

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący SSR Eliza Skotnicka**

**Protokolant** staż. Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 listopada 2016 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko J. R.

o naruszenie posiadania

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 354 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zwraca powódce od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 57 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki zdeponowanej pod poz. (...).

## UZASADNIENIE

**Powódka W. G.** wniosła o nakazanie pozwanej, aby przywróciła stan poprzedni posiadania nieruchomości położonej w (...), stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), poprzez usunięcie dwunastu metalowych słupków ogrodzeniowych, znajdujących się przy północno – zachodniej granicy wraz z betonowymi umocowaniami oraz przymocowaną do nich siatką ogrodzeniową – w terminie dwóch tygodni od daty prawomocności wyroku, z zastrzeżeniem, że w razie niewykonania tej czynności przez pozwaną we wskazanym terminie, powódka będzie umocowana do jej wykonania na koszt pozwanej oraz o nakazanie pozwanej zaniechania naruszeń posiadania przez powódkę nieruchomości położonej w (...), stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), polegających na wchodzeniu na teren nieruchomości przy jej północno – zachodniej granicy, wylewaniu na niego ścieków oraz wykonywaniu na nim prac ogrodzeniowych. Powódka domagała się również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu podała, że jest posiadaczem nieruchomości położonej w (...), stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, która sąsiaduje z nieruchomością pozwanej, znajdującą się w T. nr (...). Pozwana rości sobie prawo do pasa gruntu o szerokości ok. 2 metrów należącego do nieruchomości posiadanej przez powódkę, znajdującego się przy północno – zachodniej granicy nieruchomości. Od lat granice posiadania nieruchomości położonych w (...) i (...) przy gruncie, którego posiadanie narusza pozwana, biegną według tyłu wiaty znajdującej się na nieruchomości pozwanej, częściowo według starego płotu. Na przestrzeni ostatnich miesięcy pozwana zaczęła bezprawnie wchodzić na wskazany pas gruntu, mimo zdecydowanego sprzeciwu powódki. Pozwana celowo wylała na nieruchomości ścieki – szambo znajdujące się wewnątrz wiaty. W czerwcu 2016r. pod nieobecność powódki pracownicy zamówionego przez pozwaną wykonawcy zamontowali na wymienionym gruncie dwanaście słupków ogrodzeniowych, które zostały umocowane betonem. Wcześniej zamontowane słupki, które nie zostały umocowane betonem zostały przez powódkę usunięte z terenu w

ramach dozwolonej samopomocy. Zdaniem powódki fragment gruntu, na którym dochodzi do naruszeń stanowi własność E. i J. G.. Tylne ściana wiaty postawionej przez pozwaną znalazła się na samej granicy nieruchomości, są w znacznej części nawet już na gruncie nieruchomości posiadanej przez powódkę.

