Sygn. akt II Ca 742/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa S. D.

przeciwko D. M. (1) i A. M. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 10 sierpnia 2017 roku, sygn. akt I C 357/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, drugim i trzecim sentencji w ten sposób, że :

1. oddala powództwo;

2. zasądza od pozwanego S. D. na rzecz powoda D. M. (1) kwotę 150.00 (sto pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje ściągnąć od pozwanego S. D. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Radomsku kwotę 289,20 (dwieście osiemdziesiąt dziewięć 20/100) złotych tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

II. zasądza od pozwanego S. D. na rzecz pozwanych D. M. (1) i A. M. (1) kwotę 200,00 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Dariusz Mizera

Sygn. akt II Ca 742/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 czerwca 2010 roku powód S. D. wystąpił o nakazanie pozwanym D. M. (1) i A. M. (1) wydanie części nieruchomości położonej w miejscowości G., gmina R. oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta (...). Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na pozew z dnia 17 września 2010 roku wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 6 grudnia 2011 roku powództwo zostało oddalone i Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Na skutek wniesionej przez powoda apelacji Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2012 roku w sprawie II Ca 101/12 uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radomsku, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Postanowieniem z dnia 4 października 2012 roku postępowanie w niniejszej sprawie zostało zawieszone z uwagi na wszczęcie przez pozwanych postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla spornej działki (...) z rzeczywistym stanem prawnym w sprawie oznaczonej sygn. akt I C 411/12.

Postępowanie zostało podjęte postanowieniem z dnia 3 października 2014 roku.

Postanowieniem z dnia 13 listopada 2014 roku postępowanie ponownie zostało zawieszone z uwagi na zainicjowanie przez pozwanych sprawy o zasiedzenie spornej części działki (...) w sprawie oznaczonej sygnaturą akt I Ns 1155/14.

Ponownie rozpoznając sprawę wyrokiem z dnia 10 sierpnia 2017r. Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu sprawy z powództwa S. D.

przeciwko D. M. (1), A. M. (1) o wydanie nieruchomości

1. nakazał pozwanym D. M. (1) i A. M. (1) solidarnie wydanie na rzecz powoda S. D. części nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), o powierzchni 0,0068 ha, położonej w miejscowości grzebień, gmina R., dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku urządzona jest księga wieczysta PT 1R/ (...);

2. zasądził solidarnie od pozwanych D. M. (1) i A. M. (1) na rzecz powoda S. D. kwotę 4.385,85 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania:

3. nakazał pobrać solidarnie od pozwanych D. M. (1) i A. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Radomsku kwotę 289,20 złotych tytułem brakujących wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Podstawą rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W 1964 roku przeprowadzone zostały dla obrębu G. prace związane z ustaleniem stanu władania gruntami dla potrzeb zakładania powszechnej ewidencji gruntów. Dokumentację z całości prac dotyczących zakładania ewidencji gruntów skompletowano w operacie numer (...). W wyniku tych prac powstała mapa ewidencyjna w skali 1: 5000, która została utworzona w oparciu o zdjęcia lotnicze. Według zarysu pomiarowego granica pomiędzy działkami (...) oraz działkami (...) była wykazana w ten sposób, że północne granice działek (...) stanowiły południową krawędź rowu oznaczonego numerem działki (...), zaś granice wschodnie i zachodnie tych działek stanowiły przedłużenie granic działek (...), natomiast południową granicę działki (...) stanowiła północna krawędź rowu oznaczonego numerem działki (...).

W dniu 30 września 1974 roku wydany został akt własności ziemi ON- (...) obejmujący nieruchomości w G. oznaczone numerami działek

(...)na rzecz Z. i A. małżonków M.. Dla nieruchomości objętej przedmiotowym aktem własności ziemi nie została urządzona księga wieczysta.

W teczce z postępowania administracyjnego dotyczącego aktu własności ziemi ON- (...) złożony jest protokół, w którym stwierdzono, że wyrys mapy jest niezgodny ze stanem faktycznym na gruncie oraz że zachodzi konieczność ustalenia granic działek. Ponadto w teczce tej złożony jest szkic uwłaszczeniowy obejmujący m.in. pomiar granic przedmiotowych działek numer (...). Ze szkicu tego wynika, że południowa granica działki (...) przebiega za strugą, a działka (...) graniczy od strony południowej bezpośrednio z działkami (...), zaś granica północna działek (...) kończy się przed strugą i nie dochodzi do strugi.

W dniu 30 września 1974 roku wydany został akt własności ziemi ON- (...) obejmujący nieruchomości w G. oznaczone numerami działek

(...) na rzecz H. K.. Dla nieruchomości objętej przedmiotowym aktem własności ziemi nie została urządzona księga wieczysta.

