

Sygn. akt II Ca 892/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **P. A.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 21 września 2012r., sygn. akt I C 759/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej 90 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt. II Ca 892/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 września 2012 r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu nakazał pozwanej P. A., aby wydała stronie powodowej Gminie W. część nieruchomości oznaczonej na mapie ewidencyjnej sporządzonej przez biegłego sądowego R. S., stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia , cyframi 1,2,3 – kolorem czerwonym, stanowiącej fragment działki (...), o obszarze 20 m², położonej przy ulicy (...);

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

P. A. zakupiła nieruchomość budynkową w 2004 r. Była to stara, zniszczona nieruchomość, położona w W. przy ul. (...). P. A. wraz z mężem wykarczowała część zarośniętego pola celem umożliwienia dojazdu do nieruchomości. Ponieważ ktoś dokonał wandalizmu w postaci pomalowania graffiti ściany ich nieruchomości pozwana wraz z mężem postawili bramę wjazdową prowadzącą do ich budynku, położoną na wykonanej przez nich drodze - było to w 2006 r. W 2008

r. fakt posadowienia bramy został zgłoszony w Gminie W.. Posadowienie bramy w aktualnym miejscu uniemożliwia (...), przeciągnięcie kabla energetycznego do działki położonej za nieruchomością P. A..

Po zgłoszeniu w Gminie W. faktu postawienia bramy na drodze, P. A. zwracała się wielokrotnie o możliwość wykupienia fragmentu działki, na którym stoi jedno ze skrzydeł bramy, jak też o zakazanie przejazdu ciężkiego sprzętu przez drogę znajdującą się przy nieruchomości przy ul. (...). Gmina odmówiła, wzywając P. A. do wydania spornego fragmentu gruntu w związku z planem zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje wybudowanie w tym miejscu drogi publicznej klasy dojazdowej.

Przed wykarczowaniem terenu przez Państwa A. nie istniała obecnie istniejąca droga dojazdowa. Została ona wykonana przez P. A. i jej męża. Do działek znajdujących się za posesją P. A. istnieje inny dojazd - od strony cmentarza.

Granice działek zostały wyznaczone w 1968 r. przez wyznaczenie punktów granicznych, dlatego wnioski o ponowne rozgraniczenie nieruchomości w przedmiotowej sprawie okazał się być bezzasadnym. P. A. nie kwestionuje, iż jedno z ramion bramy znajduje się na działce należącej do Gminy W..

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że 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. Jako bezsporne w sprawie przyjął, iż jedno z ramion bramy zamontowanej przez pozwaną pozostaje na działce należącej do Gminy W.. Pozwana w trakcie trwania procesu nie wykazała by przysługiwało jej jakiegokolwiek uprawnienie pozwalające na zajęcie tego fragmentu gruntu. Wprawdzie podniosła zarzut zasiedzenia tegoż fragmentu, jednak zgodnie z treścią art. 172 K.c. posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Niezależnie od przyjęcia dobrej czy złej wiary pozwanej Sąd uznał, iż do zasiedzenia przedmiotowego fragmentu nieruchomości dojść nie mogło. Jak sama zeznała pozwana, droga którą użytkuje została przez nią wybudowana około 2006 r. Wcześniej były tam nieużytki i chaszcze i przebiegała też leśna ścieżka. W przypadku zasiedzenia służebności gruntowej - służebności drogi koniecznej, zgodnie z treścią art. 292 K.c. może ona być nabyta przez zasiedzenie tylko w wypadku, gdy polega na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia. Zarówno z zeznań świadków w sprawie jak i samej pozwanej wynika jednoznacznie, że droga została wybudowana przez pozwaną dopiero w 2006 r., nie ma więc mowy o zasiedzeniu, nawet w dobrej wierze. Jeśli zaś przyjąć, iż chodzi o zasiedzenie spornego fragmentu działki, a nie o służebność drogi koniecznej to pozwana w żaden sposób nie wykazała ciągłości posiadania, ani poprzednich właścicieli przedmiotowej działki, ani też poprzednich posiadaczy - za takich nie mogą być uznane osoby sporadycznie korzystające z polnej ścieżki biegnącej nieopodal nieruchomości budynkowej. Dlatego też zdaniem Sądu zarzut zasiedzenia w niniejszej sprawie nie może się ostać. Na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, iż zgodnie z orzecznictwem SN - „nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną może stanowić tylko własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, jedn. tekst: Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.). Posiadanie samoistne takiej nieruchomości przez inny podmiot nie może prowadzić do nabycia jej przez zasiedzenie." Z planu zagospodarowania przestrzennego wynika natomiast jednoznacznie, iż teren ten ma być przeznaczony pod drogę publiczną. Sąd nie odniósł się do spraw związanych z rozgraniczeniem nieruchomości, mając na uwadze treść opinii biegłego wskazującą, iż granice oznaczone w 1968 r. zostały wyznaczone prawidłowo i nie istnieją podstawy do nowego rozgraniczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zarzucając mu: obrazę prawa materialnego ustanowionego w dyspozycjach art. 151 k.c na skutek jego niezastosowania oraz art. 172 k.c. i art. 176 §1 k.c. wskutek niewłaściwego zastosowania tego przepisu

Wskazując na powyższe zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebnanym

w sprawie materiale dowodowym i zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu, a jej zarzuty i wnioski w niczym nie podważają trafności zaskarżonego orzeczenia.

Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji obrazę prawa materialnego – art. 151 kc poprzez jego niezastosowanie ograniczając się jedynie do stwierdzenia, iż treść opartego na tym prawie zarzutu

w zupełności pominął.

Istotnie Sąd ten w motywach zaskarżonego wyroku nie odniósł się do zgłaszanego przez nią zarzutu nieumyślnego przekroczenia granicy działki nr (...) stanowiącej własność powódki przy umieszczeniu bramy wjazdowej do nieruchomości pozwanej. Jednakże powyższy zarzut jest nieuprawniony w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, który niewadliwie ustalił Sąd Rejonowy,

a których to ustaleń skarżąca nie zakwestionowała.

Przepis art. 151 kc ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do bezprawnego, w zasadzie przypadkowego, niezawinionego umyślnie działania sąsiada polegającego na przekroczeniu granicy sąsiedniej nieruchomości przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia

o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel części działki. Uprawnienie do wyboru żądań określonych w art. 151

zd. drugie kc przysługuje wyłącznie właścicielowi tego gruntu, którego granice zostały przekroczone.

W świetle niewadliwych ustaleń Sądu Rejonowego nie można przyjąć, że pozwana w sposób przypadkowy i nieumyślnie posadowiła bramę wjazdową do swojej nieruchomości na gruncie powódki. Udział we współwłasności nieruchomości przy ul. (...)

w W. pozwana nabyła w 2004r. od M. S. i przy dołożeniu należytej staranności powinna zapoznać się wówczas

z przebiegiem granic tej nieruchomości z innymi sąsiednimi nieruchomościami. Ponadto, jak wynika z jej zeznań i zeznań świadków: K. K. i K. S. za budynkiem mieszkalnym była polna droga prowadząca do lasu z której korzystali okoliczni mieszkańcy. Nie sposób przyjąć, że pozwana stawiając bramę wjazdową na części tej drogi nie wiedziała, że przekracza granicę swojej nieruchomości skoro z zeznań jej męża M. A. wynika, że sytuując w tym miejscu bramę myśleli,

że teren za ich nieruchomością jest nieużytkiem oraz, że brama jest cały dzień otwarta i zamyka się ją o godz. 21.00 a latem później.

Ponadto naruszenie prawa własności nieruchomości sąsiedniej musi być spowodowane wzniesieniem „innego urządzenia” trwale związanego z gruntem. Tymczasem na zdjęciu przedłożonym przez pozwaną widać, że brama wjazdowa nie jest na tyle trwale związana

z gruntem by jej odłączenie (zdementowanie) spowodowało zasadniczą zmianę stanu nieruchomości.

Pozwana przyznała, że dostawała pisma od powódki wzywające ją do usunięcia bramy. Sama też zwracała się do Gminy o sprzedaż części działki, na której jest posadowiona brama, co świadczy o jej wiedzy odnośnie do własności tej części gruntu.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się również naruszenia przepisów art. 172 kc i art. 176§1 kc przyjmując, że nie doszło do zasiedzenia przez pozwaną części nieruchomości powódki będącej drogą wewnętrzną, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...).

Przesłankami zasiedzenia są zgodnie z art. 172 kc posiadanie samoistne i upływ czasu. Nawet gdyby przyjąć, że pozwana była posiadaczką samoistną części działki nr (...) (aczkolwiek nie wykazała by posiadała ją tylko dla siebie, z wyłączeniem innych osób) to taki stan istniał co najwyżej od daty zakupu przez nią udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) tj. od 10 sierpnia 2004r.

Natomiast dla nabycia nieruchomości w drodze zasiedzenia trzeba ją posiadać samoistnie w dobrej wierze przez okres lat dwudziestu, a w złej wierze przez lat trzydzieści (art. 172 kc).

Wprawdzie stosownie do art. 176§1 kc, jeśli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, to obecny posiadacz może sobie doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania poprzednika, jednakże pozwana nie wskazała swoich poprzedników którzy posiadali samoistnie część działki nr (...), czasu ich ewentualnego posiadania.

Nie wskazała również, jaką część działki nr (...) zasiedziała.

Pozwana zeznała, że po nabyciu nieruchomości – działki nr (...)

w 2004r. wraz z mężem wykarczowała część zarośniętego pola celem umożliwienia dojazdu od ulicy (...) do swojej nieruchomości. Utwierdzoną drogę urządziła w części na działce nr (...) i w części na działce nr (...) na odcinku dochodzącym do budynku mieszkalnego, co ilustrują zdjęcia w aktach sprawy. Świadczy to o tym, że poprzedni posiadacze działki nr (...) nie byli samoistnymi posiadaczami części (nie wiadomo jakiej) działki powódki o nr (...), skoro z tej „zarośniętej” polnej drogi korzystała sporadycznie nieokreślona bliżej grupa osób mieszkających w pobliżu, w celu dojścia do losu.

Tym samym, jeśli pozwanej nie przysługuje skuteczne wobec strony powodowej uprawnienie do władania częścią nieruchomości- działki nr (...) na której umieściła jedno ze skrzydeł bramy wjazdowej do swojej nieruchomości, winna wydać tę część

na żądanie właściciela działki nr (...).

Mając to na względzie Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej z mocy art. 385 kpc przy braku jej usprawiedliwionych podstaw.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie

z art. 98 kpc w zw. z art. 391§1 kpc.