

Sygn. akt I C 254/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Piszczu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2020 r. w Piszczu

sprawy z powództwa Z. K., J. K.

przeciwko K. W.

o wydanie nieruchomości

**o r z e k a**

I. Nakazuje pozwanemu K. W., aby wydał powodom Z. K. i J. K. solidarnie część nieruchomości gruntowej stanowiącą działkę (...) o powierzchni 326 m<sup>2</sup>, szczegółowo opisanej w opinii biegłego geodety D. Ż. (k. 265 akt sprawy), położonej w obrębie O., gmina B., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piszczu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW Nr (...) i rozebrał budynek gospodarczy trzyczęściowy, w środkowej części murowany, posadowiony częściowo na działce (...).

II. Zasądza od pozwanego K. W. na rzecz powodów Z. K. i J. K. solidarnie kwotę 1 017 zł (jeden tysiąc siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Nakazuje pobrać od pozwanego K. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszczu kwotę 1 228,55 zł (jeden tysiąc dwieście dwadzieścia osiem złotych 55/100) tytułem nie pokrytych wydatków na opinię biegłego.

Sygn. akt I C 254/19

## UZASADNIENIE

Z. K. oraz J. K. wytoczyli powództwo przeciwko K. W. wnosząc ostatecznie o nakazanie pozwanemu, by wydał powodom zajęłą część nieruchomości gruntowej o powierzchni 326 m<sup>( 2)</sup> (w tym zespół budynków gospodarczych, licząc wraz z okapem o powierzchni 30 m<sup>( 2)</sup>), oznaczoną nr geodezyjnym(...), położoną w O. w gminie B., objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego w Piszczu, stanowiącą własność powodów.

W uzasadnieniu wskazali, że postanowieniem z dnia 21 czerwca 2018 roku o sygn. akt I Ns 545/15 Sąd Rejonowy w Piszczu dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność pozwanego oznaczonej nr geod. (...), położonej w obrębie O. gm. B., dla której Sąd Rejonowy w Piszczu prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...) oraz nieruchomości stanowiącej własność Gminy B. oznaczonej nr geod. (...), położonej w obrębie O., gm. B., dla której Sąd Rejonowy w Piszczu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), ustalając, iż granica przebiega od punktu granicznego (...) przez punkt graniczny nr (...) do punktu granicznego nr (...) – zgodnie ze szkicem granicznym – projektem rozgraniczenia

nieruchomości sporządzanym przez uprawnionego geodetę D. Ż., stanowiącym integralną część orzeczenia oraz oddalił wniosek pozwanego o zasiedzenie.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu przyznał, że położone w O., gmina B. działka gruntu (...) stanowiąca własność pozwanego oraz działka nr (...) stanowiąca własność powodów graniczą ze sobą, czyli siedliska gospodarstw rolnych stron graniczą ze sobą.

Pozwany wskazał, iż przez wiele lat granice działek wyznaczało ogrodzenie zbudowane z różnych materiałów. Pozwany był przekonany, że ogrodzenie to wyznacza granice między działkami. Około roku 2000 roku pozwany na działce (...) postawił budynek gospodarczy składający się z trzech części pod jednym dachem.

W 2010 roku pozwany zastąpił murem ściany jednego pomieszczenia budynku gospodarczego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

K. W. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr geod. (...) położonej w O., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Działka gruntu o nr (...) graniczy z działką gruntu o nr geod. (...), stanowiącą własność Z. i J. małżonków K. w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Działka o nr (...) powstała w wyniku podziału administracyjnego działki o nr geod. (...) na dwie działki gruntu o nr (...). Własność działki nr (...) w 1964 roku nabył dziadek K. F. W..

(okoliczności bezsporne)

W 2001 roku K. W. posadził na działce (...) i częściowo na działce (...), za zgodą Z. K., drewniany budynek gospodarczy. Od tego momentu zaczął również składować na części działki nr (...) stanowiącej jego własność maszyny, bele siana czy drewno.

Około roku 2010 K. W. na miejscu wcześniej postawionego drewnianego budynku gospodarczego posadził, bez zgody małżonków K., a także bez pozwolenia na budowę, murowany budynek gospodarczy.

Sąd Rejonowy w Pieszku postanowieniem z dnia 21 czerwca 2018 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 452/15 dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność K. W. oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w obrębie O. gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) z nieruchomością stanowiącą własność J. K. oraz Z. K. oznaczoną nr geodezyjnym (...), położoną w obrębie O., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) oraz nieruchomością stanowiącą własność Gminy B., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), ustalając, iż granica przebiega od punktu granicznego nr (...) przez punkt graniczny (...) do punktu granicznego nr (...) – zgodnie ze szkicem granicznym, który stanowi integralną część orzeczenia. Postanowieniem w tej sprawie Sąd oddalił również wniosek K. W. o zasiedzenie.