W dniu 31 sierpnia 1976 roku wydany został akt własności ziemi (...) obejmujący nieruchomości w G. oznaczone numerami działek (...) na rzecz S. i Z. małżonków D.. W teczce z postępowania administracyjnego dotyczącego przedmiotowego aktu własności ziemi (...) złożony jest protokół ustalenia stanu władania, w którym wykazano powierzchnie działek zgodnie ze szkicem uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...).

W 1979 roku została założona księga wieczysta numer (...) obejmująca nieruchomości S. i Z. małżonków D., W tym między innymi działki oznaczone numerami (...). Jako podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej Kw Nr (...) ujawniono na karcie 2 akt księgi wieczystej mapę wykonaną w dniu 26 marca 1979 roku przez uprawnionego geodetę J. S., która to mapa została wykonana zgodnie ze szkicem uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...). Jako dowód własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) ujawniono akt własności ziemi (...).

W dniu 1 lutego 1991 roku zawarta została pomiędzy S. i Z. małżonkami D. a K. A. w formie aktu notarialnego Rep. (...)umowa sprzedaży działek (...). W przedmiotowym akcie notarialnym istnieje - w zakresie tytułu własności nieruchomości i położenia działek stanowiących przedmiot umowy sprzedaży - odwołanie do księgi wieczystej Kw Nr (...), jak również do mapy znajdującej się w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). W oparciu o przedmiotową umowę sprzedaży, działki oznaczone numerami (...) zostały odłączone od księgi wieczystej Kw Nr (...) i została dla nich założona nowa księga wieczysta oznaczona numerem (...). W aktach przedmiotowej księgi wieczystej również istnieje w zakresie oznaczenia nieruchomości odwołanie do opisu i mapy zawartej w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...).

W dniu 12 kwietnia 1995 roku zawarta została pomiędzy K. A. i A. A. oraz U. S. w formie aktu notarialnego Rep. (...)umowa sprzedaży działki numer (...) na rzecz U. S.. W wyniku przedmiotowej umowy działka numer (...) została odłączona z księgi wieczystej Kw Nr (...) i urządzona dla niej została nowa księga wieczysta Kw Nr (...). W aktach przedmiotowej księgi

wieczystej również istnieje odwołanie do opisu nieruchomości i mapy zawartych w

aktach księgi wieczystej Kw Nr (...).

W dniu 12 kwietnia 1995 roku zawarta została pomiędzy K. A. i A. A. oraz E. K. w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) również umowa sprzedaży działki (...) na rzecz E. K.. Na mocy przedmiotowej umowy dokonany został wpis E. K. jako właściciela działki (...) w księdze wieczystej Kw Nr (...).

W dniu 15 maja 2002 roku zawarta została pomiędzy U. S. i E. K. a powodami A. M. (1) i D. M. (1) w formie aktu notarialnego Rep. (...)umowa sprzedaży działek numer (...). Na mocy przedmiotowej umowy z księgi wieczystej Kw Nr (...) odłączono działkę (...) i wpisano ją do księgi wieczystej Kw Nr (...) wraz z wpisem jako właścicieli przedmiotowych

działek powodów A. M. (1) i D. M. (1) na prawach wspólności ustawowej. Również w zawiadomieniu powodów o dokonaniu wpisu na ich rzecz prawa własności, dokonanego w dniu 8 listopada 2002 roku znajduje się odwołanie do opisu i mapy zawartych w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). Przy zakupie działek na gruncie nie były dokonywane pomiary granic przez geodetę, nie były wskazywane znaki graniczne przez sprzedających. Przed zakupem pozwany udał się do Starostwa Powiatowego w R. gdzie oglądał mapy zakupowanych działek. Z map tych miało wynikać, że granice działek (...) od strony południowej wyznacza struga, a nie działka (...). Pozwany nie przeglądał natomiast map zawartych w dokumentach księgi wieczystej, która była założona dla tychże działek.

W 2008 roku nastąpił podział działki numer (...) na działki (...). Dokumenty związane z przeprowadzeniem przedmiotowego podziału zostały zebrane w operacie technicznym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...). Geodeta wykonujący podział działki (...) ustalił przebieg granic zewnętrznych dzielonej działki (...) nie tak, jak na pierwotnej mapie ewidencyjnej, ale tak jak na szkicu uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...), a więc zgodnie z mapą ujawnioną w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). Dopiero w trakcie podziału działki (...) strony dowiedziały się o przebiegu granicy pomiędzy działką (...) a działkami (...).

Współrzędne punktów granicznych określające przebieg granic działki numer (...) wykazane w operacie nr (...)są aktualnie ujawnione w ewidencji gruntów.

Część działki (...) o powierzchni 0,0086 ha znajduje się we władaniu pozwanych. Część tej działki, która jest w posiadaniu pozwanych jest ogrodzona w sposób trwały za pomocą ogrodzenia z siatki metalowej. Od strony północnej działek (...), a zarazem od strony południowej działki (...) znajduje się struga.

