

Sygn. akt: I C 615/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Leszek Bil
Protokolant:	sekretarz sądowy Patrycja Zygmuntowicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 marca 2023 r. w Szczytnie

sprawy z powództwa U. K.

przeciwko D. P., S. M., M. A. i K. K.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i nakazanie wydania nieruchomości

I. nakazuje pozwanym usunięcie części przybudówki (wiaty drewnianej) posadowionej na działce nr (...) położonej w P. gm. W., objętej księgą wieczystą (...), w granicach przekraczających się ze schodami o powierzchni użytkowej 16,9 m², stanowiącą część składową lokalu mieszkalnego nr (...) położonego P. nr (...)objętego księgą wieczystą (...), oznaczonego na rzucie poziomym I piętra budynku mieszkalno – usługowego sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. M. z dnia 9.02.2005 r. – k. 43 akt sprawy,

II. nakazuje pozwanym wydanie powódce części działki (...) położonej w P. gm. W., objętej księgą wieczystą (...), graniczącą z działką (...) i znajdującą się w granicach ogrodzenia drewnianego, za wyjątkiem części działki (...) zabudowanej sienią ze schodami o powierzchni użytkowej 16,9 m² (to jest sienią stanowiącą część składową lokalu mieszkalnego nr (...) położonego P. nr (...) objętego księgą wieczystą (...), oznaczonego na rzucie poziomym I piętra budynku mieszkalno – usługowego sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego M. M. z dnia 9.02.2005 r. – k. 43 akt sprawy) oraz za wyjątkiem pasa działki (...) o szerokości wyżej wymienionej sieni stanowiącego bezpośrednie przejście od sieni do przyległej drogi publicznej,

III. oddala powództwo w pozostałej części,

IV. koszty procesu wzajemnie znosi.

UZASADNIENIE

Powódka U. K. wniosła ostatecznie o nakazanie pozwanym D. P., K. K., S. M. i M. A. aby wydały powódce część zajmowanej bez tytułu prawnego nieruchomości (w granicach istniejącego ogrodzenia) stanowiącej część działki gruntu oznaczonej nr ewidencyjnym (...), położonej w P. gm. W. , objętej księgą wieczystą Kw nr (...) oraz nakazanie pozwanym usunięcie ze wskazanej nieruchomości drewnianej wiaty. Wniosła też o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania podała, że jest właścicielem działki gruntu oznaczonej nr(...) położonej w P. gm. W. , objętej księgą wieczystą nr (...). Na sąsiedniej nieruchomości oznaczonej nr (...) objętej księgą wieczystą (...) znajduje się budynek mieszkalny, w którym wyodrębniono dwa lokale mieszkalne –lokal oznaczony nr (...), objęty księgą wieczystą (...) stanowiący współwłasność pozwanych oraz lokal oznaczony nr (...) objęty księgą wieczystą (...), którego właścicielem jest powódka. Pozwani bezumownie korzystają z części działki nr (...), na której wykonali wejście do budynku. Wiatę wykonali bez uzgodnienia z powódką sposobem gospodarczym co powoduje zawilgocenie budynku. Przez działkę powódki przebiega także fragment kanalizacji pozwanych do posadowionego tam szamba wybudowanego prawdopodobnie bez tytułu prawnego.

Pozwane D. P., K. K., S. M. i M. A. wniosły o oddalenie powództwa. Podniosły zarzut zasiedzenia spornej części działki (...) o pow. ok 108m², w tym części na której znajduje się drewniana wiatka o pow. 16,9 m². Wniosły o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W toku procesu podniosły także zarzut z art.151 kc

