

Sygn. akt: I C 1275/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska |
| Protokolant: | st. protokolant sądowy Joanna Pilc-Syposz |

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa J. B., L. D.

przeciwko T. W., D. M., J. Ż.

o wydanie nieruchomości i zaprzestanie dalszych naruszeń

I. nakazuje pozwany T. W., D. M., J. Ż. aby wydały powodom J. B. i L. D. dwa pomieszczenia stanowiące zamknięte części korytarza usytuowane na pierwszym piętrze klatki schodowej w budynku mieszkalnym położonym przy ulicy (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) w terminie do dnia 11 lipca 2019 r.

II. zasądza solidarnie od pozwanych T. W., D. M., J. Ż. na rzecz solidarnych powodów J. B., L. D. kwotę 627 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 197 zł tytułem zastępstwa procesowego,

III. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych T. W., D. M., J. Ż. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Nysie kwotę 735,39 zł (siedemset trzydzieści pięć złotych 39/100) tytułem kosztów opinii biegłego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1275/15

UZASADNIENIE

Powodowie L. D. i J. B. wystąpili przeciwko pozwany T. W. D. M. i J. Ż. z roszczeniem windykacyjnym wskazując, że pozwani bezprawnie zajęli część korytarza położonego na terenie nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), a stanowiącej przedmiot współwłasności powodów oddzielając go ścianą i zamykając drzwiami z jednej strony korytarza, a z przeciwnej urządzając łazienkę (pозew, k. 2-, rozszerzenie powództwa, k.186).

Jednocześnie wnieśli o nakazanie pozwanym zaprzestania naruszeń poprzez przechodzenie przez klatkę schodową; w tym zakresie postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy (...) o ustanowienie służebności przechodu. Orzeczenie we wskazanej sprawie stało się prawomocne z dniem 11 stycznia 2017 r.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa wskazując, że nie zajmują żadnego pomieszczenia należącego do powodów. W uzasadnieniu wskazały, że nieruchomość będąca własnością Skarbu Państwa wraz z fizycznie wydzieloną połową budynku mieszkalnego nie mającego oddzielnego wejścia została w 1966 r. wynajęta przez

S. i T. W., a następnie 1989 r. wykazana do sprzedaży i jako jedyni kandydaci do jej nabycia zgłosili się małżeństwo S. i T. W.. Aktem notarialnym z dnia 7 grudnia 1989 r. Nr (...) sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w P. S. i T. W. nabyli działkę nr (...) (obecnie dz. nr 43) oraz połowę domu. Od chwili wejścia w posiadanie ww. do dnia dzisiejszego pozwane nieprzerwanie korzystają z dwóch pomieszczeń usytuowanych po przeciwległych końcach korytarza; przy czym jedno stanowi przedpokój, w drugim urządzona jest łazienka. Pomieszczenia te wyposażone są w instalacje CO elektryczną i wodno-kanalizacyjną trwale połączoną z pozostałą częścią mieszkania pozwanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Aktem nadania z dnia 17 marca 1961 r. Powiatowa Komisja Ziemska w N. przyznała na rzecz W. B. gospodarstwo rolne obejmujące działki nr (...) (według pierwotnej numeracji) o łącznej pow. 5,43 ha oraz pół domu mieszkalnego, stodołę i szopę.

W czasie akcji uwłaszczeniowej nastąpił fizyczny podział budynku mieszkalnego (na podstawie Decyzji nr (...) Kierownika Wydziału (...) i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w N. z dnia 17 marca 1961 r.), nadanego W. B., w wyniku czego utworzono działkę nr (...), na której znajduje się połowa budynku mieszkalnego wraz z klatką schodową nadana W. B. oraz pozostałe zabudowania gospodarcze i działka ogrodowa. Obecnie po przenie numerowaniu parceli jest to działka nr (...) o pow. 0,65 ha.

Druga część budynku mieszkalnego, bez klatki schodowej, została włączona do działki nr (...) (obecnie działka nr (...)) o pow. 0,0500 ha, która stanowiła własność Państwowego Funduszu Ziemi – Skarbu Państwa. W tej części budynku mieściła się i nadal się mieści apteka, a także lokal mieszkalny.

Nieruchomość będąca własnością Skarbu Państwa działka nr (...) (obecnie działka nr (...)) o pow. 0,0500 ha wraz z fizycznie wydzieloną połową budynku nie mającego oddzielnego wejścia została w 1983 r. wykazana do sprzedaży i jako jedyni kandydaci do jej nabycia zgłosili się małżonkowie T. i S. W. (1), którzy wcześniej w niej zamieszkiwali na podstawie umowy najmu zawartej przez T. W. z Zakładem (...) w K..