(dowód: akta sprawy I Ns 452/15)

Przyjmując, iż obecnie granica użytkowania przebiega wzdłuż istniejącego na gruncie ogrodzenia biegnącego od punktu granicznego nr (...) (znak granitowy z krzyżem) poprzez punkty nr 1 i 2 (słupki betonowe ogrodzenia i dalej przez punkty nr 3, 4, 5, 6 i 7 (drewniane słupki ogrodzenia) do punktu nr 8 (drewniany słupek ogrodzenia) stwierdzono, że K. W. użytkuje-zajmuje część działki nr (...) stanowiącej własność małżonków Z. i J. K. o powierzchni 326 m<sup>2</sup> (w tym zespół budynków gospodarczych, licząc z okapem, zajmuje 30 m<sup>2</sup>).

(dowód: opinia biegłego D. Ż. k.82-85)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Podstawę prawną dochodzonego przez stronę powodową roszczenia stanowił art. 222 § 1 k.c., zgodnie 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. Uregulowane w tym przepisie roszczenie (tzw. roszczenie windykacyjne), służy ochronie prawa własności i przysługuje właścicielowi w stosunku do osoby, która bez tytułu prawnego jest w posiadaniu przedmiotu stanowiącego własność innej osoby. Roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, dlatego też dla jego uwzględnienia wystarczające jest ustalenie, że powodowie są właścicielami opisanej w pozwie nieruchomości, pozwanemu zaś żaden tytuł do władania przedmiotem własności powodów nie przysługiwał.

Roszczenie windykacyjne przysługuje osobie, która ma tytuł prawny do nieruchomości, w szczególności jest jej właścicielem. W niniejszej sprawie ustalono, że właścicielami nieruchomości – części działki gruntu o nr geod. (...), położonej w O. w Gminie B., dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), są powodowie Z. i J. K..

Pozwany naruszył prawo własności nieruchomości powodów w ten sposób, że postawił budynek gospodarczy, który częściowo posadowiony jest na gruncie powodów. Ponadto, na gruncie powodów składował drewno oraz parkował maszyny rolnicze. W związku z powyższym powodowie nie mogą korzystać ze swojej własności. Powodowie na swojej działce zamierzają posadzić płytę obornikową, która musi znajdować się w określonej odległości od granicy, a także w określonej odległości od budynków. Nie mogą jednak uzyskać pozwolenia na budowę wyżej wymienionej płyty z uwagi na postawienie przez pozwanego budynku, częściowo położonego na działce powodów nr (...), bez zachowania odpowiedniej odległości pomiędzy w/w budynkiem a granicą przebiegającej pomiędzy nieruchomościami stron.

Na marginesie należy zaznaczyć, że budynek gospodarczy wniesiony przez pozwanego został postawiony bez zezwolenia na budowę.

Wskazać należy również, iż zgodnie z art. 231 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Natomiast właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Do wywołania skutków określonych w art. 231 § 1 i 2 k.c. konieczne jest wzniesienie takiego budynku lub innego urządzenia, którego wartość **znacznie** przynosi (przewyższa) wartość zajętej na ten cel działki. W tym zakresie konieczne jest porównanie wartości działki, będącej przedmiotem wykupu, z wartością budynku lub innego urządzenia. Wartości te ustalane są w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. W niniejszej sprawie brak jest informacji o wartości działki, która miałaby zostać objęta wykupem, a także o wartości budynku gospodarczego. Przede wszystkim jednak, w ocenie Sądu, pozwanemu nie można przypisać dobrej wiary. Sąd ocenę tę oparł na zeznaniach powoda, w których to powód wskazał, że zezwolił pozwanemu na wybudowanie drewnianego budynku gospodarczego oraz o fakt, że pozwany nie wystąpił o pozwolenie na budowę dla wskazanego budynku. W przypadku braku dobrej wiary wykupienia działki może żądać jedynie jej właściciel, co w tym przypadku nie miało miejsca. Przy czym należy zauważyć, że kwestia złej wiary pozwanego przy wznoszeniu budynku częściowo na nieruchomości powodów została też bezspornie ustalona w ramach toczącego się już wcześniej przed tutejszym Sądem pomiędzy małżonkami Z. i J. K. a K. W. postępowania o rozgraniczenie (sygn. akt I Ns 545/15). Także bowiem w toku tegoż postępowania Sąd ustalił, że K. W. na wzniesienie budynku, częściowo na działce nr (...), najpierw uzyskała zgodę powodów. Z tego wynika więc, że był świadomy faktu, że musi mieć przyzwolenie powodów na częściowe zajęcie ich nieruchomości, w celu posadowienia budynku, który miał wykraczać poza granice działki pozwanego.

W tym stanie rzeczy, na zasadzie art. 222 § 1 k.c., Sąd nakazał pozwanemu K. W., aby wydał powodom Z. K. i J. K. część działki gruntu o nr geod.(...)położonej w O. w gminie P. o powierzchni 326 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Piszku

prowadzi księgę wieczystą nr (...) i rozebrał budynek gospodarczy trzyczęściowym w środkowej części murowany, posadowiony częściowo na działce (...).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) oraz art. 98 k.p.c., 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 100 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu, kwota 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, a także Sąd nakazał pobrać od pozwanego K. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszku kwotę 1 228,55 zł tytułem zwrotu wydatków na wynagrodzenie biegłego, które tymczasowo wyłożył Skarb Państwa.