**Pozwana J. R.** wniosła o oddalenie powództwa na koszt powódki, wskazując, że nie jest prawdą, ażeby naruszyła posiadanie powódki. Podkreśliła, że sporny pas stanowi jej własności i od chwili nabycia tej nieruchomości to pozwana grunt ten posiada. Przed nabyciem nieruchomości przez pozwaną poprzedni właściciel ustawił wzdłuż granicy płot, przy czym biegł on około 1 metr w głąb nieruchomości pozwanej. Sporny pas gruntu nie był wówczas użytkowany, był porośnięty chwastami i sporadycznie wykaszany przez pozwaną. Również wówczas powódka w żaden sposób nie korzystała ze spornego pasa gruntu. W 2001r. pozwana przystąpiła do inwestycji polegającej na budowie altanki drewnianej przeznaczonej na potrzeby klientów sklepu prowadzonego na nieruchomości pozwanej. Budowę zaplanowała w odległości 1 m od granicy, co zgodnie z ówczesnie obowiązującym prawem budowlanym wymagało zgody właściciela nieruchomości sąsiedniej. Zgodę taką powódka i jej mąż wyrazili w ugodzie zawartej w dniu 27 sierpnia 2001 r. Po zawarciu tej ugody powódka wraz z mężem na swoim gruncie posadziła niewielki lasek – 3 rzędy drzew wzdłuż całej granicy nieruchomości pozwanej. Drzew nie posadzono na spornym pasie gruncie, lecz na nieruchomości powódki w celu jej oddzielenia od nieruchomości pozwanej. Pozwana wykasza sporny pas gruntu, w ostatnich czterech latach robi to 2 – 3 razy w roku, wcześniej czyniła to rzadziej. Od czasu jak pozwana wykasza sporny teren powódka zaczęła zarzucać pozwanej, że klienci sklepu prowadzonego przez syna pozwanej korzystają z tego gruntu, w celu załatwiania tam potrzeb fizjologicznych. Powódka od 2015r. angażuje geodetów, którzy mieli wskazać, że sporny grunt stanowi własność powódki, pomiary potwierdziły jednak, że grunt ten stanowi własność pozwanej. Pozwana przyznała, że w 2016r. na jej zlecenie wybudowano płot z siatki metalowej, w celu odgrodzienia się od powódki i uniknięcia zarzutów, że klienci sklepu wchodzi na teren powódki.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka W. G. zamieszkuje w nieruchomości położonej w T. nr (...), składającej się z działki nr (...), o powierzchni 0,4100 ha, stanowiącej gospodarstwo rolne z zabudowaniami, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). Właścicielem nieruchomości są ma prawach wspólności ustawowej syn powódki – J. G. i jego żona E. G.. Powódce W. G. przysługuje na tej nieruchomości prawo osobiste dożywocia. Pozwana J. R. zamieszkuje w nieruchomości położonej w (...), składającej się z działki nr (...) powierzchni 0,0756 ha dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...)/. Obie nieruchomości graniczą ze sobą. Na nieruchomości pozwanej wybudowane są wiaty gospodarcze – altana. Altana zaprojektowana została w 2000 r. W ugodzie z dnia 27 sierpnia 2001r. powódka W. G. i jej mąż F. G. wyrazili zgodę na kontynuowanie budowy altany w odległości ok. 1 m od granicy ich działki. Po zawarciu ugody powódka wraz z mężem posadzili na swojej nieruchomości wzdłuż granicy z nieruchomością pozwanej trzy rzędy świerków. Świerki te były bardzo gęsto posadzone i tworzyły gąszcz, nie było możliwości, żeby teren za świerkami wykosić kosiarką. Zgodnie z decyzją Burmistrza L. z dnia 12 listopada 2014r. drzewa: – świerk zwyczajny w liczbie 38 szt zostały wycięte przez J. G.. Powódka i jej rodzina zarzucali pozwanej, że klienci jej sklepu wchodzi na teren powódki i w gąszczu świerków załatwiają swoje potrzeby fizjologiczne. Z tego powodu postanowili ten teren uprzętnąć i wyciąć drzewa. W związku zarzutami powódki i jej rodziny, pozwana w 2016 r. postanowiła ogrodzić swoją działkę. Wykonała ogrodzenie z siatki metalowej na zabetonowanych w gruncie słupkach metalowych. Powódka utrudniała pozwanej wykonanie ogrodzenia. Początkowo wyrwała z ziemi słupki ogrodzeniowe.

W gąszczu zarośli w pobliżu tego ogrodzenia można odkryć pozostałości pni po ściętych drzewach. Pierwszy rząd świerków posadzony był na działce powódki w odległości ok. 170 cm od obecnie posadowionego ogrodzenia z siatki, patrząc w głąb działki nr (...) stanowiącej własność powódki. Teren nieruchomości będący w posiadaniu powódki w tym miejscu jest zaniedbany, rosną tam chwasty. W czasie gdy rosły jeszcze świerki teren za świerkami był również zaniedbany, trudno było się tam od strony nieruchomości powódki przecisnąć. Od strony drewnianego ogrodzenia pierwszy świerk posadzony był w odległości ok. 2,20 m. Powódka nie wykonywała na spornym terenie żadnych prac pielęgnacyjnych, czy ogrodniczych.

Nieruchomość powódki wzdłuż granicy z działką nr (...) została po powodzi w 1997 r. ogrodzona drewnianym płotem przez męża powódki F. G.. Płot ten w pobliżu granicy z nieruchomością pozwanej kończy się metalowym słupkiem pozostającym w odległości ok. 140 cm od tylnej ściany altany posadowionej na nieruchomości pozwanej. Pozwana zaraz po wybudowaniu altany na działce nr (...) ok. 2000 r. – 2001 r. dowiązała do jej krawędzi furtkę z drewnianych szczepki, którą mocowała do metalowego słupka ogrodzenia powódki za pomocą pętli wykonanej z drutu. Furtka ta grodziła dostęp do spornego pasa gruntu za budynkami gospodarczymi pozwanej. Teren ten pozwana i jej mąż Z. R. sporadycznie porządkowali. Od ok. 4 lat teren ten jest ok. 2 – 3 razy w roku koszony przez męża powódki, jej syna D. R. albo jego kolegę R. W.. Pozwana wchodzi na sporny pas gruntu również w celu dokonania prac konserwatorskich dotyczących budynków gospodarczych, a także oczyszczania rynien na tych budynkach. Teren za budynkami gospodarczymi pozwanej stanowi klin, zwężający się patrząc od strony działki nr (...) w kierunku figurki wotywniej posadowionej w odległości ok. 90 cm od kamiennego znaku granicznego z odcisniętym krzyżykiem.

