

Sygn. akt: I C 1168/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Świnoujściu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Sarzyńska
Protokolant:	Barbara Koziół

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r. w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. K.**

przeciwko **R. M., Z. M.**

o ochronę naruszonego posiadania

I. Przywraca powódce B. K. posiadanie nieruchomości położonej w Ś. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez nakazanie pozwanym R. M. i Z. M. usunięcia ogrodzenia oddzielającego część nieruchomości (ogrodu) zajmowanego przez powódkę od części zajmowanej przez pozwanych, usunięcia wszystkich znajdujących się tam ruchomości oraz usunięcia konstrukcji z desek uniemożliwiającej powódce korzystanie z wejścia do pomieszczenia piwnicznego znajdującego się na zachodniej ścianie budynku.

II. Zasądza od pozwanych R. M. i Z. M. solidarnie na rzecz powódki B. K. kwotę 200zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

III. Nakazuje pobrać od pozwanych R. M. i Z. M. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 1.382,77zł (tysiąc trzysta osiemdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu poniesionych wydatków.

Sygn. akt IC 1168/14

UZASADNIENIE

Powódka pozwem z dnia 25 września 2014r. wniosła o nakazanie pozwanym wydania na jej rzecz części gruntu tj. około 24 m2 położonego w Ś. przy ul. (...), samowolnie zajętego przez pozwanych, nakazanie pozwanym usunięcia konstrukcji ściany z desek przymocowanej wiaty do budynku oraz nagromadzonego drewna z gruntu należącego do powódki, nakazanie respektowania przez pozwanych pomiarów i punktów wyznaczonych geodezyjnie, określających granice gruntu powódki oraz pozwanych a także o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż strony są współwłaścicielami w częściach równych nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ś. przy ul. (...). Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Powódka w ramach posiadanego przez nią udziału ma prawo korzystać z całego lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku, z tarasu od strony północnej oraz z piwnicy znajdującej się pod tym tarasem, z części przyległego do budynku od strony północnej gruntu o powierzchni ok. 106,5 m². Pozwani w ramach przysługującego im udziału mają prawo korzystać z całego lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku, z pozostałych pomieszczeń piwnic o powierzchni 34 m², w tym garażu o powierzchni 15 m², z dojazdem od ulicy i z pozostałej przyległej do budynku części gruntu. Z niewymienionych części wspólnych budynku, takich jak wejście do budynku, klatki schodowej strony korzystają wspólnie. Wbrew treści powyższych zapisów, potwierdzonych wpisami w księdze wieczystej, pozwani samowolnie zajęli około 24 m² gruntu powódki nie respektując punktów i pomiarów geodezyjnych oznaczonych przez geodetę. Pozwani swój udział nabyli w roku 2010. Grunt o powierzchni 106,5m² był odmierzony przez geodetę w 2003r. i ustalony przez powódkę z poprzednimi właścicielami. W roku 2007 część ta została oddzielona i odgrodzona furtką oraz siatką ogrodzeniową, co stanowiło granicę ogrodów właścicieli. W takim stanie swój udział w nieruchomości nabyli pozwani. W kwietniu 2014r. pozwani samowolnie wtargnęli na część ogrodu powódki demontując furtkę wraz z siatką ogrodzeniową. Na gruncie powódki pozwani posadowili wiatę wraz z drewnem przymocowaną do ściany budynku. Powódka zawiadomiła o powyższym Nadzór Budowlany, który nakazała pozwanym zdemontowanie wiaty. Pozwani się do tego zastosowali i zdemontowali wiatę, jednakże w maju 2014r. pozwani ustawili ścianę z desek, przymocowali nową wiatę do budynku oraz nagromadzili tam drewno. W związku z czym pozwani ponownie przesunęli granicę ogrodu w kierunku północnym na niekorzyść powódki. Jednocześnie pozwani zablokowali powódce kratą ogrodzeniową zewnętrzne drzwi wejściowe z piwnicy do jej ogrodu.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazali, iż od momentu nabycia przez nich udziału w przedmiotowej nieruchomości uiszczają podatek od nieruchomości za powierzchnię 158,5m², tj. za połowę powierzchni działki położonej przy ul. (...) w Ś.. Wskazali, iż powódka zawierając z poprzednim właścicielem umowę o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości przyjęła zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami mniejszą powierzchnię przyziemia budynku.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowisko. Pozwani oświadczyli, iż przesunęli ogrodzenie oddzielające ogród zajmowany przez powódkę od ich ogrodu w kierunku północnym, gdyż postawione przez powódkę w 2007r. ogrodzenie zostało postawione samowolnie i nie odpowiadało udziałom posiadanym przez strony we współwłasności nieruchomości.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka na podstawie umowy z dnia 14 sierpnia 2001r. nabyła udział wynoszący 3/6 w nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Sprzedającym byli ówczesni współwłaściciele nieruchomości J. K. (1) oraz A. K. i J. K. (2). Współwłaściciele ustalili wówczas także sposób korzystania z nieruchomości. W formie aktu notarialnego zawarli umowę, zgodnie z którą ustalili, iż pozwana w ramach przysługującego jej udziału na zasadzie wyłączności korzystać będzie z całego lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku, z tarasu podpiwniczego od strony północnej, oraz piwnicy znajdującej się pod tym tarasem (powierzchnia piwnic pod tarasem 23,50m²) z samodzielnym wejściem z poziomu piwnicy oraz drzwiami zewnętrznymi z klatki schodowej, z części przyległego do budynku od strony północnej gruntu o powierzchni około 106,5m². Współwłaściciele J. K. (1), A. K. oraz J. K. (2) na zasadzie wyłączności korzystać mieli z lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku, z pozostałych pomieszczeń piwnic o powierzchni 34m², w tym z garażu o powierzchni 15m² z dojazdem od ulicy, oraz z pozostałej, przyległej do budynku części gruntu. Z nie wymienionych wyżej części wspólnych budynku, klatki schodowej, współwłaściciele korzystać mieli wspólnie.