Kiedy właścicielem działek (...) był E. K. powód wykonał na jego zlecenie budowę ogrodzenia tych działek. S. D. pomagał zatem przy stawianiu płotu od strony drogi, oraz po od strony wschodniej i zachodniej. Od strony strugi ogrodzenie nie było budowane. Brak było tam też betonowych słupków granicznych.

Działka numer (...) została na mocy aktu notarialnego - umowy sprzedaży z dnia 9 kwietnia 2008 roku Rep. (...) sprzedana przez S. i Z. małżonków D. M. (2) i B. małżonkom B..

Pomiędzy stronami toczyło się również postępowanie w sprawie I Ns 1213/08 o ustanowienie drogi koniecznej dla działek numer (...) przez działkę (...). W toku postępowania w tej sprawie sporządzona została opinia biegłego geodety A. B. z przebiegiem służebności drogi koniecznej, który stwierdził, że geodeta wykonujący podział działki (...) ustalił prawidłowo przebieg granic zewnętrznych dzielonej działki (...) tak jak na szkicu uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...), a więc zgodnie z mapą ujawnioną w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). Przedmiotowa opinia stała się integralną częścią postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 29 listopada 2010 roku wydanego w sprawie I Ns 1213/08 ustanawiającego służebność drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela działek m.in. (...)

W pozwie z dnia 18 czerwca 2012 roku D. M. (1) i A. M. (1) wystąpili z żądaniem uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) prowadzonej dla działki oznaczonej numerem (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z tej księgi działki (...) i wpisanie tej działki do księgi (...) na rzecz D. M. (1) i A. M. (1), podnosząc , że działka (...) stanowi ich własność, ewidencji gruntów numerem działki (...) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 19 grudnia 2013 roku sygn. akt I C 411/12 powództwo D. M. (1) i A. M. (1) zostało oddalone.

We wniosku z dnia 17 października 2014 roku D. i A. małżonkowie M. wystąpili z żądaniem stwierdzenia, że jako małżonkowie nabyli przez zasiedzenie z dniem 7 czerwca 2009 roku własność nieruchomości, położonej w G., gmina R. o obszarze 0,0159 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (będącej przedmiotem niniejszego sporu).

Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 4 września 2015 roku sygn. Akt I Ns 1155/14 wniosek został oddalony.

W dniu 10 lutego 2016 roku D. i A. małżonkowie M. złożyli skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. na decyzję (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Ł. z dnia 14 stycznia 2016 roku nr (...)WP, utrzymująca w mocy zaskrzoną decyzję Starosty (...) z dnia 16 października 2015 roku Nr (...)o umorzeniu prowadzonego z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie wprowadzenia zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków obrębu G., gminy R., polegających na wyeliminowaniu z operatu ewidencyjnego danych wykazanych na podstawie operatu technicznego (...)- (...).

Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 10 lutego 2017 roku w sprawie (...)skarga małżonków M. została oddalona. W uzasadnieniu wydanego wyroku Sąd wskazał, że operat ewidencji gruntów i budynków obrębu G., gminy R., zawierający dane wykazane na podstawie operatu technicznego (...)- (...) odpowiada prawu.

Powyższe ustalenia faktyczne na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd poczynił w oparciu o powołane dowody oraz zeznania świadków oraz samych stron. Sąd dała wiarę zeznaniom świadków , którzy jedynie zeznawali na okoliczności dotyczące wprowadzenia w stan posiadania kolejnych właścicieli działek (...). Tymczasem z zeznań pozwanego D. M. (1) wynika, że przed zakupem działek (...) nie były dokonywane pomiary na gruncie przez geodetę w zakresie granic kupowanych działek.

Sąd w pełni dał wiarę opinii sporządzonej przez biegłego geodetę, która jest jasna, logiczna i precyzyjna i koresponduje ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym .

Mając takie ustalenia Sąd zważył, iż powód w przedmiotowej sprawie wystąpił z roszczeniem windykacyjnym.

Przepis art. 222 § 1 k.c. stanowi, iż 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. Roszczenie rei vindicatio jest wymierzone przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną, która wyrazić się może w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtórzeniem się stanu pogwałcenia sfery uprawnień właściciela.

Ochrona własności wiąże się immanentnie z bezwzględnym charakterem tego prawa. Właściciel może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy i rozporządzać rzeczą. Dla osób trzecich płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Bezwzględna ochrona, przynależna prawu własności, wynika z natury stosunku prawnego własności i w wyrażeniu legislacyjnym została wystarczająco zaakceptowana w normie art. 140 k.c., zgodnie z którym w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Należy podkreślić, że prawnorzeczowy środek ochrony własności, jakim jest roszczenie windykacyjne ma charakter obiektywny, zależy bowiem jedynie od pogwałcenia prawa własności. Natomiast skuteczność roszczenia nie zależy od subiektywnych czynników podmiotowych, takich jak wina czy dobra lub zła wiara.

