

**Sygn. akt I C 1334/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny** w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR Janusz Supiński**

**Protokolant: Katarzyna Kucharska**

po rozpoznaniu w dniu 07.12.2017 r. w Giżycku

sprawy z powództwa I. L., A. L.

przeciwko B. W., A. J., P. W.

o wydanie nieruchomości

I. Nakazuje pozwany B. W., A. J. i P. W., aby wydali powodom I. L. i A. L.:

a) część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w M. gmina W., oznaczoną na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego geodetę J. O. (1) (karta 77 akt), która to mapa stanowi integralną część orzeczenia, kolorem czerwonym, o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, wyznaczoną punktami G-H-D-E-F;

b) część działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w M. gmina W., oznaczoną na mapie sytuacyjnej, sporządzonej przez biegłego geodetę J. O. (1) (karta 77 akt), która to mapa stanowi integralną część orzeczenia, kolorem czerwonym, o powierzchni 12 m<sup>2</sup>, wyznaczoną punktami B-C-I.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddała.

III. Zasądza od pozwanych B. W., A. J. i P. W. solidarnie na rzecz powodów I. L. i A. L. solidarnie kwotę 236,31 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia opinii biegłego geodety.

IV. Nakazuje pobrać od pozwanych B. W., A. J. i P. W. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Giżycku) kwotę 1.027,38 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo ze środków budżetowych na sporządzenie opinii biegłego geodety.

V. W pozostałym zakresie koszty procesu znosi wzajemnie pomiędzy stronami.

**Sygn. akt. I C 1334/17**

## UZASADNIENIE

Powodowie I. L. i A. L. wnieśli o zobowiązanie pozwanych M. i B. małż. W. do wydania powodom części działki, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w miejscowości M. gmina W., zapisanej w księdze wieczystej (...) oraz o rozgraniczenie sąsiadujących ze sobą nieruchomości stron. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że są właścicielami nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w M., zaś pozwani to właściciele sąsiadującej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Dalej powodowie wskazali, że obie te nieruchomości oddzielone są częściowo płotem, postawionym przed objęciem działki w posiadanie przez powodów, przy czym przebieg owego ogrodzenia nie pokrywa się z rzeczywistą granicą działek. Po nabyciu nieruchomości

powodowie dostawili resztę ogrodzenia, przy czym biegnie ono również niezgodnie z rzeczywistą linią graniczną. W efekcie powyższego - stwierdzili powodowie - pozwani korzystają bezprawnie z części ich działki.

Pozwani M. W. oraz B. W. nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwani potwierdzili, iż są właścicielami nieruchomości obejmującej działkę nr (...) w miejscowości M.. Potwierdzili również brak odzwierciedlenia przebiegu płotu w granicy dzielącej obie przedmiotowe nieruchomości. Jednocześnie jednak pozwani podnieśli zarzut zasiedzenia spornej części nieruchomości, podając, że weszli w posiadanie tej ziemi w dobrej wierze, a okres nieprzerwanego samoistnego posiadania tego skrawka nieruchomości sąsiedzkiej winien być liczony od roku 1985. W takim przypadku – zdaniem strony pozwanej – doszło do zasiedzenia już w roku 2005, co pozbawia zasadności roszczenia małż. L..

W wyniku skierowania sprawy do mediacji, strony zawarły w dniu 7.05.2015r. ugodę, zgodnie z którą ustaliły dopuszczenie w ramach procesu dowodu z opinii biegłego geodety, który ustali przebieg granicy działek (...), a strony poniosą koszty opinii po połowie. Nadto strony ustaliły, że w przypadku zaakceptowania przebiegu granicy zobowiązują się do wzajemnego wydania gruntu zgodnie z przebiegiem tej granicy. Strony ustaliły też zasady rozliczenia ewentualnych kosztów rozebrania istniejącego ogrodzenia.

Z uwagi na śmierć pozwanego M. W., w jego miejsce wstąpili następcy prawni – A. J. i P. W..