Dowód: odpis księgi wieczystej (...) k.7 i 73-76

akt notarialny rep.A (...) k.8-12,

wypis z kartoteki budynków k.13,

wypis z kartoteki gruntów k.116,

opis nieruchomości k.14

W dniu 20 października 2010r. udział wynoszący 3/6 we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) nabyli powodowie. W akcie notarialnym zawarto zapis dotyczący sposobu korzystania z nieruchomości, który początkowo różnił się od zapisów w poprzednich aktach. Różnica polegała na tym, że w akcie rep.A (...) wskazane było, iż pozwana w sposób wyłączny korzystać miała z piwnicy znajdującej się pod tarasem. Małżonkowie K. w ramach posiadanego przez nich udziału korzystać mieli z pozostałych pomieszczeń: piwnic o powierzchni 34m², garażu o powierzchni 15m². Akt notarialny rep.A (...) został następnie w dniu 14 maja 2012r. sprostowany w zakresie zapisów dotyczących ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Po sprostowaniu sposób korzystania z nieruchomości przez małżonków K. został określony w sposób analogiczny do zapisów zawartych we wcześniejszych aktach oraz w księdze wieczystej KW (...).

Dowód: akt notarialny rep.A (...) k.77,

akt notarialny rep.A (...) k.119,

pismo z dnia 1 czerwca 2015r. k.127-129

W roku 2007 powódka postawiła ogrodzenie i drewnianą furtkę oddzielającą ogród znajdujący się na terenie nieruchomości przy ul. (...) na część od strony północnej zajmowaną przez nią oraz część od strony południowej zajmowaną przez ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości. Taki stan faktyczny istniał w chwili nabycia przez pozwanych udziału we własności nieruchomości i istniał do kwietnia 2014r., kiedy to pozwani zdemontowali furtkę i ogrodzenie, postawili nowe przesuwając je w kierunku północnym. Posadowili również wiatę z drewnem, którą zdemontowali w wyniku decyzji Nadzoru Budowlanego, zawiadomionego przez powódkę. Następnie pozwani postawili drewnianą konstrukcję równoległą do budynku przysłaniając drzwi zewnętrzne prowadzące do pomieszczenia piwnicznego zajmowanego przez powódkę.