W niniejszej sprawie koniecznym zatem stało się ustalenie, czy powód jest właścicielem nieruchomości objętej pozwem i czy pozwanym nie przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania nieruchomością.

Za ustalonym stanem faktycznym i kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy opinią biegłego A. B. skonstatować należy, że część działki (...) będąca przedmiotem niniejszego sporu stanowi własność powoda S. D..

Oczywiście nie sposób pominąć kwestii, że co do działek oznaczonych numerami (...) istnieją po dwa akty własności ziemi wydane w różnych datach i na różne osoby. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 11 marca 1994 roku w takiej sytuacji Sąd winien przeprowadzić dalsze dowody zmierzające do ustalenia rzeczywistego

stanu faktycznego i dopiero na jego podstawie rozstrzygnąć o własności - przy zastosowaniu właściwych przepisów prawnych, nie wyłączając przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.).

Przy czym należy mieć również na uwadze, że jedynie na podstawie aktu własności ziemi (...) z dnia 31 sierpnia 1976 roku założona została księga wieczysta. Zatem należy mieć na uwadze nie tylko treść normy art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale również art. 4 powołanej ustawy, stanowiącego, iż przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Zatem w niniejszej sprawie kierując się wskazaną wyżej argumentacją, Sąd powinien ustalić kto był posiadaczem samoistnym działek na datę 4 listopada 1971 roku. Jednakże to ustalenie w sprawie o wydanie nieruchomości może się odbyć jedynie po przeprowadzeniu dowodów zaoferowanych przez strony. Przy czym ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywał na pozwanych.

Skoro zatem pozwani w niniejszym postępowaniu podnosili, że powód nie był samoistnym posiadaczem działek (...) w dacie 4.11.1971 roku, winni byli - zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu zawartą w art. 6 k.c. okoliczność tę udowodnić. Przy czym nie są tu wystarczające dokumenty zawarte w aktach uwłaszczeniowych. Ustaleniu tej okoliczności mogłoby służyć przesłuchanie świadków, jednakże tacy świadkowie nie zostali przez stronę pozwaną zgłoszeni. Podkreślić należy, że zarówno pozwany D. M. (1), jak i jego pełnomocnik M. M. (3) (pozwana A. M. (1) w ogóle nie interesowała się przebiegiem niniejszego postępowania i nie stawiała się na rozprawy) nie zgłosili żadnych wniosków dowodowych na okoliczność kto był samoistnym posiadaczem działek (...) w dacie 4.11.1971 roku. Należy zatem uznać, że pozwani nie udowodnili w tym postępowaniu, by posiadaczami przedmiotowych działek nie byli S. i Z. D.. A zatem nie zdołali skutecznie zakwestionować prawa własności powoda S. D. do tych działek w oparciu o akt własności ziemi (...) z dnia 31 sierpnia 1976 roku.

Drugim argumentem podnoszonym przez pozwanych na uzasadnienie ich twierdzeń jest ten, że w ocenie pozwanych działka numer (...) powstała za strugą z działek powodów o numerach (...). Pozwani podnieśli, że w chwili zakładania ewidencji gruntów dla wsi G. w 1966 roku działka (...) posiadała powierzchnię 0,14 ha, zaś działka (...) powierzchnię 0,15 ha, przy czym z dokumentów zgromadzonych w teczkach aktów własności ziemi oraz z dokumentów geodezyjnych Starostwa Powiatowego w R. wynika, że swoimi północnymi krawędziami przylegały one bezpośrednio do strugi, zaś na tej samej wysokości - także do strugi - przylegały od strony przeciwnej działki o numerach (...). Powodowie wskazali, że na pierworysie mapy ewidencyjnej znajdującej się w Starostwie Powiatowym w R. wykreślono jedynie ołówkiem kreskę na południe od strugi. Wskazali również, że na podstawie księgi wieczystej Kw Nr (...) powód sprzedał aktem notarialnym z dnia 1 lutego 1991 roku Nr (...) K. A. działki numer (...) wprowadzając go w ich posiadanie od strony północnej od strugi. Następnie K. A. działki sprzedał U. i E. małżonkom K. aktami notarialnymi z 12 kwietnia 1995 roku Rep. (...)oraz (...), zaś od nich działki kupili pozwani, przy czym U. i E. małżonkowie K. zostali wprowadzeni w ich posiadanie od strony północnej także do strugi. Pozwani wskazali, że w przedstawionej sytuacji powód dokonał w dniu 1 kwietnia 2008 roku podziału działki (...) na działki (...). Wskazali, że w ich ocenie działka numer (...) powstała za strugą z działek powodów o numerach (...) i (...).