Pozwane przyznały, iż są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku posadowionym na działce nr (...). Wskazały, iż pozwana D. P. i jej mąż (zmarły kilka lat temu) Z. P., w roku 1992r. otrzymali lokal mieszkalny na podstawie decyzji Prezesa Gminnej Spółdzielni (...) w W.. W tymże piśmie Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na dobudowanie przystawki stanowiącej wejście do przydzielonego mieszkania. Pozwana wraz z mężem dobudowali przystawkę (sień) i od tamtej pory użytkują ją jak właściciele. Ogrodzili także niewielki pas ziemi stanowiący dla nich ogródek. Od tego czasu nikt nie zgłaszał żadnych pretensji do użytkowanej przez niech części działki. W 2008 r. Gminna Spółdzielnia (...) w W. ustanowiła i sprzedała na ich rzecz odrębną własność lokalu mieszkalnego. Z treści aktu notarialnego wynika, iż lokal nr (...) położony na pierwszym piętrze ma powierzchnię 84,4 m² i obejmuje dwa pokoje kuchnię i sień co oznacza, że nabyli lokal wraz z przybudówką.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W P. Gmina W. posadowiony był stary pomieszczenie, którego część w latach 80-tych ubiegłego wieku wykorzystywała Gminna Spółdzielnia (...) w W. jako sklep spożywczo-przemysłowy . Część pomieszczeń wykorzystywano jako mieszkanie. Nad sklepem znajdowały się niewykorzystywane od II W. Światowej pustki pomieszczenia, o które - w celu zaadaptowania na mieszkanie – zwrócił się w dniu 18.08.1992r. do Spółdzielni (...) (mąż powódki D. P.).

Pismem z dnia 3.09.1992r. Prezes Spółdzielni przydzielił Z. P. mieszkanie znajdujące się na poddaszu ww. budynku jednocześnie wyrażając zgodę na dobudowanie przystawki do budynku stanowiącej wejście do mieszkania. Jednocześnie wskazano, iż po dokonaniu remontu należy stawić się w Spółdzielni w celu zawarcia umowy najmu mieszkania.

(pismo z dnia 3.09.1992r. – k. 42.)

Z. P. przystąpił do remontu pomieszczeń metodą gospodarczą. W trakcie prac trwających od 1992 do 1995r. wykonał także drewnianą wiatę (sien) obejmującą schody wiodące do mieszkania posadowionego na piętrze. Rodzina P. wprowadziła się do mieszkania latem 1995r. Od tego czasu korzystali z mieszkania jako najemcy opłacając czynsz do Gminnej Spółdzielni (...) w W.. Ogrodzili także drewnianym płotem niewielki kawałek działki od strony dobudowanej wiaty, który wykorzystywali jako ogródek.

Aktem notarialnym z dnia 9.10.2008r. Rep. A nr 4700/2008 Gminna Spółdzielnia (...) w W. sprzedała małżonkom P. odrębny lokal mieszkalny oznaczony nr (...) położony na pierwszym piętrze budynku o pow. użytkowej 84,4 m² składający się z dwóch pokoi , kuchni , sieni wraz udziałem 544/1000 części wspólnych budynku i jego urządzeń oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której znajduje się budynek (działka nr (...)). Na potrzeby aktu notarialnego sporządzono inwentaryzację lokalu w tym rzut poziomy piętra budynku ukazujący układ pomieszczeń wchodzących w skład sprzedanego małżonkom P. lokalu. Zwrócenia uwagi już w tym miejscu wymaga fakt, iż sprzedany lokal obejmował pomieszczenie oznaczone jako sień (o pow. 16,9 m²) wraz z

klatką schodową, które zostało posadowione na sąsiedniej działce oznaczonej nr (...). Granica działek (...) przebiegała bowiem po ścianie budynku.

(dowód: akt notarialny i szkic rzutu poziomego pietra budynku – k.39-43,) Zajęta dodatkowo przez małżonków P. część działki (...) przylegającej do budynku została przez nich ogrodzona płotem drewnianym.

