

Sygn. akt I C 2288/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lutego 2016r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Magdalena Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2016r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. Ś. z siedzibą w Ś.

przeciwko J. M. (1), A. M.

o wydanie nieruchomości

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Gminy M. Ś. z siedzibą w Ś. na rzecz pozwanych J. M. (1) i A. M. kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2288/15

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko A. M. i J. M. (1) strona powodowa Gmina M. Ś. domagała się nakazania pozwany, aby wydali powodowi część nieruchomości gruntowej o pow.0,0003 ha położonej w Ś. przy ulicy (...), stanowiącej własność powoda , a objętą księgą wieczystą (...) i zasądzenia od pozwanych na rzecz strony powodowej kosztów procesu. W uzasadnieniu żądania podała, że jest właścicielem działki nr (...) stanowiącej drogę i po dokonaniu wznowienia znaków granicznych ustalono, że ogrodzenie działki pozwanych o nr 129 wchodzi w obszar działki nr (...) stanowiącej własność powoda. Z dokumentów geodezyjnych z 1974 roku, na których widać przebieg granic -przy posesji pozwanych wynika, że pozwani samowolnie zajęli sporny pas gruntu. Z uwagi na to, że polubowne próby zakończenia sporu nie przyniosły rezultatu i pozwani odmówili wydania spornego pasa gruntu wniesienie pozwu stało się konieczne. Na wypadek kwestionowania przez pozwanych wznowienia granic wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji.

W odpowiedzi na pozew (k. 42) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska zarzucili, że od kilku lat są nękani przez pracowników strony powodowej M. G. i J. M. (2) oraz Panią M., z inicjatywy sąsiada pozwanych Z. S. , który między innymi wytoczył powództwo w sprawie I C (...), które zostało oddalone, a w przekonaniu pozwanych jest to odwet powoda za rzekomą niewdzięczność pozwanych, którzy odmówili wydania nieruchomości, lecz twierdzenia te są nieprawdziwe, bowiem dopiero w ostatnim piśmie powód domagał się usunięcia istniejącego ogrodzenia w części zajmowanej nielegalnie nieruchomości i wydanie jej w terminie 30 dni, natomiast wcześniej domagał się uporczywie uzyskania przez pozwanych zezwolenia na zajęcie pasa drogowego w zamian za opłatę 1620 zł rocznie, z czym pozwani nie mogą się zgodzić.

Kwestionując rzetelność dokumentów geodezyjnych z 1974 roku dołączonych do pozwu, na co wskazuje zamieszczenie w miejscu działki nr (...), stanowiącej obecnie współwłasność pozwanych i 129 stanowiącej własność A. i K. B. imię i nazwisko pozwanego, który stał się współwłaścicielem działki nr (...) dopiero w 1991 roku, co potwierdza załączony do odpowiedzi odpis aktu notarialnego, a z którego wynika, że do 1991 roku wyłącznym właścicielem działki nr (...) była pozwana J. M. (1). Tak więc imię i nazwisko pozwanego mogło się znaleźć w dokumentacji geodezyjnej dopiero po 1991 roku.

Wskazali, że w 1975 roku odbudowali we własnym zakresie ogrodzenie działki nr (...) wzdłuż ulicy (...) na całej długości, dokładnie w tym samym miejscu co istniejące poprzednio ogrodzenie wybudowane przez poprzedniego właściciela, co mogą potwierdzić zawnioskowani świadkowie.

Ostatecznie pozwani wycofali zarzuty odnośnie przebiegu granic działek wznovionych w kwietniu 2014 roku i przyznali, że sporny pas działki nr (...) znajduje się w ich posiadaniu, tj. wewnątrz ogrodzenia ich posesji. Jednakże sprzeciwili się wydaniu tego pasa na zasadach współżycia społecznego z uwagi na to, weszli w jego posiadanie zgodnie z przebiegiem ogrodzenia poprzednich właścicieli, które wybudowali w 1975 roku w tym samym miejscu co ich poprzednicy prawni, a nadto iż od wielu lat utrzymują i pielęgnują pas zieleni od ich posesji do ulicy, sieją i koszą trawę, mimo że jest własnością powodowej Gminy, zaś strona powodowa szykanuje pozwanych.

Zarzucili nadto, że zajmowany pas gruntu jest niewielki a największa jego część znajduje się przed bramą wjazdową na posesję, wobec czego i tak byłby wyłączony z użytkowania. Następnie w piśmie z dnia 13 lutego 2016 roku (k. 85) podnieśli, że żądanie powoda jest bezzasadne w świetle przepisu art. 151 k.c. i wobec tego cofnęli wnioski dowodowe z zeznań świadków.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

Gmina M. Ś. jest właścicielem działki nr (...) o pow. 0,0954 ha stanowiącej drogę dojazdową do posesji przy ulicy (...) w Ś..