Z powyższą argumentacją nie sposób jednak się zgodzić.

Jak już wskazano w części dotyczącej ustaleń faktycznych, w 1964 roku przeprowadzone zostały dla obrębu G. prace związane z ustaleniem stanu władania gruntami dla potrzeb zakładania powszechnej ewidencji gruntów. Dokumentację z całości prac dotyczących zakładania ewidencji gruntów skompletowano w operacie numer (...). Według zarysu pomiarowego granica pomiędzy działkami (...) oraz działkami (...) była wykazana w ten sposób, że północne granice działek (...) stanowiły południową krawędź rowu oznaczonego numerem działki (...), zaś granice wschodnie i zachodnie tych działek stanowiły przedłużenie granic działek (...), natomiast południową granicę działki (...) stanowiła północna krawędź rowu oznaczonego numerem działki (...).

W teczce z postępowania administracyjnego dotyczącego aktu własności ziemi ON- (...) złożony jest protokół, w którym stwierdzono, że wyrys mapy jest niezgodny ze stanem faktycznym na gruncie oraz że zachodzi konieczność

ustalenia granic działek. Ponadto w teczce tej złożony jest szkic uwłaszczeniowy obejmujący m.in. pomiar granic przedmiotowych działek numer (...). Ze szkicu tego wynika, że południowa granica działki (...) przebiega za strugą, a działka (...) graniczy od strony południowej bezpośrednio z działkami (...), zaś granica północna działek (...) kończy się przed strugą i nie dochodzi do strugi.

W teczce z postępowania administracyjnego dotyczącego aktu własności ziemi (...) złożony jest protokół ustalenia stanu władania, w którym wykazano powierzchnie działek zgodnie ze szkicem uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...).

W 1979 roku została założona księga wieczysta numer (...) obejmująca nieruchomości S. i Z. małżonków D., w tym między innymi działki oznaczone numerami (...). Jako podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej Kw Nr (...) ujawniono na karcie 2 akt księgi wieczystej mapę wykonaną w dniu 26 marca 1979 roku przez uprawnionego geodetę J. S., która to mapa została wykonana zgodnie ze szkicem uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...). Jako dowód własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) ujawniono akt własności ziemi (...).

Podkreślić należy, że mapa z dnia 26 marca 1979 roku oraz (...) wykazane w księdze wieczystej Kw Nr (...) stanowią dokumenty referencyjne będące punktem odniesienia do wszystkich dalszych transakcji dotyczących działek (...). Również przenoszenie działek (...) do innych ksiąg wieczystych odwołuje się do księgi wieczystej Kw Nr (...) oraz mapy zawartej w tej księdze. Z kolei mapa ta została wykonana zgodnie ze szkicem uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...). Również w zawiadomieniu pozwanych o dokonaniu wpisu na ich rzecz prawa własności, dokonanego w dniu 8 listopada 2002 roku, a znajdującego się w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...) znajduje się odwołanie do opisu i mapy nieruchomości zawartych w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). Zatem pozwani nie mogą skutecznie twierdzić w tym postępowaniu, że nabyli własność w szerszym zakresie. Skoro ich poprzednikom prawnym własność działek (...) przysługiwała w takim zakresie, jak odzwierciedla to mapa z dnia 26 marca 1979 roku zawarta w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...) odwołująca się do szkicu uwłaszczeniowego zawartego w aktach uwłaszczeniowych (...), w której w sposób wyraźny oznaczono południową granicę działki (...) za strugą, a granice działek (...) kończyły się przed strugą, pozwani nie mogli własności działek (...) nabyć w zakresie szerszym, zgodnie z regułą wskazującą, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada. Tym bardziej zatem nie mogli nabyć własności działki (...) powstałej w wyniku podziału działki (...), co do której to działki nigdy nie służyło im żadne prawo.

