

Sygn. akt I C 257/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2017 r. w Piszcu

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M. w R.

przeciwko S. K.

o wydanie nieruchomości i usunięcie ogrodzenia

o r z e k a :

I. Oddala powództwo.

II. Zasądza od powoda Skarbu Państwa - Nadleśnictwa M. w R. na rzecz pozwanego S. K. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 257/15

UZASADNIENIE

Skarb Państwa Nadleśnictwo M. w R. wniósł o nakazanie S. K., aby opróżnił, opuścił i wydał powodowi nieruchomość gruntową o powierzchni 0,3089 ha stanowiącą część działki o nr (...), położoną w obrębie ewidencyjnym W., w leśnictwie G., oddział (...), oznaczoną na mapie k. 7 i 78 akt literą „A”. Następnie pismem procesowym z dnia 31.03.2015r. (data wpływu) rozszerzył powództwo wnosząc o nakazanie pozwanemu, aby rozebrał ogrodzenie znajdujące się na zajęтым bezprawnie gruncie.

Uzasadniając pozew wskazał, iż podczas odtwarzania granic nieruchomości należących do Skarbu Państwa stwierdzono naruszenie stanu posiadania polegające na bezprawnym zajęciu przez pozwanego gruntu leśnego. Pomimo wezwania pozwany nie przesunął ogrodzenia i nie wydał gruntu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i stwierdzenie faktu zasiedzenia części działki gruntu o nr (...) i powierzchni 3098 m². W toku rozprawy pełnomocnik pozwanego doprecyzował, iż podnosi zarzut zasiedzenia w postępowaniu procesowym w wydanie nieruchomości. Ostatecznie precyzując swoje stanowisko pozwany wskazał, iż w roku 1990 nabył od C. i F. C. działkę gruntu nr (...), zaś w 1991r. od E. Z. działkę nr (...). Nabyte nieruchomości graniczą z działką o nr (...). Na skutek zapewnień sprzedawców pozwany był przeświadczony, iż granice nabywanych działek sięgają do tzw. „starego lasu” zgodnie z zakresem posiadania nieruchomości przez zbywców.

Sąd ustalił, co następuje.

S. K. nabył w dniu 18.04.1990 r. od C. C. (2) i F. C. do majątku odrębnego niezabudowaną działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...) położoną w W. o powierzchni 3 ha 96 a. Państwo C. byli właścicielami przedmiotowej działki od 03.09.1962r.

Następnie w dniu 22.03.1991r. do majątku odrębnego nabył od E. Z. działki gruntu o numerach geodezyjnych (...). Działka gruntu o numerze (...) decyzją z dnia 15.02.1999r. została podzielona na działki o numerach: (...).

(dowód: wypisy aktów notarialnych k. 1 i 2, decyzja k. 4 z akt KW (...))

Dla działki nr (...) prowadzona jest obecnie księga wieczysta KW (...), natomiast dla działki nr (...) – KW (...).

(bezsporne)

Działki gruntu nr (...) graniczą między innymi z działką nr (...) należącą do Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa M. z siedzibą w R.. Działka nr (...) widnieje w księdze wieczystej KW (...).

(bezsporne)

Na działce nr (...) widoczną linią przebiega granica nasadzeń drzew w wieku ok. 90 lat tzw. granica starego lasu.

(ogłędziny nieruchomości k. 192-193, zdjęcie z geoportalu k.112)

Działka gruntu nr (...) była w posiadaniu rolników: W., Z. i K. B., a następnie E. Z.. Rolnicy ci korzystali z gruntu aż do granicy tzw. starego lasu. Wzdłuż linii starego lasu posadzone było ogrodzenie z drutu kolczastego. Państwo C. również korzystali i posiadali grunty do granicy tego samego lasu.

(zeznania świadków A. U. k. 186, R. B. k.128-129, K. B. k. 165-166, ogłędziny k.192-193)

Po zakupie nieruchomości pozwany rozpoczął prace związane z budową portu. Około roku 1992 pozwany wybudował na działce nr (...) ogrodzenie opisane w protokole ogłędzin, oznaczone na mapie k.78 akt. W roku 1994 wykonał sieć wodociągową i energetyczną, podniósł w sposób widoczny grunt w porcie do linii ogrodzenia na działce (...).