Pozwani (...) są współwłaścicielami działki nr (...) o pow. 0,00315 ha zabudowanej domem mieszkalnym i garażem położonej przy ulicy (...). Z ich działka sąsiaduje z jednej strony z działką zabudowaną domem mieszkalnym Z. S. (2) o nr geodezyjnym (...), a z drugiej strony wzdłuż ulicy (...) znajduje się działka należąca do małżonków B. o numerze geodezyjnym (...) (**niesporne**)

Pozwana J. M. (1) stała się właścicielką działki nr (...) (poprzednio noszącej nr(...) w 1975 roku nabywając ją od małżonków Wolano na początku lat 70-tych do majątku odrębnego. Po około 2 latach od zakupu nieruchomości małżonkowie M. wybudowali nowe ogrodzenie nabytej przez J. M. (1) działki od strony ulicy w tym samym miejscu, w którym znajdowały się fundamenty starego ogrodzenia. Ogrodzenie to nie zmieniło się do dzisiaj poza tym, że było malowane. Gdy pozwany kupił sobie nowy samochód i chciał wybudować na ten samochód nowy garaż na działce pozwanej, w 1991 roku J. M. (1) darowała mu udział w 1/10 części we współwłasności tej nieruchomości,

Dowód : zeznania pozwanych złożone na rozprawie w dniu 19 lutego 2016 roku , odpis umowy darowizny k. 48 .

Sąsiad pozwanych Z. S. (2) stał się właścicielem sąsiedniej działki nr (...) (poprzednio (...)) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 marca 1996 roku. Poprzednio właścicielami tej działki była rodzina G., która utraciła tę nieruchomość w związku z zadłużeniem

Dowód : odpis księgi wieczystej k. 49 w aktach I C 2288/15 , zeznania pozwanych j.w .

Przed tut. Sądem toczyło się postępowanie w sprawie z powództwa Z. S. (2) przeciwko pozwanym o wydanie spornego pasa gruntu wzdłuż granicy pomiędzy sąsiednimi działkami. Powództwo zostało oddalone. W sprawie tej znajduje się

dokumentacja fotograficzna, na której widać ogrodzenie działki pozwanych również od strony ulicy czyli w sąsiedztwie drogi oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...).

Dowód : akta I C (...).

Z inicjatywy Z. S. (2) w kwietniu 2014 roku dokonano wznowienia punktów granicznych pomiędzy działką pozwanych i działkami sąsiednimi od strony działki nr (...) (drogi). W wyniku tych czynności geodezyjnych zostało ustalone, że część działki zajmowanej przez pozwanych od strony ulicy (...) wraz z ogrodzeniem wchodzi w pas drogi oznaczonej geodezyjnie jako działka nr (...) a tym samym i pas ten obejmuje 3 m² powierzchni. Jest to pas o długości 12,75 m, który w najwęższym miejscu ma 15 cm szerokości od granicy geodezyjnej działki pozwanych w stronę drogi (od strony działki Z. S. (2), a następnie rozszerza się do 30 cm (na długości ok. 3 m), następnie do 40 cm na długości kolejnych 3,5 m, najszerszy jest na wysokości bramy wjazdowej na posesję, pozwanych (50 cm i następnie zwęża się do 30 cm i do O przy punkcie granicznym z działką (...) państwa B.

Dowód : p rotokół z czynności wznowienia znaków granicznych działki nr (...) od strony działek nr (...) k. 21, mapa sytuacyjna karta 24, lista osób zawiadomionych o czynnościach wznowienia znaków granicznych k. 25, mapa sytuacyjna k. 76.

W zasobach geodezyjnych Powiatowego Biura Geodezji i (...) w Ś. znajdują się: mapa działek zabudowanych domami mieszkalnymi przy ulicy (...) z 1974 roku, wraz biegnąca po środku drogą oraz 2 mapy z daty wznowienia granic z kwietnia 2014 roku sprowadzone przez geodetę S. D. i szkic połowy sporządzony w lipcu 2014 roku przez geodetkę A. Z. Na każdej z tych map granice działek przebiegają odmiennie. Na mapie z 1974 roku granice są idealnie proste zarówno pomiędzy działkami rodziny G., działką pozwaną J. M. (1) (na której jako właściciela mylnie wpisano A. M.) i rodziny B. podobnie jak na mapie z 11.04.2014 roku (k. 28), zaś na szkicu połowym z lipca 2014 roku wykonanym przez geodetkę A. Z. (k. 28) także w celu wznowienia granic granica pomiędzy działkami nr (...) wyraźnie załamuje się od budynków mieszkalnych w stronę działki pozwanych aż do drogi publicznej (dz. Nr(...)) czyli w kierunku ulicy

Dowód : w/w/ mapy k. 24,27,28,76.

Pismem z dnia 10 marca 2015 roku strona powodowa zaproponowała pozwanemu ubieganie się o zezwolenie na zajęcie pasa drogowego na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 marca 1985 roku o drogach publicznych za wynagrodzeniem zgodnie ze stawkami ustalonymi w uchwale Rady Miejskiej Ś. z dnia 28 maja 2014 roku, pod rygorem wszczęcia postępowania za samowolne zajęcie pasa drogowego.

W odpowiedzi na to pismo pozwany w piśmie z dnia 01 kwietnia 2015 odmówił ubiegania się o uzyskanie takiego zezwolenia, podnosząc, że jego małżonka nabyła nieruchomości od małżonków Wolano aktem notarialnym z dnia 13 września 1973 roku sporządzonym w (...) w Ś. Rep A nr (...) – w granicach obecnego posiadania.

