

Sygnatura akt I C 2327/16

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 18-12-2019 r.

**Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Lucyna Mikołajczak

Protokolant: Sekretarz Sądowy Małgorzata Sporna

**po rozpoznaniu w dniu 09-12-2019 r. w Jeleniej Górze**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa J. N., R. N.**

**przeciwko A. M. (1)**

**o wydanie nieruchomości**

**I. oddała powództwo,**

**II. zasądza od Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze na rzecz adw. A. P. kwotę 73,80 zł (siedemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adw. z urzędu, przy czym wskazana kwota zawiera podatek VAT,**

**III. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 77,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.**

**I C 2327/16**

## UZASADNIENIE

**Powodowie J. N. i R. N. , reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika wnieśli o nakazanie pozwanej A. M. (1) wydanie bezprawnie zajętej nieruchomości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu .**

**Powodowie wskazali , iż są współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) , działka oznaczona ewidencyjnie numerem (...) , a nadto , że pozwana A. M. (1) będąc właścicielką działek oznaczonych ewidencyjnie numerem (...) i (...) , bezprawnie użytkuje nieruchomość stanowiącą własność powodów , albowiem powołany w sprawie I Ns 1094/11 tut. Sądu biegły z zakresu geodezji w swej opinii wykonanej na zlecenie Sądu wskazał , iż płot oddzielający działkę (...) od działek (...) nie stoi na granicy powyższych działek .**

**Pozwana A. M. (1) reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództw w całości i obciążenie powodów kosztami procesu . Pozwana podniosła między innymi zarzut zasiedzenia spornej części działki uformowanej w kształcie trójkąta w najszerszym miejscu o wymiarze 70 cm, znajdującego się pomiędzy działkami nr (...) a działką (...).**

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

*J. N. i R. N. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), działka oznaczona ewidencyjnie numerem 354 .*

*Dowód odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr (...);*

*A. M. (1) jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), (...), obręb (...), o powierzchni 0.0406 ha. Nieruchomość została nabyta od Gminy S. umową sprzedaży z dnia 22 maja 2012 roku sporządzoną w formie aktu notarialnego.*

*Dowód: umowa sprzedaży z dnia 22.05.2012 sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium A Numer (...);*

*Przedmiotowa działka była użytkowana przez pozwaną oraz przez jej męża od początków lat 80-tych XX wieku tj. od dnia zamieszkania przy ul. (...) w S.. Dodatkowo w dniu 25 lipca 1987 roku, pozwana z Urzędem Miejskim w S. zawarła umowę dzierżawy przedmiotowej działki na okres 5 lat. Umowa dzierżawy była sukcesywnie przedłużana do dnia zbycia działki na rzecz pozwanej oraz jej męża.*

*Dowód: umowy dzierżawy z dnia 25 lipca 1987 r. ;*

*Od czasu rozpoczęcia użytkowania działki zarówno pozwana jak również poprzedni właściciel nieruchomości (Gmina S.) do chwili obecnej nie ingerowali w granice przedmiotowej działki. Granice działki zostały ukształtowane w okresie powojennym na podstawie wcześniejszych granic określonych przez poprzednich właścicieli podlegającej administracji niemieckiej. Wzdłuż granic działek posadzone są kilkudziesięcioletnie drzewa, które potwierdzają brak ingerencji w granice działek. Między działkami znajdował się drewniany płot . Później mąż pozwanej w porozumieniu z matką powodów postawił w miejscu starego drewnianego płotu , płot z siatki na betonowych słupkach .*

*Dowód: zeznania świadków Z. N. , B. M. , zeznania powoda R. N. , zeznania pozwanej A. M. (1) , dokumentacja fotograficzna ;*

*Powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu geodezji A. O. (1) wskazał , iż w celu ustalenia przebiegu spornej granicy należy zastosować przepisy dotyczące ustalenia granicy według ostatniego spokojnego stanu użytkowania , albowiem wiarygodność dokumentacji geodezyjnej jest bardzo wątpliwa , pomiar w 1978 r. został wykonany bez zachowania podstawowych reguł wykonywania pomiarów geodezyjnych .*

*Biegły wskazał nadto , iż spokojny stan użytkowania granicy działek (...) został jednoznacznie określony przez biegłego L. S. w opracowaniu związanym ze zniesieniem współwłasności i przedstawiony na szkicu z 27.05.2013r. , wyznaczają go punkty 26-27-50394 , a w terenie wyznacza go istniejące ogrodzenie .*

*Dowód : opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji A. O. (2) k. 123-132 akt , opinia uzupełniająca k. 176-178 akt*

