

Sygn. akt IX Ca 1120/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodnicząca:	sędzia Bożena Charukiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśnictwa S.

przeciwko B. H. P. (1) i J. P.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie

z dnia 11 sierpnia 2021 r., sygn. akt I C 298/20,

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bożena Charukiewicz

Sygn. akt IX Ca 1120/21

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Nadleśnictwo S. wniósł o nakazanie pozwanym B. P. i J. P. wydania części nieruchomości o powierzchni 150 m<sup>2</sup>, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...), obręb P., gmina J., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą (...) oraz rozgraniczenie nieruchomości, tj. działek ewidencyjnych nr (...) obręb P. i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwani wgradzili w swoją posesję grunt o pow. o ok. 150 m<sup>2</sup> stanowiący część działki powoda nr (...). W 2011r. odbyło się wznowienie znaków granicznych między działkami stron i z udziałem stron, w toku którego ponownie stwierdzono, że ogrodzenie działki pozwanych nie przebiega po granicy. Pomimo poinformowania pozwanych o ujawnieniu faktu naruszenia granicy i wezwania ich do usunięcia ogrodzenia pozwani odmówili wydania gruntu.

Pozwani B. P. i J. P. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, że są właścicielami działki nr (...) o powierzchni 800 m<sup>2</sup>. W dniu 7 września 1990r. pozwani nabyli użytkowanie wieczyste tej działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, a następnie 14 maja 1993r., na podstawie aktu notarialnego nabyli jej własność od Gminy S.. Podnieśli, że stawiając ogrodzenie działali zgodnie z prawem, nikomu nie szkodząc, nie wchodząc na teren cudzej własności. Podnieśli także zarzut zasiedzenia części działki nr (...) o powierzchni 150 m<sup>2</sup>, bowiem przez ponad 30 lat działali w dobrej wierze co do stanu dokumentacji ich działki i jej powierzchni.

Wyrokiem z 11 sierpnia 2021r. Sąd Rejonowy w Szczytnie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzekł również o kosztach sądowych i niewykorzystanych zaliczkach.

Sąd Rejonowy ustalił, że powód Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości P., dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą (...), w tym działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Z nieruchomością tą graniczy nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość ta powstała na skutek podziału w 1977 roku działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) na dwie działki: (...)Powierzchnia działki (...) liczona wtedy analitycznie wynosi 0,0658 ha, przy czym w ewidencji gruntów i księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości wskazano powierzchnię 0,0800 ha.

Pozwani małżonkowie P. w 1986 roku zaczęli bywać na terenie miejscowości P., gdzie dzierżawili działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) od Gminy J.. Na działce tej poprzedni dzierżawcy wznieśli domek rekreacyjny. Pozwani na podstawie umowy zawartej z poprzednimi dzierżawcami gruntu nabyli prawa i roszczenia do domku rekreacyjnego. W umowie tej wskazano powierzchnię działki (...)m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi. Pozwani objęli w posiadanie zależne działkę gruntu, na której posadowiony był domek rekreacyjny. Działka ta była ogrodzona płotem z siatki i wzdłuż tego płotu rosły krzaki pigwy. Pozwani sezonowo przebywali w P. mieszkając na stałe w W.. Ponosili koszty związane z zakupem opału niezbędnego do ogrzania domku, energii elektrycznej wykorzystywanej w budynku. W kolejnych latach zagospodarowywali działkę zgodnie ze swoimi upodobaniami. Sadzili drzewa, krzewy tak przed budynkiem, jak i za zabudowaniami, gdzie wybudowali oczko wodne.

Naczelnik Gminy J. decyzją z dnia 17 kwietnia 1990 roku oddał małżonkom J. i B. P. w użytkowanie wieczyste działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i wyznaczył wymienionych na nabywców domu letniskowego znajdującego się na tym gruncie. W treści tej decyzji wskazano powierzchnię działki (...)m<sup>2</sup>.

W wykonaniu decyzji z dnia 17 kwietnia 1990 roku Skarb Państwa jako ówczesny właściciel nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) zawarł z pozwani w dniu 7 września 1990 roku umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaż. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, w którym właściciel wskazał powierzchnię działki (...) m<sup>2</sup>

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwani, chcąc dokonać wymiany istniejącego ogrodzenia, wystąpili w dniu 12 marca 1992 roku do Wójta Gminy J. z wnioskiem o pozwolenie na budowę ogrodzenia stałego o wysokości 1,40m. Do wniosku został załączony projekt ogrodzenia z cegły budowlanej na cokole z betonu. Po tym jak pozwolenie zostało udzielone pozwani przystąpi do budowy ogrodzenia. Zostało ono wybudowane na miejscu wcześniej istniejącego ogrodzenia z siatki. Jego przebieg nie został w żaden sposób zmieniony.