**Dowód:**

- odpis księgi wieczystej k. 3;
- dokumentacja fotograficzna spornego terenu k. 4 – 15, 52 – 54, 73 – 76, 78;
- mapy nieruchomości k. 16, 55
- ugoda z dnia 27.08.2001r. k. 34;
- projekt budowlany altanki wraz z dokumentacją k. 35 – 51;
- zeznania świadków:
  - E. G. k. 79;
  - J. G. k. 80 ;
  - W. P. k. 80v – 81;
  - D. R. k. 81;
  - Z. M. k. 95;
  - R. W. k.95v;
- przesłuchanie powódki k. 81 v – 82;
- przesłuchanie pozwanej k. 82v;
- protokół oględzin nieruchomości wraz z dokumentacją fotograficzną k. 87 – 90.

Powódka w 2015r. zleciła, geodecie aby wyznaczył przebieg granicy z nieruchomością pozwanej. Według wytycznych geodety granica ta przebiegała mniej więcej tak jak ogrodzenie postawione przez pozwaną. Powódka i jej syn J. G. nie byli zadowoleni z pracy geodety. J. G. wyrwał słupki graniczne wbite w miejscach przebiegu granicy ustalonej przez geodetę. Powódka i jej syn zrezygnowali z usług tego geodety, uznając że pozostaje on w zмовie z pozwaną.

**Dowód:**

- zeznania świadków:
  - E. G. k. 79;

- J. G. k. 80 ;

- przesłuchanie powódki k. 81 v – 82;

- przesłuchanie pozwanej k. 82v.

Na nieruchomości pozwanej J. R. prowadzona jest działalność gospodarcza w postaci sklepu spożywczego. Znajduje się tam altana ze stolikami przeznaczonymi dla klientów sklepu. Pozwana na potrzeby klientów sklepu posiada na swojej posesji dwie toalety. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny na wniosek powódki W. G. przeprowadził w dniu 30 lipca 2015r. kontrolę u pozwanej, podczas której nie stwierdzono wypływu nieczystości płynnych, wycieków z szamba ani specyficznych zapachów przy szambie i w sąsiedztwie. Pozwana systematycznie opróżnia nieczystości z szamba.

#### **Dowód:**

- zeznania świadka:

- R. W. k.95v;

- przesłuchanie pozwanej k. 82v;

- protokół kontroli k. 32;

- faktury za wywóz nieczystości k. 33.

#### **W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu.

Prawo do posiadania rzeczy jest atrybutem prawa własności i wynika wprost z przepisów prawa (art. 140 k.c.). Żądanie przywrócenia naruszonego posiadania nie jest żądaniem skierowanym do prawa lecz dotyczy stanu faktycznego. Nie zmierza do pozbawienia naruszydela prawa posiadania rzeczy lecz do odzyskania przez dotychczasowego posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą **w związku z samowolą uprawnionego** w realizowaniu przysługującego mu prawa do rzeczy (art. 478 k.p.c.).

Zgodnie z art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Przepis art. 344 § 1 zd. drugie k.c. dopuszcza możliwość powołania się strony pozwanej na prawomocne orzeczenie, z którego wynika, że przysługuje jej prawo, którego realizacji służy pozbawienie lub naruszenie posiadania dotychczasowego posiadacza. Przewiduje więc jedynie interes faktyczny, wyrażający się wygraniem procesu posesoryjnego, a nie interes prawny wyrażający się określoną sytuacją materialnoprawną. Uprawnienie do naruszenia lub pozbawienia dotychczasowego posiadacza jego posiadania, związane z wykazaniem w innym postępowaniu, prawem do rzeczy naruszającego posiadanie, unicestwienia w procesie o ochronę posesoryjną skutki samowoli naruszydela. Wykazaniu prawa, z którym uprawnienie to jest związane służy m.in. orzeczenie nakazujące dotychczasowemu posiadaczowi wydanie rzeczy (art. 222 § 1 k.c.). Roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi także wówczas, gdy odzyskał on faktyczne władztwo nad rzeczą, ale nie wiąże się to z wyzbyciem się przez dotychczasowego posiadacza woli władania rzeczą, czego dowodem jest powództwo o ochronę posiadania. Uprawnienie do naruszenia lub pozbawienia dotychczasowego posiadacza jego posiadania nie wynika natomiast z uzyskania orzeczenia potwierdzającego jedynie stan prawny nieruchomości – prawo własności naruszydela.