*Przeprowadzonym dowodom z dokumentów Sąd przydał walor wiarygodnych środków dowodowych. Nie budziły one bowiem żadnych wątpliwości co do swojej autentyczności oraz zgodności z przedstawionym w nich stanem rzeczy. Wzajemnie ze sobą korespondowały, a ich treść zgodna była z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Stanowiły one spójną i logiczną całość. Obopólnie się uzupełniały tworząc chronologiczny ciąg zdarzeń. Nie zostały nadto w toku*

postępowania skutecznie zakwestionowane przez strony procesu, co w myśl zasady wyrażonej w art. 230 k.p.c. pozwalało uznać stwierdzone w nich okoliczności za przyznane. Z tych samych względów Sąd uznał za wiarygodne zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz stron postępowania .

Także opinię wykonaną w sprawie przez biegłego mgr inż. A. O. (2) , który posiada odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie, Sąd uznał za wiarygodną, pełną i rzetelną. Biegły ten udzielił jasnych i wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, dokonując koniecznych badań i analiz. Wyjaśnił on wszelkie sprzeczności, wątpliwości i niejasności, a jego opinia nie budziła zastrzeżeń stron. Sąd w pełni podziela argumentację biegłego.

Zważyć należy, iż opinia biegłego podlega – jak inne dowody - ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią ją zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotem opinii biegłego nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji w takich kryteriach, jak dowód na stwierdzenie faktów. Nie jest zatem miarodajna dla oceny tego dowodu niekonkurencyjna z nią ocena strony co do faktów będących przedmiotem opinii. W sprawie pozwany nie przedstawił zaś takich argumentów, które mogłyby podważyć, czy też zakwestionować, trafne ustalenia i wnioski w/w biegłego sądowego w wykonanej przez niego opinii.

Sąd nie może zaś poczynić ustaleń sprzecznych z opinią biegłego sądowego, jeżeli jest ona prawidłowa i jeżeli odmiennie ustalenia nie mają oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Opinia w/w biegłego sądowego jest bowiem kategorię kategoryczna i przekonująca oraz należyście wyjaśnia zagadnienia wymagające w sprawie wiadomości specjalnych.

Sąd zważył co następuje :

Roszczenie powodów okazało się nieuzasadnione .

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 kc 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. Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony. Roszczenie windykacyjne przysługuje zatem nieposiadającemu właścicielowi przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 kc sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytuł do władania nieruchomością (zgodnie z przepisem art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne). W niniejszej sprawie powodowie wykazali, iż są właścicielami rzeczonyj nieruchomości.

Właściciel nie może żądać wydania rzeczy wówczas, gdy władającemu przysługuje skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine kc). Jednym więc ze sposobów obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie takiego zarzutu.

Podnoszone przez powodów naruszenie przez pozwaną granic pomiędzy sąsiadującymi działkami wywołane jest naj prawdopodobniej wynikiem błędu w pomiarach wykonywanych na przedmiotowej działce. O powyższym przesądza również próba weryfikacji twierdzeń

powoda, przez zlecenie wykonania usługi geodezyjnej geodecie A. M. (2) . Geodeta podjął się wykonania usługi polegającej na wyznaczeniu przebiegu granicy pomiędzy działką powoda a działką pozwanej. Geodeta podejmował kilkakrotnie czynności zmierzających do wyznaczenia prawidłowej granicy działek. Geodeta pomimo włożonego wysiłku i zaangażowania nie potrafił ustalić z całą pewnością przebiegu granicy działek. Powyższe spowodowane jest usunięciem znaków granicznych położonych w pobliżu przedmiotowej granicy. Również powołany w sprawie biegły sądowy geodeta stwierdził , iż w celu ustalenia przebiegu spornej granicy należy zastosować przepisy dotyczące ustalenia granicy według ostatniego spokojnego stanu użytkowania , albowiem wiarygodność dokumentacji geodezyjnej jest bardzo wątpliwa , pomiar w 1978 r. został wykonany bez zachowania podstawowych reguł wykonywania pomiarów geodezyjnych .

Biegły wskazał nadto , iż spokojny stan użytkowania granicy działek (...) został jednoznacznie określony przez biegłego L. S. w opracowaniu związanym ze zniesieniem współwłasności i przedstawiony na szkicu z 27.05.2013r. , wyznaczają go punkty 26-27-50394 , a w terenie wyznacza go istniejące ogrodzenie .

Pozwana podniosła w sprawie zarzuta zasiedzenia .