Pozwani i właściciel nieruchomości – działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), tj. Gmina J. w dniu 14 maja 1993 roku zawarli umowę sprzedaży nieruchomości. W umowie tej właściciel nieruchomości wskazał powierzchnię działki (...) m<sup>2</sup> i powierzchnia ta wskazywana była również w protokole negocjacji pomiędzy zarządem Gminy J. a

pozwany, które poprzedzały zawartą umowę sprzedaży. Pozwani uiszczali podatek od nieruchomości, w tym od gruntu o powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że ogrodzenie właścicieli działki o numerze ewidencyjnym (...) wchodzi w działkę (...): na odcinku granicy (...) na 9,04m, na odcinku granicy(...) na 8,39m. Obszar zajęty przez ogrodzenie w działce (...) wyznacza linia łącząca punkty nr: (...), a powierzchnia obszaru zajętego przez ogrodzenie w działce nr (...) wynosi 0,0151 ha.

Powód w dniu 7 grudnia 2018 roku skierował do pozwanych wezwanie do usunięcia ogrodzenia z działki nr (...) oraz uporządkowania gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa do końca maja 2019 roku. W piśmie tym powód wskazał, że w toku analizy dokumentów archiwalnych Państwowego Zasobu Geodezyjnego stwierdzono, że pozwani naruszyli stan prawny nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa. W odpowiedzi na wezwanie pozwani odmówili usunięcia ogrodzenia wskazując w piśmie z dnia 21 grudnia 2018 roku, że na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nabyli własność działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) i powierzchni 800m<sup>2</sup>

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo było niezasadne.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwani od 1986 roku korzystali z nieruchomości, na której posadowiony był budynek domku letniskowego. Powierzchnia gruntu, z której korzystali była ogrodzona ogrodzeniem z siatki. W granicach tego ogrodzenia znajdowała się działki (...) i część działki (...). Pozwani objęli w posiadanie całą tę powierzchnię i korzystali z niej w sposób tożsamy. Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwani od momentu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – działki gruntu(...) co miało miejsce 14 maja 1993 roku, stali się właścicielami tej działki i w ocenie Sądu od tego czasu należy przyjąć, że objęli w posiadanie samoistne sporną część działki (...). Pozwani płacili podatek od nieruchomości i w decyzjach otrzymywanych, a dotyczących wymiaru tego podatku, wskazywano powierzchnię 800m<sup>2</sup>, a więc również część powierzchni działki (...). Sposób zagospodarowania powierzchni gruntów w granicach istniejącego ogrodzenia nie był zróżnicowany. Pozwani stosownie do swoich upodobań czynili nasadzenia na całej tej powierzchni, korzystali z całej powierzchni. Ponadto przebieg ogrodzenia działki w żadnej części nie uległ zmianie, pierwotnego ogrodzenia nie stawiali pozwani, a nowe powstało za zgodą właściwych organów w tym samym miejscu.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwani wykazali fakt władania częścią działki gruntu (...), a powód nie kwestionował w zasadzie samoistnego charakteru tego posiadania. Pozwani posiadali tą część działki, zarządzali nią i traktowali jak swoją własność.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji pozwani na moment zawarcia umowy z dnia 14 maja 1993 roku i objęcia w posiadanie części działki (...) byli w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że powierzchnia działki, którą nabywają wynosi 800m<sup>2</sup>. Tym samym dotyczy ich 20-letni okres zasiedzenia przewidziany w art. 172 § 1 k.c.

Mając na uwadze okoliczności wejścia pozwanych w posiadanie spornej części nieruchomości w dobrej wierze i jej nieprzerwalne używanie tak jak swojej własności przez okres ponad 20 lat Sąd Rejonowy uznał, że do zasiedzenia doszło z dniem 14 maja 2013 roku. Powód pozew o wydanie części nieruchomości złożył 19 lutego 2020 roku. Dlatego Sąd Rejonowy oddalił powództwo z uwagi na zasiedzenie spornej części nieruchomości powoda przez pozwanych przed dniem złożenia pozwu o wydanie. Pozwani z chwilą uzyskania w drodze zasiedzenia własności spornej części nieruchomości, tj. z dniem 14 maja 2013 roku, uzyskali skuteczne względem powoda prawo do władania tą częścią nieruchomości (art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 172 § 1 k.c.).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1, 1<sup>1</sup>, 3 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 84 ust. 2 w zw. z art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał zwrócić powodowi ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Szczytnie kwotę 263,94 złote tytułem różnicy pomiędzy uiszczoną zaliczką na wydatki w wysokości 3.000 złotych, a kwotą wydatkowaną przez Sąd tytułem wynagrodzenia biegłego 2.736,06 złotych i orzekł, że nieuiszczone koszty sądowe stanowiące opłatę od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony z mocy prawa, ponosi Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Szczytnie.