Dowód: bezsporne,

wyjaśnienia powódki k. 218-220,

wyjaśnienia pozwanych k.220-222

zdjęcia k.24-27, 107-108,

zawiadomienie o wszczęciu postępowania k.15,

decyzja z dnia 9 czerwca 2014r. k.16 wypis z kartoteki budynków k.13,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Na wstępie Sąd wskazuje, iż sformułowanie przez powódkę, która nie działała przez profesjonalnego pełnomocnika, żądania pozwu w kontekście podnoszonych zarzutów uznać należało za roszczenie posesoryjne a nie windykacyjne. Na powyższe wskazuje podkreślenie przez powódkę, iż jej intencją było doprowadzenie do przywrócenia dotychczasowego stanu posiadania, który został naruszony przez pozwanych w kwietniu 2014r.

Powództwo zatem oparte zostało na art. 344 §1 kpc, z którego treści wynika, iż: 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. Zgodnie zaś z paragrafem 2 roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Według ustawodawcy roszczenie posesoryjne zależy od „samowolnego” naruszenia cudzego posiadania. W pierwszym rzędzie samowolne naruszenie cudzego posiadania występuje wówczas, gdy osoba dopuszczająca się naruszenia w ogóle nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa nad rzeczą. Po wtóre, jest samowolnym naruszeniem cudzego posiadania dokonywane z przekroczeniem granic dozwolonej samopomocy „odbieranie swojej rzeczy” posiadaczowi przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej. Wreszcie, dopuszcza się samowoli osoba egzekwująca samodzielnie (z ominięciem trybu egzekucji sądowej) zasądzone roszczenie (petytoryjne lub posesoryjne).

W postępowaniu o ochronę naruszonego posiadania, zgodnie z treścią art. 478 kpc, sąd bada tylko ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Powód, zgodnie z powyższymi przepisami, aby skutecznie dochodzić ochrony naruszonego posiadania, winien wykazać, iż był posiadaczem, że posiadanie to zostało naruszone oraz, że do naruszenia doszło nie dawniej niż rok przed wytoczeniem powództwa.

W niniejszym stanie faktycznym bezsporne było to, iż powódka co najmniej od roku 2007 do kwietnia 2014r. posiadała nieruchomość położoną w Ś. przy ul. (...) użytkując część ogrodu położoną po zachodniej stronie budynku w części oddzielonej postawionym przez nią ogrodzeniem i drewnianą furtką. Posiadała również zewnętrzne drzwi znajdujące się na zachodniej ścianie budynku, prowadzące do zajmowanego przez nią pomieszczenia piwnicznego. Taki stan istniał również w październiku 2010r. kiedy udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości nabyli pozwani. Bezsporne jest również, iż w kwietniu 2014r. pozwani stan ten zmienili demontując ogrodzenie oraz furtkę i przesuwając ogrodzenie w kierunku północnym. Pozwani ponadto posadowili konstrukcję drewnianą opartą o zachodnią ścianę budynku, blokując tym samym zewnętrzne drzwi do pomieszczenia piwnicznego. Okoliczności te zostały potwierdzone przez strony postępowania a także wynikają z dokumentacji zdjęciowej znajdującej się w aktach. Celem pozwanych było doprowadzenie do umożliwienia im korzystania z działki gruntu, ich zdaniem, zgodnie z umową o ustalenie sposobu korzystania. Nie budziło także wątpliwości, iż powództwo zostało przez powódkę wytoczone przed upływem roku od momentu przesunięcia przez pozwanych ogrodzenia i zasłonięcia drzwi do pomieszczenia piwnicznego.

Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wynikającą z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktów z którymi strona wiąże dane skutki prawne spoczywa na tym, kto się na dane fakty powołuje. Co do zasady więc wszelkie fakty prawotwórcze, w niniejszej sprawie przede wszystkim okoliczność naruszenia posiadania, winna wykazać powódka zarówno dowodami dołączonymi do pozwu jak i w dalszym toku postępowania. Niewątpliwie jest, iż w sprawie w której powód dochodzi ochrony naruszonego posiadania musi wykazać fakt samowolnego naruszenia jego posiadania przez pozwanego lub na rzecz pozwanego.