Niezasadnym jest zatem ciągłe odwoływanie się pozwanych do zarysu pomiarowego z 1964 roku (co pozwani podnoszą w każdym piśmie składanym w toku niniejszej sprawy). Podkreślić należy biegły geodeta A. B., który w sposób stanowczy stwierdził, że granica pomiędzy działkami (...) przebiega w terenie od strony południowej rowu (strugi) oznaczonego numerem działki ewidencyjnej (...). W opinii tej biegły stwierdził, że przy ustalaniu przebiegu granic pomiędzy działką (...) należy brać pod uwagę dokumenty ujawnione w aktach Kw Nr (...) które są zgodne ze szkicem uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...). Jak wskazał biegły, przebieg granicy wskazany na pierwotnej mapie ewidencyjnej i zarysie pomiarowym nie został zaktualizowany w oparciu o wyniki ustaleń przebiegu granic wskazane na szkicu uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...), co stanowiło nieprawidłowość. Po wykonaniu ustaleń przebiegów granic wykazanych na szkicu uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...) oraz po wydaniu aktu własności ziemi (...) powinna była nastąpić zmiana treści pierwotnej mapy ewidencyjnej, brak takiej mapy mógł być wynikiem niedopatrzenia. Jednakże biegły stwierdził, że geodeta wykonujący podział działki (...) ustalił prawidłowo przebieg granic zewnętrznych dzielonej działki (...) nie tak, jak na pierwotnej mapie ewidencyjnej, ale tak jak na szkicu uwłaszczeniowym zawartym w aktach uwłaszczeniowych (...), a więc zgodnie z mapą ujawnioną w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...). Ponadto z opinii tej wynika, że granice zewnętrzne dawnej działki (...) zostały prawidłowo ustalone na okoliczność dokonywania podziału tej działki w 2008 roku. Współrzędne punktów granicznych określające przebieg granic działki numer (...) wykazane w operacie nr (...) są aktualnie ujawnione w ewidencji gruntów i są to granice prawne tej nieruchomości.

Zeznania świadka E. K. nie miały znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Okoliczność bowiem, w jakim zakresie pozwani zostali wprowadzeni w posiadanie działek (...) nie ma znaczenia, gdyż zakres prawa

własności pozwanych wynika z dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej Kw Nr (...) oraz aktualnej ewidencji gruntów.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd uznał, że pozwani nigdy nie byli właścicielami działki (...) i nie przysługuje im żadne skuteczne prawo do władania tą nieruchomością.

Mając na uwadze powyższe rozważania i ustalenia faktyczne Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. nakazał pozwanym D. M. (1) i A.

M. wydanie części nieruchomości o powierzchni 0,0068 ha położonej w miejscowości G., gmina R. oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzona jest księga wieczysta (...).

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c.

Mając na uwadze, że pozwani przegrali sprawę w całości Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 4.385,85 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu w kwocie 4.385,85 zł złożyły się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powoda w wysokości 600 złotych za I instancję, 300 zł za II instancję, opłata skarbowa od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych, opłata sądowa w wysokości 200 złotych, wydatki na biegłych w wysokości 3.068,85 oraz opłata od apelacji w wysokości 200 złotych.

Ponadto Sąd nakazał pobrać solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 289,20 złotych tytułem brakujących wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli pozwani zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia i mający wpływ na jego treść, polegający na bezkrytycznym daniu wiary opinii biegłego geodety A. B., uznając ją za kluczową do rozstrzygnięcia sprawy, a nadto za jasną, logiczną, precyzyjną oraz korespondującą ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, podczas gdy opinia ta zdaniem skarżących jest bezwzględnie sprzeczna z treścią protokołu fachowej kontroli doraźnej (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i kartograficznego w Ł. z 15 grudnia 2014r. nr. (...)w przedmiocie podziału działki (...), a nadto biegły bezprawnie w opinii przesuwa granicę działki nr (...) bez należytego uzasadnienia takiej tezy oraz opinia ta jest niepełna gdyż nie uwzględnia wszystkich dokumentów znajdujących się w aktach uwłaszczeniowych.

2/ naruszenie prawa procesowego w tym:

A) art. 233 k.p.c. w sensie braku logiki w ocenie prawnej materiału dowodowego oraz konsekwencji i poprawności prowadzonego postepowania dowodowego wskazując przy tym , iż Sąd z jednej strony podnosi, że ciężar dowodu, iż rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż ujawniony w księdze wieczystej, spoczywał na pozwanych zaś z drugiej strony oddala zgłoszone przez pozwanych wnioski dowodowe z 3 i 24 lipca 2017r. na podstawie których okoliczności te zostałyby ustalone. Zatem z jednej strony sąd zarzuca bierność stronie pozwanej w przedstawianiu dowodów w tym wskazanie świadków na okoliczności kto był samoistnym posiadaczem działek (...) w dacie 4 listopada 1971r. ale kiedy strona pozwana świadków takich zgłasza, sad wnioski te oddala

B) art. 328 § 2.k.p.c ze względu na uznanie za podstawę rozstrzygnięcia opinii biegłego geodety A. B., przy pominięciu innych dowodów, a mianowicie dokumentów z teczki (...), ON- (...), protokołu z kontroli doraźnej z Ł. z 15 grudnia 2014r. z których to dokumentów wynika, iż S. D. w dacie 4 listopada 1971r. nie był samoistnym posiadaczem działek (...), a byli nimi A. i Z. małż. M. oraz H. K., na rzecz których zostały wydane prawomocne (...), bez podania dlaczego tymże dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej - bez wyjaśniania podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

C) art.5 k.p.c. albowiem strona pozwana nie była reprezentowana przez adwokata lub radcę prawnego, na skutek czego sąd winien prowadzić postepowanie dowodowe z urzędu, a co najmniej zakreślać tejże stronie pozwanej terminy na zlecenie wniosków dowodowych na okoliczności które sąd ten ustalał.