Powód zaskarżył powyższy wyrok w części, tj. w punktach I i II. W apelacji zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. – przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającego na pełnym pominięciu części opinii sporządzonej przez geodetę K. Ł. i części zeznań pozwanej B. H. P., co do faktu posiadanych przez nią informacji dotyczących faktycznej powierzchni jej działki oraz przebiegu granicy, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, zarówno na etapie subsumpcji, jak i wyrokowania, że pozwani uzyskali posiadanie spornego gruntu w dobrej wierze;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.

a) art. 172 § 1 k.c. – przez niewłaściwe jego zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że pozwani uzyskali posiadanie spornego gruntu w dobrej wierze, podczas gdy zastosowanie powinien znaleźć art. 172 § 2 k.c.;

b) art. 222 § 2 k.c. – przez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego sprawy i błędne przyjęcie, że pozwanym przysługuje względem powoda skuteczne uprawnienie do władania rzeczą.

Wskazując na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części, tj. w punktach I i II, poprzez:

a) uwzględnienie powództwa w całości;

b) zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne, których dokonał Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie i przyjmuje je za własne. Sąd odwoławczy co do zasady podziela także ocenę prawną tych ustaleń, jednak w ocenie Sądu Okręgowego analiza materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie daje podstawy do przyjęcia, że pozwani stali się właścicielami części nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu nie przez zasiedzenie, ale poprzez nabycie prawa własności na podstawie umowy sprzedaży z 14 maja 1993r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, którego ważności nie kwestionowała żadna ze stron.

Podkreślić zatem należy, że zawarcie umowy o przeniesienie własności nieruchomości wywołuje skutek z mocy samej umowy, z uwagi na jej konsensualny charakter. Zgodne oświadczenie woli stanowi jedyną wymaganą przesłankę do przeniesienia własności (z pewnymi wyjątkami, nieistotnymi w niniejszej sprawie).

W dniu 7 lutego 1990r. właściciel nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) i powierzchni 800 m<sup>2</sup>, wpisanej do księgi wieczystej (...), Skarb Państwa oddał pozwanym w użytkowanie wieczyste działkę gruntu o powierzchni 800 m<sup>2</sup> i sprzedał im znajdujący się na tej działce dom letniskowy za cenę ustaloną co do działki o powierzchni 800 m<sup>2</sup>. Do umowy była dołączona mapa sytuacyjna działki nr (...), która wskazywała powierzchnię tej działki na 800 m<sup>2</sup> (sporządzona 31 marca 1987r., k.146).

Po wejściu w życie ustawy z 10 maja 1990r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (27 maja 1990r.) Gmina J. nabyła z mocy prawa własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z datą, w której decyzja komunalizacyjna wojewody stała się ostateczna. Gmina J. stała się więc właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 800 m<sup>2</sup> i takie dane zostały wpisane do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości ( (...)).

Gmina J. była zatem uprawniona, jako właściciel, do skutecznego przeniesienia prawa własności działki nr (...) o powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

W lutym 1993r. biegły rzeczoznawca dokonał wyceny wartości działki nr (...) celem sprzedaży jej własności pozwanym. Przedmiotem wyceny była działka o powierzchni 800 m<sup>2</sup> (k.153-155).

W dniu 14 maja 1993r. Gmina J. sprzedała pozwanym prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 800 m<sup>2</sup> za cenę ustaloną przez rzeczoznawcę. Uprawniony właściciel złożył zatem oświadczenie woli o przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz pozwanych. Pozwani zatem skutecznie nabyli własność nieruchomości o powierzchni 800 m<sup>2</sup> (nie można przy tym zapomnieć o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, art. 5 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece).

W tej sytuacji to pozwani, a nie powód są właścicielami części nieruchomości będącej przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, a więc powodowi nie przysługuje skuteczne prawo domagania się od pozwanych wydania tej części działki.

I tylko dodatkowo, niezależnie od powyższych rozważań, przy przyjęciu, że pozwani nie nabyli prawa własności spornej części działki, to, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, zostały spełnione wszystkie ustawowe przesłanki do nabycia jej własności w drodze zasiedzenia.

Pozwani władali przedmiotową nieruchomością jak właściciele co najmniej od 14 maja 1993r. Byli posiadaczami w dobrej wierze. Stanowiska tego nie podważają zarzuty powoda, że pozwana sama zeznała, że pracownik Lasów Państwowych zwracał im uwagę na nieprawidłowości w przebiegu granic, co wynikało z opinii geodety K. Ł.. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy przy ocenie dobrej wiary decyduje chwila objęcia nieruchomości w posiadanie. Okoliczności nabycia nieruchomości nr (...) jednoznacznie usprawiedliwiają przekonanie pozwanych, że nabyli nieruchomość o powierzchni 800 m<sup>2</sup>. A z zeznań pozwanej wynika, że podczas rozmowy w Nadleśnictwie na przełomie 1991 i 1992r. pozwani zostali utwierdzeni w swoim przekonaniu prawidłowego zakresu posiadania nieruchomości o numerze działki (...). Sąd Rejonowy bardzo szeroko opisał przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie, Sąd Okręgowy podziela te rozważania, nie zachodzi więc konieczność ich powielania.

W tych warunkach, mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powodowi nie przysługuje skuteczne wobec pozwanych prawo domagania się wydania części nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu w niniejszej sprawie. Dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 7 pkt. 3, § 2 pkt. 1 i § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Bożena Charukiewicz