(dowód; zeznania pozwanego k. 229-230, ogłędziny nieruchomości k. 192-193, mapa k.7, 78)

W latach 90-tych pracownicy Nadleśnictwa M. dokonali nasadzeń olch przy starym drzewostanie na działce nr (...), począwszy od linii obecnego ogrodzenia, które wybudował pozwany w stronę tzw. starego lasu.

Dowód: zeznania świadka J. W. k. 216-217, R. S. k.215-216, H. D. k.228-229)

Pozwany do chwili obecnej jest w posiadaniu części działki nr (...) o powierzchni 3089 m², oznaczonej na mapie (k. 78 akt) literą A.

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Z uwagi na zgłoszony w sprawie zarzut zasiedzenia przez pozwanego przedmiotu sporu koniecznym było ustalenie, czy w dniu wniesienia pozwu tj. 05.12.2014r. powód był właścicielem spornej części działki nr (...), czy też na skutek zasiedzenia właścicielem tego gruntu był już S. K..

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 kc 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. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 kc).

Należy podkreślić, iż będąca przedmiotem sporu część nieruchomości – działki gruntu nr (...) o powierzchni 3089 m², oznaczona na mapie (k. 78 akt) literą „A” stanowiła i stanowi własność Skarbu Państwa.

Tymczasem do dnia 01 października 1990 roku zasiedzenie nieruchomości państwowych było wyłączone, o czym stanowił art. 177 kc.

Zasiedzenie wszelkich nieruchomości państwowych stało się dopuszczalne dopiero z dniem 01 października 1990 roku, kiedy to w życie weszła ustawa z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 18.08.1990r., Nr 55, poz. 321), która uchyliła przepis art. 177 kc wyłączający zasiedzenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 10 cytowanej ustawy z dnia 28 lipca 1990r., jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia nieruchomości państwowej, zasiedzenie biegnie dopiero od dnia wejścia jej w życie, tj. od 01 października 1990r., jednakże kodeksowe terminy ulegają skróceniu o czas trwania posiadania przed dniem wejścia w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę, czyli nie więcej niż o dziesięć i piętnaście lat (tak w szczególności uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2002 r., III CZP 72/01, OSN 2002, z. 9, poz. 107 z glosami: A. Stelmachowskiego, OSP 2002, z. 10, poz. 126; J. Smólskiego, PS 2003, nr 3, s. 155 oraz T. Staranowicza, PS 2003, nr 5, s. 138).

Ze sformułowania art. 172 § 1 kc wynika, iż podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą (władą nią) jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide: wyrok SN z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 52668; postanowienie SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474).

Na podstawie zeznań świadków i w/w innych dowodów Sąd ustalił, iż pozwany nabył w roku 1990 i 1991 nieruchomości, na których obecnie prowadzi działalność w formie portu żeglarskiego - od C. i F. C. oraz E. Z.. Działki nabyte od w/w tj.(...) i (...) graniczą z działką stanowiącą własność Skarbu Państwa tj. (...). Sąd dał wiarę wszystkim przesłuchanym w sprawie świadkom, albowiem ich zeznania były spójne, choć z uwagi na upływ czasu ustalenie pewnych szczegółów dotyczących posiadania przedmiotowej części działki okazało się niemożliwe. Żaden ze świadków nie był w stanie opisać, gdzie dokładnie istniała granica pomiędzy gruntami należącymi do E. Z. (wcześniej B. i W.) i państwa C.. Jednakże jak wynika z zeznań świadków, a zwłaszcza A. U. i R. B., którzy w sposób najdokładniejszy opisali stan posiadania spornego gruntu, zarówno E. Z. jak i państwo C. posiadali nieruchomość oznaczoną obecnie nr geodezyjnym (...) do linii tzw. starego lasu. Pozwany jako kolejny właściciel przyległych działek objął w posiadanie część działki nr (...) w tym samym zakresie. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego w tej części, w której wskazywał, iż przed kupnem działki sprzedający okazywali mu nabywane przez niego nieruchomości, przy czym w każdym przypadku granica nabywanych gruntów biegła wzdłuż granicy tzw. starego lasu. Sporna część działki (...) stanowiła wówczas łąkę przeznaczoną do wypasu krów. Z uwagi na fakt, iż dowody zgromadzone w sprawie nie pozwoliły na ustalenie w sposób dokładny jak przebiegała granica pomiędzy gruntem państwa C. i E. Z., Sąd przyjął, iż pozwany z całą pewnością objął w posiadanie sporną część działki nr (...) najpóźniej w dniu 22.03.1991r., tj. z dniem nabycia nieruchomości od E. Z.. Zdaniem Sądu zarówno Państwo C. jak i E. Z. i jego poprzednicy posiadali sporny grunt w sposób samoistny. Brak jest jakichkolwiek dowodów na to, iż byli dzierżawcami tegoż gruntu, bądź że przysługiwał im jakikolwiek inny tytuł prawny do przedmiotowego gruntu. Rolnicy ci korzystali z gruntów wypasając bydło, uprawiając tytoń. Posiadaczem samoistnym jest również S. K., o czym świadczy fakt wybudowania ogrodzenia, podniesienia