Wskazując na powyższe podstawy prawne skarżący wnosili :

1) o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

ewentualnie:

2) o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa..

Pełnomocnik powoda wnosił o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

Wg stanu na dzień 4 listopada 1971r. samoistnymi posiadaczami działki o nr (...) byli A. i Z. małżonkowie M..

Dowód: - akt własności ziemi nr ON- (...) w aktach uwłaszczeniowych

- akt własności ziemi nr ON - (...) k. 261

- protokół ze szkicem k. 262-263

- zeznania świadków Z. S. k.620 /00:36:14-00:49:50/ , J. M. k. 619-620 /00:26:12-00:36:14/, J. B. k.619 /00:14:15-00:26:12/

- pismo Urzędu Gminy R. z dnia 20 września 2011r. k.183

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Na wstępie należy przypomnieć, iż postępowanie apelacyjne zostało tak ukształtowane, iż Sąd II instancji jest sądem merytorycznym, a nie tylko kontrolnym. Skoro zatem istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądzenie sprawy to sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego materiału dowodowego oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny w tym oceny dowodów zgromadzonych w postępowaniu przed obu sądami. (por. postanowienie SN z 8 kwietnia 2011r. II CSK 474/10). Przy czym należy mieć na względzie, iż Sąd II instancji orzekając w granicach zaskarżenia jest związany zarzutami naruszenia prawa procesowego natomiast z urzędu bierze pod uwagę naruszenia prawa materialnego i może dokonać odmiennych ustaleń lub uzupełnić ustalenia faktyczne dysponując także materiałem dowodowym zgromadzonym przez Sąd I instancji.

Korzystając zatem ze swoich ustawowych uprawnień Sąd Okręgowy dokonał własnych uzupełniających ustaleń faktycznych które były wraz z ustaleniami Sądu Rejonowego podstawą rozstrzygnięcia.

Przechodząc do rozważenia zarzutów apelacyjnych wskazać należy, iż skarżący wiele uwagi poświęcają kwestii opinii biegłego geodety zwalczając tą opinię która i tak w ostatecznym rozrachunku nie była niezbędna dla rozstrzygnięcia. Dlatego też Sąd z powodów przytoczonych poniżej czuje się zwolniony z rozważenia tego zarzutu.

W pełni zasadny jest natomiast zarzut naruszenia przez Sąd reguł procedowania albowiem z jednej strony Sąd w uzasadnieniu zarzuca powodom, iż nie wykazali kto był posiadaczem samoistnym nieruchomości na dzień 4 listopada 1971r. , a z drugiej strony w sytuacji gdy powodowie zgłaszają wnioski dowodowe na te okoliczności Sąd bezkrytycznie te wnioski oddala nie uzasadniając jednocześnie dlaczego tak czyni.

Powyższe uchybienie procesowe Sądu Rejonowego zostało naprawione przez Sąd na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym. Sąd Okręgowy przeprowadzając uzupełniające postępowanie dowodowe dokonał analizy całokształtu okoliczności sprawy i stwierdził, że posiadaczami działki o nr (...) na dzień 4 listopada 1971r. byli A. M. (2) i Z. M. na których został wydany akt własności ziemi z 1974r. Do takiego wniosku prowadzi nie tylko analiza dokumentów zawartych we wszystkich aktach uwłaszczeniowych ale także zeznania przesłuchanych świadków oraz informacja z organu meldunkowego z której wynika, iż S. D. zameldował się w miejscowości w której mieszka dopiero w 1976r. co zdawałoby się potwierdzać wersje pozwanych, iż powód posiadanie nieruchomości nabył dopiero w 1976r. co z kolei musi prowadzić do wniosku, iż nie mógł on być posiadaczem samoistnym m.in. spornej nieruchomości w 1971r. co zresztą wykluczyli zeznający w sprawie świadkowie.

Sąd co do zasady nie ma możliwości wzruszania prawomocnych aktów własności ziemi, wyjątkiem jest sytuacja gdy na tę samą nieruchomość są dwa akty na różne osoby. W takiej sytuacji kognicja sądu obejmuje już badanie w realiach konkretnej sprawy kto na dzień 4 listopada 1971r. był samoistnym posiadaczem nieruchomości gdyż tylko ten w istocie nabywał własność.

Zasadnie skarżący zarzucają Sądowi naruszenie art. 328§2 k.p.c. bo istotnie Sąd Rejonowy nie wyjaśnił dlaczego pominął dowody z dokumentów zawartych w aktach uwłaszczeniowych z 1974r. zwłaszcza, że na te dowody powoływali się pozwani podkreślając, iż inne osoby (nie powód S. D.) były właścicielami spornej działki na dzień 4 listopada 1971r.