W niniejszej sprawie powódka sprostała temu obowiązkowi, co więcej okoliczności dotychczasowego posiadania oraz naruszenia tego posiadania przez pozwanych były w sprawie bezsporne. Pozwani dążąc do oddalenia powództwa skoncentrowali się na okolicznościach, które zdaniem Sądu, nie miały znaczenia w niniejszej sprawie. Ze względu bowiem na treść art. 478 kpc nie miały tu znaczenia takie okoliczności jak to, że istniejący co najmniej od 2007r. faktyczny sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości nie był zgodny z zawartą w 2001r. umową o ustaleniu sposobu korzystania z nieruchomości. Sąd na marginesie niejako wskazuje, iż zapisy aktu notarialnego z dnia 14 sierpnia 2001r., w którym powódka oraz ówcześni współwłaściciele nieruchomości dokonali podziału quoad usum, nie były precyzyjne i zgodne z istniejącym stanem faktycznym. Cała nieruchomość położona w Ś. przy ul. (...) ma

powierzchnię 317m². Strony są jej współwłaścicielami w udziale wynoszącym po 1/2. Biorąc pod uwagę, że na działce znajduje się budynek mieszkalny nie jest możliwe aby po odliczeniu powierzchni zajętej pod budynek obie strony mogły wyłącznie korzystać z gruntu o powierzchni około 106m², tak jak w przypadku powódki wpisane jest w umowie o ustaleniu sposobu korzystania z nieruchomości, pomimo że udziały stron są równe. Okoliczności te nie mają jednak wpływu dla ustaleń czynionych przez Sąd na podstawie art. 478 kpc. Nie zmieniają też faktu, iż naruszenie posiadania przez pozwanych miało charakter samowolnego naruszenia. Pozwani mają wprawdzie rację uważając, iż faktyczny sposób w jaki powódka korzystała z nieruchomości (z gruntu) był dla nich krzywdzący. Nie oznacza to jednak, iż mieli oni prawo do samowolnej zmiany istniejącego stanu faktycznego. Ich działanie bezspornie doprowadziło do tego, że powódka została pozbawiona możliwości korzystania z ogrodu i drzwi do pomieszczenia piwnicznego w sposób istniejący co najmniej od roku 2007.

W świetle powyższego Sąd powództwo uwzględnił i orzekł tak jak w pkt I sentencji wyroku.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dowodów z dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron i które nie budziły też wątpliwości Sądu. Sąd pominął dowód z przesłuchania wnioskowanych przez pozwanych świadków, bowiem stan faktyczny w sprawie był jednoznaczny i dostatecznie ustalony pozostałym materiałem dowodowy, a ponadto z przytoczonych już względów okoliczności na jakie mieliby zeznawać zawnioskowani świadkowie, nie były w sprawie istotne. Sąd ostatecznie za nieprzydatną uznał opinię biegłego, której wprawdzie strony nie kwestionowały, jednakże która bardziej odnosiła się do możliwych sposobów korzystania z przedmiotowej nieruchomości niż do istniejącego stanu faktycznego. Sąd za wiarygodne, co do zasady, uznał wyjaśnienia stron. Zauważyć należy, iż strony co do okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w zasadzie były zgodne. Różnice w przedstawianiu faktów i okoliczności bądź w ich interpretowaniu wynikały z dążenia stron do korzystnego dla nich rozstrzygnięcia sporu.

W pkt II sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca proces zobowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej wszystkie poniesione przez nią w związku z procesem koszty. W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki, kwotę odpowiadającą opłacie sądowej uiszczonej przez powódkę.

W pkt III Sąd obciążył pozwanych poniesionymi przez Skarb Państwa wydatkami związanymi z wynagrodzeniem biegłego.

(...)

1. (...)

2. (...)

(...)