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Do roku 1995 zabudowana nieruchomość, obejmująca działkę o numerze geodezyjnym (...), położoną w miejscowości M. gmina W. pozostawała we współwłasności Z. i J. małż. S.. Do tego też roku 1995 właścicielem nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) w M. pozostawał D. S. – syn Z. i J. małż. S.. Działka nr (...) zabudowana była m.in. budynkiem gospodarczym, oznaczonym na mapie (k 77) literą „g” – budynek ten stał bezpośrednio przy granicy działek (...). Obie w/w działki graniczyły od południowo-wschodniej strony z działką nr (...), zaś od strony północno-zachodniej – z działką nr (...). Działki nr (...) częściowo rozdzielało ogrodzenie murowane (na odcinku pomiędzy punktami F i E mapy k 77), przy czym nie było ono postawione w rzeczywistej granicy geodezyjnej. Na pozostałym odcinku granicy działek (...) nie było żadnego ogrodzenia.

dowód: zeznania powódki k 117v-118

zeznania pozwanego k 118

opinia biegłego J. O. k 68-77, 111-113

odpis k 44-46 akt kw OL1G/000/13209/4

odpis k 1 akt OL1G/00015035/7

W dniu 20.01.1995r. powodowie A. i I. małż. L. nabyli nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) w M., zaś w dniu 19.08.1995r. pozwani M. i B. małż. W. uzyskali własność nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) w tejże M.. Po zmianie właścicielskiej nieruchomości nr 219, powodowie wzniesli ogrodzenie działki nr (...) na styku z działką pozwanych, przy czym ogrodzenie to zostało wykonane pomiędzy końcem istniejącego płotu murowanego (pkt E mapy k 77), a rogiem budynku gospodarczego „g” (pkt D na mapie k 77) oraz pomiędzy drugim narożnikiem budynku „g” (pkt C mapy k 77) a trójstykiem działek (...) (pkt B omawianego opracowania kartograficznego k 77).

dowód: zeznania powódki k 117v-118

zeznania pozwanego k 118

opinia biegłego J. O. k 68-77, 111-113

odpis k 44-46 akt kw OL1G/000/13209/4

odpis k 1 akt OL1G/00015035/7

W dniu 13.08.1996r. Wójt Gminy W., na wniosek pozwanych, wydał decyzję nr (...) ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania działki nr (...) poprzez wzniesienie wiaty na maszyny rolnicze oraz składowanie ściółki do produkcji brojlerów. W decyzji tej określono m.in., iż wiatą ta przylegać będzie dłuższym bokiem do istniejącego budynku gospodarczego na sąsiedniej działce, czyli budynku „g” na mapie k 77. W oparciu o w/w decyzję został sporządzony projekt techniczny wiaty, w którym znalazły się m.in. wyrys z mapy sytuacyjno-wysokościowej oraz plan realizacyjny budowy wiaty, obrazujące przebieg usytuowanie istniejących i projektowanych budynków względem granicy geodezyjnej, dzielącej działki (...). Na podstawie przedmiotowego projektu technicznego i decyzji – pozwolenia na budowę z 24.10.1996r., pozwani wznieśli wiatę, która istnieje do dnia dzisiejszego.

dowód: zeznania powódki k 117v-118

zeznania pozwanego k 118

opinia biegłego J. O. k 68-77,111-113

projekt techniczny k 116

pozwolenie na budowę k 116

Rzeczywista, geodezyjna granica działek nr (...) przebiega pomiędzy punktami F i C na mapie sporządzonej przez biegłego J. O. (k 77), zaś powierzchnia działki nr (...), pozostająca w posiadaniu pozwanych wynosi 126 m<sup>2</sup>.

dowód: opinia biegłego J. O. k 68-77,111-113

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Bezspornym w sprawie jest ustalony wyżej stan faktyczny, w szczególności w zakresie czasokresu nabycia nieruchomości przez strony, stanu ogrodzenia dzielącego obie nieruchomości w roku 1995 i zmian tegoż ogrodzenia na przestrzeni lat 1995-2017, wreszcie okoliczności budowy przez pozwanych wiaty, przylegającej do budynku gospodarczego powodów. Wynika to nie tylko z bezosobowego materiału dowodowego takiego jak decyzje administracyjne, projekt techniczny wiaty, akta ksiąg wieczystych, zawierające np. umowy sprzedaży nieruchomości, ale przede wszystkim wprost z zeznań stron. Mając na uwadze korelację dowodów z dokumentów z dowodami osobowymi, Sąd dał wiarę zeznaniom stron, opierając na nich orzeczenie końcowe.

Podobnie poza sporem pozostaje kwestia rzeczywistego, geodezyjnego przebiegu granicy dzielącej sporne działki, co wynika bezpośrednio z opinii biegłego J. O.. Opinia ta nie była kwestionowana przez strony. Uwzględniając fakt, że została ona sporządzona przez doświadczonego geodetę, na podstawie istniejącej dokumentacji geodezyjnej i oględzin w terenie, Sąd uznał, że zasługuje na przyznanie przymiotu bezstronności, fachowości oraz rzetelności, a to sprawia, że może stanowić opokę orzeczenia.

Dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu stron kluczowym okazał się być zarzut zasiedzenia, zgłoszony w odpowiedzi na pozew. To też stanowi jedyną kwestię sporną w sprawie. Punktem wyjścia do rozważań nad zasadnością wskazanego zarzutu jest treść art. 6 kc i powiązanego z nim art. 232 kpc, regulujących kwestie rozkładu ciężaru dowodu w toku procesu. Niewątpliwym pozostaje fakt, że ów ciężar w zakresie wykazania istnienia przesłanek potwierdzających możliwość zastosowania instytucji zasiedzenia nieruchomości spoczywał na stronie pozwanej. To bowiem pozwani usiłowali wywieść skutki prawne z twierdzenia, jakoby zasiedzieli sporną część działki nr (...). Strona pozwana jednak nie zainicjowała jakiegokolwiek postępowania dowodowego do wykazania zasadności swoich tez i twierdzeń w omawianej materii, poprzestając jedynie na twierdzeniach, że w roku 1976 poprzednicy prawni pozwanych wznieśli ogrodzenie murowane pomiędzy działkami obecnie oznaczonymi numerami 218 i 219 i to zgodnie z ówczesnymi

pomiarami geodezyjnymi. Dalej – pozwani twierdzili, że w roku 1981 poprzednicy prawni pozwanych uzyskali własność obecnej działki powodów (nr 219), a w roku 1985 własność tę przekazali synowi – D. S.. Zdaniem pozwanych zatem posiadanie spornej części działki należącej obecnie do powodów przez poprzednika prawnego pozwanych, prowadzące do zasiedzenia, rozpoczęło się w roku 1985, kiedy to D. S. został właścicielem obecnej działki nr (...). Co więcej – pozwani podnosili, że D. S. wszedł w posiadanie spornej ziemi w dobrej wierze, ponieważ istniało już wówczas ogrodzenie murowane, postawione przez jego poprzedników zgodnie ze wskazaniem geodezyjnymi z roku 1976, a D. S. nie miał podstaw do przypuszczeń, że owo ogrodzenie nie stoi na rzeczywistej granicy działek.

Jak już jednak wspomniano powyżej – pozwani nie przedstawili na poparcie swoich twierdzeń żadnych dowodów. O ile bowiem zmiany właścicielskie obu przedmiotowych nieruchomości wynikają wprost z akt ksiąg wieczystych OLIG/00013209/4 i OLIG/00015035/7, o tyle pozostałe zagadnienia, podnoszone przez pozwanych nie znalazły oparcia w dowodach. I tak przede wszystkim nie zostało wykazane podczas procesu, kto i kiedy wznosił istniejące ogrodzenie murowane, a przede wszystkim, że ów murek został posadowiony według ówczesnych granic geodezyjnych. Warto dostrzec w tym zakresie fakt, że w aktach ksiąg wieczystych znajdują się mapy geodezyjne z roku 1974 oraz 1985, obrazujące przebieg granicy dzisiejszych działek (...), ale na żadnej z tych map nie zaznaczono istnienia omawianego ogrodzenia. Warto też dostrzec i to, że pierwsza wzmianka o ogrodzeniu z bloczków zawarta jest w projekcie technicznym wiaty z roku 1996, który obejmuje m.in. wyrys z mapy sytuacyjno-wysokościowej sporządzonej w roku 1988. Na wyrysie tym zaznaczone jest omawiane ogrodzenie, co sprawia, że można przyjąć, iż ów płot istniał w roku 1988. Powyższa konstatacja odgrywa dość istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności w świetle treści opinii biegłego J. O.. Biegły bowiem w swoim opracowaniu jednoznacznie wskazał, że na podstawie danych geodezyjnych odnalazł w gruncie znaki graniczne tj. ograniczniki betonowe z krzyżem, co potwierdza przebieg granicy geodezyjnej działek, odmienny od przebiegu murka. Jednocześnie biegły wskazał też, że na podstawie pomiaru wszystkich działek ewidencyjnych wsi M., przeprowadzonego w latach 70-tych ubiegłego stulecia, Naczelnik Gminy W. wydał w roku 1982 decyzję zatwierdzającą wyniki tego pomiaru, co skutkowało ustaleniem granic za obowiązujące. Prowadzi to wprost do wniosku, że obecna granica działek (...) została ustalona w roku 1982, a zatem przed wzniesieniem przez poprzedników prawnych pozwanych omawianego ogrodzenia. Innymi słowy ujmując – wzniesienie płotu według linii odbiegającej od ustalonej już wówczas granicy geodezyjnej wyklucza możliwość uznania posiadacza spornej ziemi za osobę będącą w dobrej wierze. W tym miejscu należy też wskazać, że biegłym J. O., iż być może granice działek przed rokiem 1982 przebiegały odmiennie aniżeli w dniu dzisiejszym. Jak jednak wynika z opinii biegłego, nie ma obecnie możliwości odtworzenia ewentualnych różnic przebiegu tych granic. Nie ma to zresztą większego znaczenia w niniejszej sprawie, skoro w jej toku nie wykazano daty powstania przedmiotowego ogrodzenia.