Powyższy stan utrzymuje się w istotnym zakresie do chwili obecnej co ujawniono w trakcie oględzin nieruchomości. W przeszłości kształt wiaty ulegał modyfikacjom, gdyż była ona przejściowo poszerzona na szerokość całej ściany budynku mieszkalnego. Obecnie przybudówka obejmująca sień istniejąca w stanie zbliżonym do ujawnionego w trakcie inwentaryzacji z 2005r. będącej podstawą do porządzenia aktu notarialnego z 2008 r. Zarówno wiaty (sień) jak i część ogrodzonego ogródka z którego korzysta rodzina P. posadowione są na działce oznaczonej nr (...) stanowiącej obecnie własność powódki.

(dowód protokół oględzin – k. 108, mapa – k. 44)

Działka oznaczona nr (...) stanowiła od dawna własność rodziców powódki, następnie jej siostry zaś powódka stała się właścicielem w roku 2015 w wyniku darowizny od siostry. Od czasu wzniesienia przez rodzinę P. drewnianej przybudówki (lata 1992-1995) ówczesna właścicielka działki (...) nie sprzeciwiała się tremu. Dopiero obecnie przed zainicjowaniem sporu powódka uzyskała wiedzę, że wiaty(sień) prowadząca do mieszkania rodziny P. oraz ogrodzony przez nich kawałek gruntu znajdują się na działce nr (...), której to powódka jest właścicielem.

Zeznania świadków : Z. F. (1) – k. 118v., I. R. – k.118v.- 119, A. S. – k. 119v., Z. F. (2) – k. 119v.- 120 M. O. – k. 120,- protokół oględzin – k. 128, zeznania stron U. K. – k. 168v. , D. P. – k. 168v. – 169, S. M. – k. 169, M. A. – k. 169, K. K. – k. 169)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części. Niezasadny okazał się zarzut zasiedzenia przez pozwane spornej części nieruchomości. Natomiast zasadnie podniosły pozwane zarzut, iż na podstawie art. 151 kc powódka nie może domagać się wydania części gruntu zajętej przez dobudówkę budynku posadowionego na działce (...) wzniesioną z przekroczeniem granicy działki (...).

Ustaleń faktycznych Sąd dokonał na podstawie dokumentacji przedłożonej przez strony oraz zeznań świadków i samych stron. Nie było dowodów, którym należałoby odmówić wiarygodności. Niektórzy świadkowie nie wnieśli jednak żadnej istotnej treści mianowicie zeznania świadków S. S. , E. Maj i Z. W. nie wniosły niczego istotnego gdyż świadkowie nie znali lub nie pamiętali istotnych w sprawie faktów.

Nie był pomiędzy stronami sporny formalny stan własności działek gruntu (...) i (...) ujawniony w księgach wieczystych. Bezspornie też sporna przybudówka i ogrodzony przez pozwane grunt położone są na działce nr (...), której właścicielem zgodnie s treścią księgi wieczystej (...) jest powódka.

Odnosząc się do zarzutu zasiedzenia należy wskazać, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Przytoczona regulacja prawna, zawarta w art. 172 k.c. określa przesłanki konieczne do nabycia własności nieruchomości na skutek jej posiadania przez określony czas. W pierwszej kolejności należy jednak podkreślić, że do zasiedzenia prowadzi wyłącznie posiadanie samoistne. Zgodnie z art. 336 kc, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne – art. 337 kc. Dotyczy to w szczególności oddania nieruchomości przez właściciela w posiadanie dzierżawcy.