Kolejnym pismem z dnia 10 maja 2015 roku strona powodowa, że po uzyskaniu materiałów geodezyjnych i ustaleniu okoliczności i czasu w jakim nastąpiło zajęcie pasa drogowego i uporządkowaniu stanu prawnego podejmie stosowne decyzje administracyjne, a w piśmie z dnia 06 lipca 2015 roku ponowiła propozycję wystąpienia przez pozwanych o uzyskanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego, oczekując odpowiedzi do 24 lipca 2015 roku, a w przypadku braku akceptacji wniosła o usunięcie istniejącego ogrodzenia z części zajmowanej nieruchomości i wydanie jej w terminie 30 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (NIESPORNE).

Powyższe ustalenia zostały poczynione na podstawie w/w dokumentów urzędowych, których treść była niepokorna między stronami, akt tut. Sadu I C (...) oraz zeznaniach pozwanych, które w ocenie sądu są wiarygodne, albowiem są zgodne, logicznie ze sobą powiązane i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym sprawy.

Sąd zważył.

Przepis art. 222 § 1 k.c. stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Niespornym w sprawie jest, że sporny pas działki nr (...) stanowiącej własność powoda jest w posiadaniu pozwanych od ponad 40 lat. W ostatnim piśmie procesowym pozwani podnieśli zarzut z art. 151 k.c.

Przepis ten stanowi, że jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo, że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Pozwani podnieśli zarzut z tego przepisu, chociaż żaden sposób go nie uzasadnili i nie wskazali o jakie uprawnienie czy roszczenie z tego przepisu im chodzi. Jeśli jednak przyjąć, że murowane ogrodzenie na fundamentach jest urządzeniem, o którym mowa w cyt. wyżej przepisie, a w 1975 roku przy wznoszeniu nowego ogrodzenia pozwani przekroczyli granice sąsiedniej działki nr (...), to podniesienie przez nich zarzutu z tego przepisu np. co do możliwości wykupu spornej części działki wydaje się chybione. Według przepisu art. 2 a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1999 roku na podstawie art. 52 ustawy z dnia 24 lipca 1998 roku o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej - w związku z reformą ustrojową państwa. (Dz.U. z 1998 r. nr 106 poz.668 - drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa, a drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne są własnością właściwej jednostki samorządu terytorialnego. To uregulowanie wyłączyło m.in. możliwość zasiedzenia drogi publicznej, jaką jest m.in. droga gminna, tj. działka nr (...). Jeśli zatem ustawodawca wyłączył z obrotu cywilno-prawnego drogi publiczne, to tym samym instytucja przepisu art. 151 k.c. w okolicznościach niniejszej sprawy nie powinna mieć zastosowania.

Niezależnie od powyższego w ocenie sądu żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, a mianowicie z zasadą zaufania obywateli do Państwa i osób zaufania publicznego. Pozwani przez ponad 40 lat posiadali nieruchomości w przeświadczeniu, że stan posiadania jest zgodny z prawem. Podkreślenia wymaga, że obszar zajętej w ocenie sądu nieświadomie przez pozwanych 40 lat temu działki powoda to zaledwie 3 m², obszar ten w odniesieniu do powierzchni działki mieści się w granicach błędu geodezyjnego. Wystarczy porównać mapy znajdujące się w aktach sprawy sporządzone przez 3 różnych geodetów w różnym czasie aby zauważyć, że przebieg granic na pierwszy rzut oka nie jest identyczny. Geodeci to osoby zaufania publicznego. Trzeba wziąć również pod uwagę, że na przestrzeni tylu lat zmieniła się zarówno technika jak i dokładność dokonywanych pomiarów geodezyjnych, wyższa przy użyciu nowoczesnej techniki. Wykrycie na pierwszy rzut oka faktu przekroczenia granicy z pewnością nie było oczywiste. Poza tym przesunięcie ogrodzenia działki pozwanych do granicy prawnej ich nieruchomości wiązałoby się z koniecznością rozebrania starego ogrodzenia aż do fundamentów i wybudowania go na nowo, a to byłoby dla pozwanych krzywdzące.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem pozwanych, że zajmowana przez nich sporna część działki to pas o szerokości od 15 cm do 50 cm, z tym, że w najszerszym miejscu usytuowany jest przed bramą wjazdową na posesję, a jako podjazd i tak byłby używany przede wszystkim przez pozwanych. Tym samym nie ma on ważnego znaczenia gospodarczego dla strony powodowej. Pozwani zaś nie będąc właścicielami pasa gruntu pomiędzy ich posesją a ulicą przez ponad 40 lat pielęgnują pas zieleni w obrębie działki powoda, mimo że to na powodzie spoczywa ciężar i obowiązek należytego utrzymania tego pasa.

Biorąc powyższe pod uwagę powództwo sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego i opłata skarbową od pełnomocnictwa orzeczono na podstawie przepisu art. 98 k.p.c. w związku z §6 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie..... .