Kolejną kwestią, która nie została wykazana w toku procesu, jest posiadanie samoistne spornej części działki powodów przez pozwanych lub ich poprzedników prawnych. Pozwani twierdzili bowiem, że fakt posiadania wynika z samego istnienia ogrodzenia, o którym była mowa wyżej. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy należy dostrzec, że owo ogrodzenie nie obejmowało do roku 1995 całego przebiegu granicy działek (...), tylko jego niewielką część, szczegółowo wskazaną przez biegłego J. O.. Co więcej – płot ten w pkt E (k 77) urywał się nagle, co sprawiało, że pomiędzy omawianymi nieruchomościami nie było żadnego rozgraniczenia. Innymi słowy ujmując – właściciele działki nr (...) mieli swobodny dostęp do działki nr (...) i odwrotnie. Zważywszy dodatkowo, że właściciele tych nieruchomości byli ściśle powiązani rodzinnie – wszak D. S. był synem Z. i J. S., można uznać, że brak oddzielenia spornych działek wynikał z wzajemnych relacji i porozumienia w/w osób. Co więcej – można założyć, że w tamtym czasie w ogóle nie istniało zagadnienie rozgraniczenia obszarów posiadania pomiędzy przedstawicielami rodziny S., a w każdym razie brak jest dowodów na to, by takie wyraźne rozgraniczenie występowało. W takim zaś przypadku trudno w ogóle mówić o samoistnym posiadaniu przez poprzedników prawnych pozwanych spornej działki, a przynajmniej jej znacznej części. Postępowania dowodowego zaś w kierunku wykazania, by już w latach 1985 – 1995, sąsiedzi wyznaczyli w sposób wyraźny zakresy swojego władztwa, pomimo braku płotu na przeważającej części granicy, strona pozwana nie zainicjowała.

Sytuacja zmieniła się w sposób diametralny w roku 1995, kiedy to powodowie, po nabyciu nieruchomości oznaczonej numerem 219, wzniesli ogrodzenie na odcinku pomiędzy końcem płotu murowanego, a budynkiem gospodarczym „g”

oraz pomiędzy budynkiem gospodarczym „g” a trójstykiem działek (...). Inwestycja ta, zrealizowana przez powodów, oddzieliła ostatecznie obie sporne działki, pozostawiając w posiadaniu pozwanych (a właściwie jeszcze wówczas poprzedników prawnych pozwanych) część działki nr (...), będącą przedmiotem niniejszego sporu. Co więcej – można przyjąć, że skoro ogrodzenie wzniesli powodowie i to w niedługim czasie po nabyciu nieruchomości, to zapewne poczynili przed rozpoczęciem prac stosowne kroki w celu ustalenia, czy planowany płot będzie przebiegał po granicy działek, czy też nie. Implikuje to wniosek, że pozwani (ich poprzednicy prawni) mieli pełne prawo do uznania, że wznoszone przez powodów ogrodzenie odpowiada stanowi prawnemu, a to oznacza, że Z. i J. małż. S. objęli w roku 1995 w posiadanie sporną część działki (...) w dobrej wierze. Od roku 1995 zatem można liczyć początek biegu terminu zasiedzenia omawianej ziemi, przy czym zauważyć należy, że w toku procesu nie ustalono w sposób precyzyjny daty wzniesienia płotu przez powodów. Ma to jednak znaczenie drugorzędne, a to wobec faktu, że wniesienie powództwa w niniejszej sprawie i tak przerwało bieg zasiedzenia przed upływem 20 letniego okresu określonego w art. 172 § 1 kc.

