (...) i (...), na niekorzyść działki (...). Granica użytkowania odbiega od granicy ewidencyjnej w głąb działki powoda. Stan taki utrzymuje się od ponad trzydziestu lat, co skutkowało utratą własności przez powoda tej części jego działki, wskutek nabycia własności tej części przez zasiedzenie na rzecz pozwanych.

Powyższe ustalono w oparciu o : materiał pogładowy (k. 4-5, 20-22, 94, 116-117, 211-212, oraz 9-10 - IC 420/13), pisma (k. 6-8, 58-66, 11-13 – IC 420/13), odpis KW (k. 9), dokumenty geodezyjne kopie (k. 9, 25, 88), info. Starostwa (k. 127), protokół oględzin (k. 136-140), zeznania świadków: - E. P. (k. 386), W. K. (k. 386-386v), Z. M. (k. 386v-387), W. S. (k. 387-387v), B. P. (k. 387v-388), T. P. (k. 401v), K. S. (k. 389 v), A. K. (k. 389-390), opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji J. T. (k. 149-152), opinię biegłego sądowego z zakresu rolnictwa J. K. (2) (k. 308-310, 366-368), akta sprawy (...) w Z. sygn. (...), akta uwłaszczeniowe sygn. (...).

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę prawną żądania wydania nieruchomości – jaką stanowi działka gruntu - stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości i nie było kwestionowane prawo własności do działki (...) w zakresie do płotów pozwanych, przysługujące powodowi. Spornym był tytuł własności powoda do części działki (...) znajdującej się w użytkowaniu pozwanych – w pasie oddzielonym płotami usadowionymi przez pozwanych.

Z treści art. 222 kc wynika roszczenie o wydanie rzeczy skierowane przez nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Dopuszczalne jest również żądanie wydania części rzeczy, jeśli znajduje się w posiadaniu osoby nieuprawnionej. Między innymi żądanie wydania części nieruchomości może mieć miejsce w sprawach, w których granice tych nieruchomości są sporne (Komentarz do KC pod red. E. Gniewka, CH Beck 2014r.). W sprawie spornym było ustalenie zasięgu prawa własności przysługującego powodowi przy uwzględnieniu zgłoszonego przez pozwanych zasiedzenia pasa gruntu przez nich oraz ich poprzedników prawnych użytkowanego. Powstanie roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego nie jest uzależnione od posiadania rzeczy przez właściciela. Pozostają one natomiast w ścisłym związku z prawem własności (stanowią korelat tego prawa - por. W. Czachórski,

Rei vindicatio według obowiązującego prawa polskiego, NP 1960, Nr 3, s. 303), ich byt uzależniony jest od istnienia prawa własności określonej osoby. Wygaśnięcie prawa własności (w wyniku np. zniszczenia rzeczy lub nabycia prawa przez inny podmiot) pociąga za sobą wygaśnięcie roszczenia (tak Komentarz do KC pod red. K. Pietrzykowskiego, wyd. CH Beck 2013r). Zatem nabycie praw przez inną osobę, w tym na podstawie art. 172 kc tj. nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, skutkuje wygaśnięciem roszczenia o wydanie nieruchomości lub jej części. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie potwierdził zasadność tez pozwanych dotyczących zasiedzenia, a w konsekwencji wygaśnięcie prawa własności powoda co do części jego działki, zawierającej się pomiędzy granicą ewidencyjną a płotami usadowionymi przez pozwanych. Przede wszystkim z opinii biegłych sądowych, z zakresu geodezji J. T. (k. 149-152) i z zakresu rolnictwa J. K. (2) (k. 308-310, 366-368) wynika, że nasadzenia drzew i krzewów, w tym mających około 50-60 lat oraz pozostałości po ściętych drzewach znajdują się w pasie pomiędzy granicą geodezyjną (za granicą w głąb działki powoda) a granicą użytkowania wyznaczoną przebiegiem płotów pozwanych (znajdujących się już na działce (...)). Nasadzenia te oraz pozostałości po ściętych drzewach znajdują się wzdłuż ogrodzenia w odległości od 0,5 do 1 m od siatki. Biegły oparł się na danych z akt sprawy, w których już znajdowała się opinia biegłego geodety wskazująca na przebieg granic. Opinia biegłego J. K. (2) jako pełna fachowa stała się podstawą poczynienia przez sąd ustaleń w sprawie, została potwierdzona w opinii uzupełniającej (k. 366-368). Biegły z zakresu geodezji wskazał przebieg granicy użytkowania oraz granicy geodezyjnej (wynikającej z dokumentacji) i jednocześnie na szkicu sytuacyjnym zaznaczył nasadzenia. Jednocześnie z opinii tej wynika, w oparciu o precyzyjne dane geodezyjne, przebieg granicy ewidencyjnej między działką powoda a działkami pozwanych. Został on jedynie potwierdzony w opinii. Wskazanie granicy ewidencyjnej miało w sprawie charakter wtórny a jednocześnie przebieg linii granicznej był niewątpliwy, zaś pozwani wskazywali na zakres faktycznego i samoistnego posiadania swoich działek w zakresie obecnie na gruncie utrwalonym ogrodzeniami. Opinia biegłego z zakresu geodezji została sporządzona rzetelnie i należało ją ocenić jako fachową, pełną i prawidłową. Choć biegły z zakresu rolnictwa nie określił precyzyjnie wieku każdego z nasadzeń to jednak określił, że znajdują się tam m.in. nasadzenia mające 50-60 lat, było wystarczające do potwierdzenia tez pozwanych, w szczególności mając równocześnie na uwadze zeznania świadków. Z wiarygodnych zeznań E. P. (k. 386), W. K. (k. 386-386v), Z. M. (k. 386v-387), W. S. (k. 387-387v), B. P. (k. 387v-388), T. P. (k. 401v) oraz przesłuchanych w charakterze stron pozwanego Z. Ż. (k. 402v, 351v-352), pozwanej M. Ż. (k. 402v, 352v) i pozwanej R. S. (k. 402v, 352v-353) wynika, że od lat widoczną na gruncie granicą użytkowania było po stronie działki powoda uprawa rolna a po stronie pozwanych i ich poprzedników prawnych sad owocowy oraz ogrodzenie, wcześniej zaś linię drzew (od strony działki powoda) poprzedzała miedza, użytkowana przez powoda. Podobnie z zeznań H. M. (k. 388-388v), choć jej zdaniem nastąpiło wgrodzenie się w działkę powoda, wynika też, że na działce M. (poprzednicy prawni pozwanych) był sad, na działce powoda pole orne. Natomiast z zeznań K. S. (k. 389 v) wynika, że działki stron oddzielała miedza. Przy czym świadek ten stwierdza, że posadzone przy miedzy drzewa owocowe nie mogły być stare. Te spostrzeżenia świadka mija się z ustaleniem Sądu poczynionym na podstawie opinii biegłego rolnika, z której wynika, że część z drzew owocowych ma kilkadziesiąt lat. Z zeznań świadka A. K. wynika (k. 389-390) przede wszystkim fakt powstania konfliktu między stronami, związanego z prowadzonymi przez pozwanych Ż. pracami budowlanymi. Świadek ten stwierdza również naruszenie granicy przez pozwanych. Nie miały znaczenia dla ustaleń w zakresie roszczenia, dokumenty związane z toczącymi się postępowaniami przed inspektorem nadzoru budowlanego. Sprawy te dotyczyły badania przez organy administracyjne w przedmiocie zgodności z przepisami prawa budowlanego wykonanych budowli.