gruntu i zagospodarowania w taki sposób, iż część działki nr (...) stanowi obecnie jedną całość gospodarczą i funkcyjną z nieruchomościami należącymi do pozwanego.

Sąd ustalił, iż pozwany wszedł w posiadanie przedmiotowego gruntu w złej wierze. Pozwany nabywał działki gruntu nr (...) na początku lat 90-tych. Po zakupie przystąpił do prac związanych z budową portu m.in. do budowy ogrodzenia. Oczywistym jest, iż budowa ogrodzenia wymaga uprzedniego ustalenia przebiegu granicy. Jednakże z akt sprawy nie wynika, aby pozwany korzystał z usług geodety obejmując w posiadanie nowo nabyte grunty. Mając na uwadze fakt, iż już wówczas pozwany dysponował mapami gruntów oraz znaczną różnicę powierzchni pomiędzy zakupionym gruntem a objętym w posiadanie, uznać należy, iż pozwanemu nie można przypisać dobrej wiary w rozumieniu art. 172 kc.

Sąd podzielił również zeznania świadków J. W., R. S. i H. D.. Z zeznań tych świadków wynika, iż w latach 90-tych prowadzone były prace Nadleśnictwa polegające na zalesieniu olchami części działki nr (...). Jak wynika z zeznań J. W., który w najdokładniejszy sposób opisał przebieg tych prac, prace te dotyczyły fragmentu działki za obecnym ogrodzeniem pozwanego w stronę starego lasu, nie dotyczyły więc części działki oznaczonej literą A na mapie k.78 będącej przedmiotem sporu.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż S. K. posiada sporną część nieruchomości jako posiadacz samoistny w złej wierze od 22.03.1991r. Konieczny upływ czasu do zasiedzenia nieruchomości wynosi zatem 30 lat.

Zgodnie z treścią art. 176 kc jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. W przedmiotowej sprawie na podstawie dokumentów i zeznań świadków Sąd ustalił, iż poprzednicy prawni pozwanego posiadali jako posiadacze samoistni sporny grunt co najmniej od lat 60-tych.

Zatem na gruncie mniejszej sprawy przyjąć należy, iż termin zasiedzenia spornej nieruchomości mógł rozpocząć swój bieg z dniem 1 października 1990r.

Z uwagi na to, iż podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania na rzecz pozwanego, Sąd stosownie do treści art. 176§1 i 2 kpc oraz na podstawie art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 18.08.1990r., Nr 55, poz. 321) do czasu posiadania spornego gruntu przez pozwanego doliczył czas posiadania poprzednich posiadaczy i skrócił termin zasiedzenia o 15 lat, czyli o czas, w którym przed wejściem w życie w/w ustawy istniał stan prowadzący do zasiedzenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd na mocy art. 172 kc oraz art. 10 ustawy z 28 lipca 1990r. o zmianie ustawy kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 sierpnia 1990 r. nr 55, poz. 321), ustalił, iż z dniem 02.10.2005r. pozwany nabył przez zasiedzenie część działki gruntu nr (...) oznaczonej na mapie k. 78 literą „A”.

W tej sytuacji Sąd oddalił powództwo o wydanie części działki nr (...) oraz nakazanie rozebrania ogrodzenia, albowiem w dniu wniesienia powództwa powód nie był właścicielem spornego gruntu, a zatem nie zostały spełnione przesłanki z art. 222 kc.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis § 10 pkt 3) i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) oraz art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.