Zarzut zasiedzenia jest uzasadniony, albowiem zarówno pozwana wraz mężem oraz poprzedni właściciel działki-Gmina S. byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowej działki (art. 339 k.c.). Bezsprzecznie ciągłości posiadania nie została naruszona (art. 340 k.c.). Pozwana wraz mężem oraz poprzedni właściciel działki-Gmina S. byli posiadaczem przedmiotowej działki w dobrej wierze (art. 7 k.c. w zw. z art. 172 § 1 in fine k.c.).

Zarzut zasiedzenia jest zarzutem prawa materialnego, a skorzystanie z tego materialnoprawnego uprawnienia pozostawione jest do swobodnego uznania uprawnionego. Należy podkreślić, że zarzut zasiedzenia może być podniesiony w każdym czasie, także w toku postępowania apelacyjnego. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, fakt nabycia własności w drodze zasiedzenia może być udowodniony jako przesłanka innego rozstrzygnięcia bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c. W szczególności może to mieć miejsce w procesie, w którym powód dochodzi roszczenia windykacyjnego. Uzasadniając stanowisko co do dopuszczalności udowodnienia faktu nabycia własności w drodze zasiedzenia jako przesłanki innego rozstrzygnięcia, bez potrzeby uprzedniego ustalania tego faktu w trybie przewidzianym w art. 609 i 610 k.p.c., Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 10 lutego 1951 roku, te 741/50 (OSN z 1951, poz. 2) wyjaśnił, że ustalenie faktu nabycia własności przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustalenie tego faktu nie należy do samego rozstrzygnięcia w danej sprawie, lecz stanowi jedynie jego przesłankę. Nie ma bowiem, w ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w przytoczonej uchwale, żadnego przepisu, który by w danym wypadku wyłączał aktualność zasady ogólnej, w myśl której sąd, orzekając o sprawie, rozstrzyga o każdej przesłance orzeczenia, choćby nawet - jako samodzielny przedmiot żądania i rozstrzygnięcia - należała ona do innego trybu postępowania. Także w literaturze dominuje stanowisko, że tryb nieprocesowy przewidziany w art. 609-610 k.p.c. nie jest właściwy wówczas, gdy stwierdzenie nabycia prawa przez zasiedzenie nie jest zasadniczym przedmiotem sprawy, ale stanowi tylko przesłankę orzeczenia. Nie było zatem żadnych przeszkód natury procesowej do podniesienia przez pozwaną w ramach obrony przed żądaniem powodów - zarzutu zasiedzenia spornej części działki.

W ustawodawstwie funkcjonują liczne domniemania prawne, przydatne w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia. Wśród owych domniemań należy wskazać domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), wraz z fikcją ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.) oraz domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c. w zw. z art.

*172 § 1 in fine k.c.). Konsekwencją zastosowania przez ustawodawcę łączących się z posiadaniem szeregu domniemań prawnych jest to, że nie wymagają dowodu okoliczności, co do których istnieją domniemania zawarte w przepisach kodeksu cywilnego, dotyczące samoistności posiadania (art. 339 k.c.), domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.) i fikcji ciągłości posiadania przywróconego (art. 345 k.c.). W postępowaniu o stwierdzenia zasiedzenia rzeczą sądu jest jedynie sprawdzenie przesłanek uzasadniających dane domniemanie; w rezultacie przy braku zarzutów nie ma potrzeby - w obowiązującym stanie prawnym - udowadniania samoistnego posiadania, lecz wystarczy wykazanie faktu władania rzeczą. Z kolei dla ustalenia ciągłości posiadania wystarczy udowodnić, że istniało władanie rzeczą w początkowym i końcowym okresie zasiedzenia.*

*Wszystkie te reguły mają swoje zastosowanie również wtedy, gdy stwierdzenie nabycia prawa przez zasiedzenie nie jest zasadniczym przedmiotem sprawy, ale stanowi tylko przesłankę orzeczenia.*

*Należy dodać, że orzeczenie w przedmiocie zasiedzenia ma charakter wyłącznie deklaracyjny (nie tworzy prawa, a tylko je potwierdza), a więc bez względu na chwilę orzekania przez sąd w tym przedmiocie, posiadacz samoistny staje się z mocy prawa właścicielem nieruchomości na podstawie przepisów prawnych obowiązujących w chwili, w której nabycie własności nastąpiło.*

*Przepis art. 172 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność przez zasiedzenie, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2).*

*Mając na względzie, iż pozwana wykazała, że przysługuje jej skuteczne wobec właściciela prawo władania rzeczą (art. 222 § 1 in fine kc) powództwo o wydanie nieruchomości podlegało oddaleniu.*

*O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 kpc i obciążono nimi powodów jako stronę przegrywającą proces, mając jednak na względzie uprzednie zwolnienie powodów od kosztów sądowych.*