W dniu 7 grudnia 1989 r. T. W. wraz z mężem S. na podstawie umowy zawartej ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Kierownika Geodezji i (...) Gruntami w K. w formie aktu notarialnego nabyli na własność nieruchomość położoną w K., składającą się z działki nr (...) o pow. 0,0500 ha stanowiącą teren zabudowany, obejmujący połowę budynku położonego przy ul. (...) w K.. W celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży dokonano czynności ustalenia granic sporządzając protokół graniczny dnia 29 listopada 1989 r. W czasie okazania granic kupujący nie zgłosili jakichkolwiek zastrzeżeń co do przebiegu granicy podpisując protokół i wyrażając wolę aby w punktach granicznych zostały osadzone znaki graniczne. Granice działki zostały wznowione w 2006 r. Protokół graniczny, na których granicę działek stanowi oś ściany dzielącej budynku nr (...) przy ul. (...) został podpisany przez S. W. (2) i T. W. oraz J. B. i L. D..

T. W., D. M. oraz J. Ż. są właścicielkami nieruchomości obejmującej działkę oznaczoną nr (...) stanowiącą teren zabudowany o pow. 0,0500 ha położonej w K. przy ul. (...).

J. B. i L. B. są właścicielami nieruchomości obejmującej działkę oznaczoną nr (...) położoną w K. przy ul. (...).

Granica działek (...), przebiega wzdłuż środka ściany wewnętrznej budynku oznaczonego numerami (...) (pomiędzy klatką chodową a pomieszczeniami apteki) od fundamentu po przykrycie dachu.

Dowód:

1. Protokół graniczny, k. 28-29,
2. pismo Urzędu Wojewódzkiego w O. z dnia 16 marca 1993 r., k. 131-132
3. wydruk księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nysie KW nr (...),

4. wydruk księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Nysie KW nr (...) k. 10-14,
5. w aktach (...): wyrys z mapy ewidencyjnej, umowa najmu z dnia 01.10.1989 r.,
akt notarialny nr(...) z dnia 07.12.1989 r.,
6. fotografie, k. 15-24,
7. opinia biegłego geodety, k. 148-149,
8. uzupełniająca opinia biegłego geodety, k. 173-175.

Pozwane, a wcześniej T. i S. W. (2), od momentu wprowadzenia się do zajmowanego mieszkania korzystają z pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości powodów, a usytuowanych po przeciwległych końcach korytarza na pierwszym piętrze. W pierwszym z nich (idąc schodami klatki chodowej) urządzona jest łazienka o wymiarach 2,35 m x 2,45 m, w następnym przedpokój o wymiarach 3,60 m x 2,40 m. W 1984 r. ściana przedpokoju, dotychczas drewniana z przeszkleniami, została usunięta i na jej miejsce T. i S. W. (2) postawili ścianę z cegły dziurawki, którą to następnie ocieplili; w tym czasie wymienili też drzwi wejściowe. Wszelkie instalacje połączone są funkcjonalnie z nieruchomością pozwanych.

Dowód:

1. pismo L. B. z 30 lipca 1990 r., k. 30,
2. pismo T. W. z 15 maja 1996 r., k. 31,
3. pismo Zakładu (...) w K. z 18 września 1990 r, k. 47-48,
4. protokół pomiaru powierzchni lokalu, k. 45-46.
5. przesłuchanie T. W. w sprawie Ns 400/15, k 57-58,
6. przesłuchanie J. B. w sprawie Ns 400/15, k. 58-59,
7. przesłuchanie L. D. w sprawie Ns 400/15, k. 59,
8. protokół oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami, k. 108-109, 114-119,
9. przesłuchanie powoda J. B., k. 120,196/2,
10. przesłuchanie powódki L. D., k. 124,
11. przesłuchanie pozwanej T. W., k. 124, 196/2
12. opinia biegłego geodety, k. 148-149,
13. uzupełniająca opinia biegłego geodety, k. 173-175.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie został ustalony na podstawie materiału dowodowego szczegółowo opisanego pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego. W szczególności na podstawie dowodów z dokumentów

przedłożonych przez obie strony, które Sąd uznał za wiarygodne i nadające się do poczynienia na ich podstawie ustaleń faktycznych. Co więcej, ich treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron,.