Zgodnie z art. 478 k.p.c w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie **ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia**, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy ustalono, że powódka nie była posiadaczem spornego pasa gruntu. Podstawową przesłanką udzielenia ochrony posesoryjnej powódce, było wykazanie, że była ona posiadaczem spornej części nieruchomości oraz, że doszło do naruszenia tego posiadania. Tymczasem zarówno faktyczny zakres korzystania przez strony ze swoich nieruchomości oraz sposób zagospodarowania terenu w obrębie spornego pasa gruntu wskazuje, że to pozwana była i nadal jest posiadaczem pasa gruntu mieszczącego się za należącymi do niej budynkami gospodarczymi. To J. R. i jej rodzina dokonywali na tym gruncie prac pielęgnacyjnych, kosili tam trawę, porządkowali teren. Powódka nigdy z tego gruntu nie korzystała, a do roku 2014r. nieruchomość powódki była odgradzona od spornego terenu szpalerem gęsto nasadzonych w trzech rzędach świerków. Świerki te utrudniały dostęp do spornego pasa gruntu od strony nieruchomości powódki. Powódka, a także jej syn J. G. i E. G. przyznali, że nie korzystali oni ze spornego terenu, nie kosili tam trawy. Spór w niniejszej sprawie wynikał z przekonania powódki, że granice pomiędzy nieruchomościami stron przebiegają wzdłuż budynków gospodarczych posadowionych na nieruchomości pozwanej. Powódka przy tym nigdy nie była posiadaczem gruntu znajdującego się za budynkami gospodarczymi pozwanej. Powódka i jej mąż w 2001 r. nasadzili na swojej nieruchomości świerki właśnie w takim celu, żeby odgradzić się od posesji pozwanej. Podkreślić należy, że wybudowane ok. 1997r. przez męża powódki F. G. ogrodzenie wzdłuż granicy działki nr (...) z działką nr (...), przy granicy z działką pozwanej nr (...) kończy się metalowym słupkiem posadowionym ok. 140 cm od altany pozwanej. Natomiast wstęp na sporny pas gruntu odgradzała drewniana furtka zamontowana przez pozwaną do ściany altany, która zamykana jest metalowym drutem na słupku ogrodzenia powódki. Zatem to pozwana odgradziła sporny pas gruntu furtką, zapewniając sobie stały dostęp do terenu za altanami i budynkami gospodarczymi, w celu wykonywania tam prac pielęgnacyjnych oraz prac związanych z konserwacją i zabezpieczeniem tych budynków. Sposób wykonania przez F. G. drewnianego płotu zakończonego metalowym słupkiem, może natomiast wskazywać, że ogrodzenie to kończyło się w miejscu, gdzie w przekonaniu męża powódki przebiegała granica pomiędzy działką (...) a działką (...).

Skoro powódka nie była posiadaczem spornej nieruchomości, to nie można mówić o naruszeniu tego posiadania. Pozwana była w pełni uprawniona, żeby wykonać ogrodzenie na terenie nieruchomości stanowiącej jej własność i pozostającej w jej posiadaniu. Powódka nie wykazała również, aby pozwana dokonywała takich czynności jak wylewanie nieczystości – szamba na nieruchomość pozostającą w posiadaniu powódki. Okoliczności te były przedmiotem kontroli sanitarnej przeprowadzonej w dniu 30 lipca 2015r., która nie wykazała jakichkolwiek nieprawidłowości. Nie stwierdzono, aby z posesji pozwanej wypływały, czy wyciekały jakiegokolwiek nieczystości na nieruchomość powódki. Nie stwierdzono też specyficznych zapachów w okolicach szamba pozwanej oraz w sąsiedztwie.

Mając na względzie wskazane okoliczności Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. i zasądzono od powódki na rzecz pozwanej kwotę 354 zł, w tym 320 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 34 zł opłaty skarbowej od udzielonych pełnomocnictw. Jednocześnie zwrócono powódce kwotę 57 zł tytułem pozostałej i niewykorzystanej zaliczki.