Jak wynika poczynionych ustaleń objęcie nieruchomości w posiadanie przez małżonków P. nastąpiło w latach 1992-1995. Zamieszkali w przydzielonym im lokalu w roku 1995 - co wprost wynika z zeznań pozwanej D. P.. Początkowo jednak objęli posiadanie ramach prawa najmu i opłacali aż do roku 2008 opłacali czynsz najmu. Brak zatem podstaw do przyjęcia samoistnego charakteru posiadania - co najmniej do czasu notarialnego zakupu mieszkania w roku 2008 przez pozwaną i jej męża. Do chwili wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie nie upłynął zatem okres 20 lat wymagany do nabycia własności przez posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Z kolei gdyby nawet hipotetycznie obliczyć bieg okresu zasiedzenia od roku 1992 to i tak nie upłynąłby okres 30 letni, wymagany do zasiedzenia przez posiadacz samoistnego w złej wierze. Zarzut zasiedzenia w niniejszej sprawie jest w sposób oczywisty niezasadny i nie wymaga szerszego wywodu. Objęcie cudzej nieruchomości w posiadanie bez podstawy prawnej nie może prowadzić do przyjęcia, iż posiadacz ma przymiot posiadacza w dobrej wierze. Pozwane w żaden sposób nie starały się także wyjaśnić dlaczego samowolne ogrodzenie części cudzego gruntu miałyby zostać uznane za posiadanie w dobrej wierze. Wszak w decyzji Prezesa Spółdzielni z 1992 r. na którą powołują się pozwane nie ma mowy o przydziale czegokolwiek poza mieszkaniem i koniecznością przeprowadzenia remontu oraz dobudowania przystawki w bliżej nieokreślonej lokalizacji. Nic nie wskazuje na to by Spółdzielnia posiadała już wówczas część działki (...) jako posiadacz samoistny. W rezultacie decyzja Prezesa Spółdzielni o przydziale mieszkania nie uzasadnia ani dobrej wiary posiadania ani też samoistnego charakteru posiadania przez pozwane spornej części nieruchomości, której właścicielem jest obecnie powódka.

Zasadnie natomiast odwołały się pozwane do regulacji z art. 151 k.c., zgodnie z którym, jeśli 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 uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.

Hipotezą art. 151 kc objęte są zarówno stany faktyczne związane z budową nowych budynków jak i związane z rozbudowami czy nadbudowaniami już istniejących budynków a nawet takie prace jak wykonanie ocieplenia budynku przekraczającego granice gruntu. Niewątpliwie zatem art. 151 kc może znaleźć zastosowanie przy wykonaniu dobudówki obejmującej schody wejściowe do lokalu pozwanych posadowionego na pierwszym piętrze budynku.

Nie budzi wątpliwości Sądu, iż w okolicznościach niniejszej sprawy nie można przypisać winy umyślnej S. P. w przekroczeniu granicy działki (...) przy wznoszeniu dobudówki do przydzielonego mu mieszkania. Powódka nie wskazała przy tym w czym należałoby ewentualnie upatrywać winy umyślnej w tym zakresie. Dowody nie wskazują na okoliczności mogące świadczyć o tym, że wnosząc przybudówkę S. P. miał zamiar posadowienia jej na działce powódki. Brak zamiaru wyklucza winę umyślną.

Z zeznań powódki i pozwanej wynika wprost, iż jej poprzedniczka prawna(siostra) w żaden sposób nie sprzeciwiła się wzniesieniu wiaty przez S. P. na działce nr (...) (czyli z przekroczeniem granicy działki (...)) i stan taki utrzymywał się aż do czasu obecnego sporu zainicjowanego przez powódkę .

Powódce nie grozi też istotna niewspółmiernie wielka szkoda w związku z przekroczeniem granicy działki przez budynek stojący na sąsiedniej działce o szerokość przybudówki, to jest o około 3,5 m.

Dodatkowo trzeba wskazać, że wszystkie powyższe uwagi odnoszą się do przybudówki w jej kształcie wskazanym na rzutach z inwentaryzacji stanowiącej podstawę sporządzenia aktu notarialnego z roku 2008. Nie korzystają z tej ochrony ewentualne jej późniejsze modyfikacje. W pozostałym zakresie, w tym co do części działki (...) (nieobjętej przybudówką i dojściem do ulicy) posiadanej bez tytułu prawnego, roszczenie powódki okazało się zasadne - na podstawie art. 222§1 kc

W tych warunkach orzeczono jak pkt I-III wyroku.

Z uwagi na częściowe uwzględnienie żądania, rozstrzygnięcie o kosztach znajduje podstawę prawną w art. 100 kpc.

Z/

1. O.

2. (...)

3. (...)

S. , 6 czerwca 2023r.