Ponadto stan faktyczny sprawy został ustalony na podstawie dowodu z przesłuchania stron, które Sąd uznał co do zasady za wiarygodne w całości. Relacje stron różniły się jedynie co do oceny, czy sporne pomieszczenia wchodzą w skład nieruchomości powodów. Zeznania te w pozostałym zakresie są spójne i wzajemnie się uzupełniają, a także znajdują potwierdzenie z pozostałym materiałem zgromadzonym w sprawie.

Dodatkowo Sąd posiłkował się opinią i opinią uzupełniającą biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S., której wnioski w zakresie przebiegu granicy i usytuowania spornych pomieszczeń na części będącej przedmiotem własności powodów Sąd uznał za swoje. Treść opinii była kwestionowana przez pełnomocnika pozwanych, jednak w opinii uzupełniającej biegły sądowy odniósł się do zastrzeżeń w sposób szczegółowy i wyczerpujący. Nadto warto zauważyć, że już pobieżna lektura map obrazujących przebieg granicy pomiędzy budynkami wskazuje, że przebiega ona po linii prostej, zaś powierzchnia mieszkalna zajmowana przez pozwane przyjmuje kształt litery C. Analiza mapy prowadzi więc do wniosku, że granice mieszkania nie pokrywają się z granicą działki.

Zauważyć także należy, że w sprawie bezsporne było, że pozwane korzystają z klatki schodowej wchodzącej w skład nieruchomości stanowiącej własność powodów oraz, że nieruchomości stron kiedyś tworzyły jedną całość w znaczeniu prawnym, a ich rozdzielenie było pokłosiem akcji uwłaszczeniowej, w wyniku której nastąpił fizyczny podział budynku mieszkalnego nadanego W. B. (aktualnie będącego własnością powodów) w wyniku czego utworzono działkę nr (...) (obecnie 44), na której znajduje się połowa budynku wraz z klatką schodową. Druga część budynku mieszkalnego, bez klatki schodowej, została włączona do działki nr (...) (obecnie działka nr (...)) o pow. 0,0500 ha, która stanowiła własność Państwowego Funduszu Ziemi – Skarbu Państwa, a 7 grudnia 1989 r. została kupiona przez T. i S. W. (2).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowi art. 222 k.c., który stanowi, że 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. Skoro zatem powodowie wykazali, że pozwane korzystają z ich nieruchomości, na pozwanych ciążył obowiązek wykazania, że przysługuje im skuteczne względem właściciela prawo do władania rzeczą. W tym względzie pozwane wskazywały, że sporne pomieszczenia wchodzą w skład ich nieruchomości powołując się na fakt, że były przez nich początkowo wynajmowane, a następnie w tym kształcie zakupione. Tymczasem nie potwierdzają tego chociażby dowody z protokołu granicznego sporządzonego na potrzeby umowy sprzedaży, obrazującego granice nieruchomości w linii prostej, zaakceptowane przez T. W. i jej męża. Tym samym pozwane nie wskazały na jakiegokolwiek uprawnienie, mające swe źródło, np. w umowie z właścicielem czy też ciężącym na nieruchomości prawem rzeczowym.

Konsekwencją jest zobowiązanie pozwanych do wydania nieruchomości. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że przebudowanie instalacji w nieruchomości pozwanych będzie wymagało czasu na zgromadzenie środków finansowych i wykonanie projektów. Nadto w sprawie I Ns 400/15 Sąd ustanowił służebność przechodu przez klatkę schodową powodów na czas urządzenia nowego wejścia do nieruchomości pozwanych (władnącej) nie dłużej niż na okres 30 miesięcy od czasu prawomocności orzeczenia, a orzeczenie stało się prawomocne z dniem 11 stycznia 2017 r. Zdaniem Sądu zasadnym jest oznaczenie jednego terminu do wykonania całości prac modernizacyjnych budynku w zakresie przebudowy instalacji oraz urządzenia osobnego wejścia nieruchomości, pozwalającego pozwanym na wykonanie kompletnej modernizacji prowadzącej do ostatecznego rozdzielania dwóch nieruchomości.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98 k.p.c., który stanowi zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Do niezbędnych kosztów postępowania należało zatem zaliczyć zwrot opłaty oraz kosztów zastępstwa procesowego powodów obliczonego według stawki minimalnej. Pozwane zostały także obciążone wyłożonymi tymczasowo przez Skarb Państwa kosztami opinii biegłego, a to na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 ze zm.).

Z tych motywów orzeczono jak w sentencji