Dowody te potwierdziły, że poprzednicy prawni pozwanych (właściciele działki (...)) małżonkowie M., władali działką (...) w granicach obejmujących również część pomiędzy obecnie istniejącymi ogrodzeniami działek (...) a granicą geodezyjną tych działek z działką (...). W tych właśnie granicach posiadania nabyli własność działki (...) na mocy decyzji uwłaszczeniowej – aktu własności ziemi z 16.09.1975 r. (dołączone akta (...)) wydanej na podstawie ustawy z dn. 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Zatem na dzień 4.11.1971 r. władali działką (...) obejmując wskazany obszar użytkowania, obecnie oddzielony na gruncie płotami. Władztwo ich oraz obecnych właścicieli przejawiało się w użytkowaniu m.in. tej części poprzez nasadzenia drzew i krzewów owocowych, a w przypadku pozwanych Ż. posadowienie budynków w latach 80-tych ubiegłego wieku. Natomiast działka (...) (powoda) była użytkowana rolniczo. Potwierdził to przesłuchany w charakterze strony powód, podając, że jego działka była, od kiedy ją nabył w 1982 r., użytkowana rolniczo, jak też taki sam charakter miała przed 1982r. (k. 402,

350v-351v). Niewątpliwie uważali się - tak jak obecnie pozwani - za właścicieli działki (...) w granicach użytkowania, co potwierdzają akta uwłaszczeniowe oraz w stosunku do pozwanych ich stanowiska prezentowane w sprawie jak i zeznania słuchanych świadków. Od 1971 roku minął okres 30-letni wymagany do zasiedzenia własności nieruchomości w złej wierze. Na skutek tego doszło do nabycia na mocy art. 172 kc własności części działki powoda przez pozwanych poprzez zasiedzenie. Jednocześnie zatem, z mocy prawa – po spełnieniu po stronie pozwanych przesłanek z art. 172 kc, powód utracił własności tej części działki. Konsekwencją było to, że roszczenie dochodzone pozwem jest nieaktualne i powództwo na mocy art. 222 kc podlegało oddaleniu w całości. Sąd oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie opinii biegłych z zakresu geodezji, bowiem opinia już wydana w sprawie była pełna i fachowa oraz z zakresu dendrologii, bowiem na tę samą okoliczność została już w sprawie przedstawiona opinia biegłego i nie budziła ona wątpliwości co do pełności i fachowości, a oba wnioskowane dowody jedynie przedłużyłyby postępowanie w sprawie. Także wniosek o zobowiązanie pozwanego do złożenia dokumentacji potwierdzającej wytyczenie przez geodetę granicy, służyłoby jedynie do przedłużenia postępowania, bowiem granica geodezyjna została potwierdzona w opinii złożonej w sprawie. Nadto Sąd oddalił wniosek powoda o oględziny, ponieważ były już one przeprowadzone w sprawie i podjęcie ponownie tej samej czynności przedłużyłoby jedynie postępowanie .

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę przegrywającą proces – powoda, zgodnie z zasadą obciążania strony przegrywającej kosztami procesu w tym kosztami sądowymi nieopłaconymi w sprawie. O wynagrodzeniu adwokata ustanowionego przez pozwanych pełnomocnikiem orzeczono na mocy § 2, § 10 pkt. 2 Rozporządzenia MS z dn. 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez S..P. kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.