Nie sposób natomiast zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 5 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu w razie uzasadnionej potrzeby sąd może udzielić stronom i uczestnikom postępowania występującym w sprawie bez adwokata, radcy prawnego, rzecznika patentowego lub radcy Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej niezbędnych pouczeń co do czynności procesowych. Co prawda pozwani rzeczywiście występowali w toku procesu bez udziału profesjonalnego pełnomocnika jednakże bez żadnych przeszkód korzystali ze swoich uprawnień procesowych, a stan sprawy i czynności podejmowane przez pozwanych w żaden sposób nie wskazywał na naruszenie art. 5 k.p.c.

Przechodząc do dalszych rozważań przypomnieć należy, iż podstawą prawną żądania powoda jest art. 222§1 k.c. Zgodnie z jego treścią 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.

Ciężar dowodu w tego rodzaju sprawie rozkłada się tak, że strona powodowa występując z roszczeniem z art. 222 k.c. musi wykazać, że przysługuje jej prawo własności rzeczy której wydania się domaga albowiem z tego faktu wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Ponadto zobowiązana jest wykazać, że strona pozwana faktycznie rzeczą włada będąc nieuprawnioną.

Pozwany w tego rodzaju procesie może z kolei się bronić wykazując, iż powód nie jest właścicielem, bądź że to jemu przysługuje skuteczne wobec powoda prawo do władania rzeczą.

W przedmiotowej sprawie powód wykazywał swój tytuł własności przedkładając odpis z księgi wieczystej. Pozwani z kolei od początku procesu próbowali wykazać, iż powód nie jest właścicielem gdyż prawo własności mu nie służy.

Powód dysponuje stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej prawomocnym aktem własności ziemi na działkę o nr (...). Pozwani z kolei w toku procesu nie pozostali bierni i podnosili, że na tą samą działkę został wydany inny akt własności ziemi i to na zupełnie inną osobę niż powód.

W sytuacji zatem gdy źródłem własności powoda jest akt własności ziemi natomiast w obrocie znajduje się inna decyzja stwierdzająca nabycie własności tej samej działki na inne osoby to Sąd orzekający w sprawie o wydanie nieruchomości w związku z zrzutem pozwanego co do faktycznego nienabycia przez powoda własności w trybie ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 z późn. zm.) ma prawo badać w konkretnej sprawie czy istotnie tytuł prawny na podstawie którego została założona księga wieczysta

odpowiada prawu. Czyli ściślej mówiąc Sąd jest uprawniony do badania czy powód był na dzień 4 listopada 1971r. samoistnym posiadaczem przedmiotowej działki.

Z uzupełnionych ustaleń faktycznych wynika, iż tak nie było gdyż działka o nr (...) pozostawała własnością Z. M. natomiast S. D. objął nieruchomość w posiadanie dopiero w 1976r. na skutek nieformalnego nabycia nieruchomości od Z. M. na podstawie najprawdopodobniej antydatowanych umów.

W takiej sytuacji powód w relacji z pozwanymi utracił przymiot właściciela, a co za tym idzie nie może skutecznie domagać się wydania mu fragmentu działki o nr (...).

Nie było w związku z tym potrzeby badania w toku rozpoznawania niniejszej sprawy czy istotnie działka o nr (...) została podzielona prawidłowo jak to wskazuje powód czy też nieprawidłowo jak podnoszą to pozwani. Gdyby bowiem została podzielona prawidłowo to powód i tak nie jest formalnym właścicielem gdyż na dzień 4 listopada 1971r. nie był samoistnym posiadaczem przedmiotowej nieruchomości, gdyby natomiast podział działki został dokonany wadliwie i działka (...) sięgałaby tylko do tzw. strugi to sporna część wchodziłaby w skład działki pozwanych, a przez to powód nie mógłby skutecznie domagać się jej zwrotu bo nie byłby jej właścicielem.

Nie było zatem powodu aby w przedmiotowej sprawie definitywnie przesądzać kwestię podziału działki o nr (...) gdyż okoliczność ta stała się dla rozstrzygnięcia obojętna.

Już tylko na marginesie należy odnieść się do kwestii domniemania określonego w art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19 poz. 147 ze zm.) na które powoływał się pełnomocnik powoda. Jest to domniemanie iuris tantum i jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 ust. 1 ustawy można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe.(por. postanowienie SN z 6 grudnia 2000r. III CKN 179/99 baza Legalis).

W toku niniejszego procesu domniemanie takie zostało obalone poprzez wykazanie wadliwości tytułu prawnego na podstawie którego został dokonany wpis prawa własności na rzecz powoda.

Reasumując powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku i oddalił powództwo powoda obciążając go kosztami za I instancję.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy i orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c.

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSO Jarosław Gołębiowski SSO Dariusz Mizera