Sumując tę część rozważań należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie nie doszło do zasiedzenia działki nr (...) przez pozwanych, a określona przez biegłego geodetę J. O. granica geodezyjna dzieląca nieruchomości objęte numerami 218 i 219 pozostaje aktualną. Mając wszakże na uwadze treść roszczeń powodów, w tym przede wszystkim roszczenia o wydanie nieruchomości jako żądania dalej idącego niżli samo rozgraniczenie, Sąd nie formułował w wyroku odrębnego orzeczenia rozgraniczającego nieruchomości. Sąd, posiłkując się ustaleniem granic nieruchomości oraz zakresem władania rzeczywistego działkami przez poszczególne strony, na podstawie art. 222 § 1 kc, orzekł jak w pkt I. wyroku. Sąd oparł się w tej mierze w całości na opinii biegłego J. O., która przecież nie była kwestionowana przez strony, a odwrotnie – została uznana za fachową i rzetelną. Sąd zatem nakazał pozwany wydanie części działki nr (...), pozostającej w ich władaniu, przy czym z owego nakazu należało wyłączyć fragment określony obwodnicą C-D-H-I, czyli kawałek ziemi o powierzchni 24 m<sup>2</sup>, położony za budynkiem gospodarczym „g” (k 77), a obecnie znajdujący się pod wiatą, wzniesioną przez pozwanych w roku 1996. W tym bowiem zakresie Sąd uwzględnił treść art. 151, stanowiącego, że jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez 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. W realiach sprawy nie ulega wątpliwości, że pozwani wzniesli w roku 1996 wiatę. Budowa tego obiektu poprzedzona była decyzją o warunkach zabudowy, sporządzeniem projektu technicznego oraz decyzją – pozwoleniem na budowę. Uczestnikami tych etapów inwestycyjnych byli powodowie, którzy zresztą potwierdzili otrzymywanie stosownych decyzji oraz znajomość projektu. Nie ulega wątpliwości, że już w decyzji ustalającej warunki zabudowy organ administracyjny wskazał, że projektowana wiatka winna przylegać do istniejącego budynku gospodarczego powodów „g” (k 77). Również projekt techniczny zakładał takie usytuowanie wiaty. Zwrócić przy tym uwagę należy na nieostrość wyrysów z mapy geodezyjnej, znajdującego się w projekcie wiaty, w szczególności w zakresie wskazania przebiegu granicy działek (...) względem istniejącego budynku „g”. Owa nieostrość mogła wywołać wrażenie, iż granica działek przebiega po ścianie budynku gospodarczego. I wprawdzie strona pozwana mogła, a nawet pewnie powinna dokonać stosownych ustaleń w tej materii, to jednak pamiętać trzeba i o tym, że takich sprawdzeń mogła, a nawet powinna dokonać strona powodowa. Skoro żadna ze stron nie poczyniła takich ustaleń, opierając się jedynie na decyzjach organów administracyjnych oraz pracach projektantów, to nie można przypisać pozwany złej wiary w rozumieniu art. 151 kc. Dodając do tego, iż powodowie nie zgłosili w trakcie wznoszenia wiaty żadnych zastrzeżeń, a usytuowanie budynku gospodarczego powodów „g” i wiaty względem granicy nieruchomości nie uzasadnia wniosku, że odmowa przywrócenia stanu poprzedniego grozi powodom niewspółmiernie wielką szkodą, Sąd uznał za zasadne zastosowanie omawianego przepisu art. 151 kc i oddalenie roszczenia powodów o nakazanie wydania części działki (...) objętej obwodnicą C-D-H-I.

Uwzględniwszy treść orzeczenia z pkt I wyroku w stosunku do roszczeń objętych pozwem i później precyzowanych, należało orzec jak w pkt II. O kosztach procesu Sąd orzekł po myśli art. 100 kpc z uwzględnieniem treści ugody zawartej przez strony podczas postępowania mediacyjnego. Zastosowanie art. 100 kpc uzasadnia z jednej strony jedynie częściowe uwzględnienie żądań strony powodowej, a z drugiej – właśnie zapisy ugody stron. W porozumieniu

tym strony ustaliły, że poniosą po połowie koszty opinii biegłego geodety. Stąd też Sąd podzielił kwotę 2.527,39 zł (koszt opinii) prze dwa uzyskując wartość 1.263,69 zł i stwierdził, że strona powodowa pokryła swój udział w omawianym koszcie poprzez uiszczenie zaliczki (1.500 zł). Udział zaś pozwanych należało określić w ten sposób, że pozwani zwrócą Skarbowi Państwa kwotę 1.027,38 zł wydatkowaną tymczasowo ze środków budżetowych oraz zwrócą powodom kwotę 236,31 zł jako różnicę pomiędzy wysokością zaliczki powodów, a kosztem opinii, obciążającej tychże powodów.