

UZASADNIENIE

W dniu 16.08.2018 r. wpłynął pozew M. M. (1) i C. M. przeciwko A. S. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń poprzez nakazanie pozwanemu A. S. przywrócenia stanu nieruchomości położonej w (...) (k. 3- 6).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa (oświadczenie na rozprawie k. 56).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny położony w (...) położony jest na dwóch działkach – 143 będącej własnością M. M. (1) i C. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej i 144 będącej własnością A. S.. Granica między działkami przebiega pod budynkiem.

Matka M. M. (1) dom w J. kupiła w 2000 roku od Gminy N.. Po jej śmierci, w 2001 roku, powodowie przejęli nieruchomość w posiadanie samoistne. Kiedy poprzedniczka prawna powodów kupiła dom to już nie mogła wchodzić wejściem od frontu do piwnicy, drzwi od frontu zostały zamknięte przez pozwanego. Pozwany nieraz korzystał z tych drzwi żeby wejść do swojego domu, z tych drzwi korzystała jego matka, bo mieszkała w pokoju obok, do którego wchodziło się z tej klatki. Powodowie nie chodzili do piwnicy z korytarza przy wejściu frontowym. Matka M. M. (1) w Gminie załatwiła zezwolenie na wykucie otworu w mieszkaniu i wstawienie drzwi z wejściem do tej piwnicy od strony mieszkania M.. Wtedy też (w 2000 roku) zamurowali ścianę tej piwnicy od strony starego wejścia i korzystali z piwnicy, wchodząc do niej od strony domu. A. S. mniej więcej w 2005 r. zamknął wejście frontowe i Państwo M. nie mieli od tego czasu żadnego dostępu do korytarza. Pod częścią domu powodów jest jeszcze jedna piwnica, z której korzysta pozwany. Wejście do tej piwnicy jest z korytarza do którego jest wejście przez drzwi frontowe.

Dowód:

- zeznania powoda C. M. k. 80;
- zeznania pozwanego A. S.
- mapa k. 13;
- wydruk z KW k.9-12
- zdjęcia nr 11.3 k. 77.

Pozwany rozebrał część ogrodzenia za wiatrolapem, aby mieć dostęp do części działki gdzie znajduje się okno do piwnicy z której korzysta. Nad tą piwnicą jest mieszkanie powodów.

Dowód:

- zeznania powoda C. M. k. 80;
- zeznania pozwanego A. S. k. 81.

Biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. W. S. zbadał zbiory dokumentów w celu ustalenia granicy działek i stwierdził, że dokumenty (operaty pomiarowe) znajdujące się w księgach wieczystych i w zasobie (...) w G. są niewystarczające do ustalenia przebiegu granicy działki (...) na gruncie. Ewidencja gruntów została założona w 1960 r. na przedwojennej mapie ewidencyjnej w skali 1: 4000. Szkic polowy który znajduje się w zasobie geodezyjnym nie nadaje się do wyznaczenia granicy w trybie art. 39 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne. Brak jest dokumentów umożliwiających wznowienie granic działki.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. W. S. k. 140 – 172

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało częściowo na uwzględnienie.

Podstawę roszczenia powodów stanowi art. 222 § 1 k.c. oraz art. 36 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 poz. 2101). Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., 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. Zgodnie natomiast z treścią art. 36 wyżej wskazanej ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, sąd, przed którym toczy się sprawa o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy. W tym wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nieruchomości.

Do istoty sporu w niniejszej sprawie należał problem granic nieruchomości. Przebieg granic był sporny, co obrazowały dołączone do akt przez strony wyrisy z map ewidencyjnych (k. 13 i 53).

Biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. W. S. zbadał bardzo szczegółowo zbiory dokumentów w celu ustalenia granicy działek (opinia k. 140 - 172) i jednoznacznie stwierdził, że dokumenty (operaty pomiarowe) znajdujące się w księgach wieczystych i w zasobie (...) w G. są niewystarczające do ustalenia przebiegu granicy działki (...) na gruncie. Ewidencja gruntów została założona w 1960 r. na przedwojennej mapie ewidencyjnej w skali 1: 4000. Szkic polowy który znajduje się w zasobie nie nadaje się do wyznaczenia granicy w trybie art. 39 ustawy. Brak jest dokumentów umożliwiających wznowienie granic działki.

Sąd Rejonowy opinię biegłego mgr inż. W. S. w całości podziela. Na marginesie wskazać trzeba, że zapisy w ewidencji gruntów nie stanowią same przez się źródła nabycia prawa. Jak wynika bowiem z art. 1 dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. 1955 r. Nr 6 poz. 32) ewidencja ta służy za podstawę wyłącznie dla określenia położenia gruntów oraz ich klasyfikacji (tak wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 czerwca 1983 r., I SA 283/83, (...) poz. 44). Ewidencja służyła jedynie rejestrowaniu zdarzeń prawnych lub faktycznych według stanów rzeczywistych (art. 2 ust. 1 i 2 dekretu), a dążenie do zgodności ewidencji z rzeczywistością znajduje swój wyraz w postanowieniach art. 10, regulujących zasady wprowadzania zmian w ewidencji przez nałożenie na obywateli i właściwe instytucje obowiązku zgłaszania każdej zmiany. Wynika z tego, że ewidencja jest zbiorem informacji, nie jest natomiast źródłem praw indywidualnych. Zgodnie z art. 6 ust 1 i 2 dekretu do czasu sporządzenia podstawowych map ewidencyjnych mogły być dla celów ewidencji wykorzystane wszelkie istniejące mapy i materiały statystyczne. Podstawową mapą ewidencyjną dla obszaru gromad, osiedli i miast nie stanowiących powiatów była mapa w skali 1:5000 dla terenów nie zabudowanych i terenów o luźnej zabudowie w skali 1:2000 - dla terenów o zwartej zabudowie. W J. mapa jaka została wykorzystana do celów ewidencji miała skalę 1:4000.

Rozgraniczenie przed sądem dokonywane jest postanowieniem wydawanym w postępowaniu nieprocesowym. O rozgraniczeniu sąd orzeka również w procesie o własność lub o wydanie nieruchomości albo jej części, jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne do rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy, w której właściwym postępowaniem jest postępowanie procesowe. W tym wypadku sąd w orzeczeniu zamieszcza również rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu nieruchomości (art. 36 PrGeodU). Potwierdził to Sąd Najwyższy w postanowieniu z 3.10.1997 r. (I CZ 125/97, L.), stwierdzając, że rozgraniczenia nieruchomości można dochodzić w trybie procesu tylko wtedy, gdy do istoty sporu należy problem własności nieruchomości, ustalenie zaś granicy ma w tym sporze charakter wtórny.

Kryteria rozgraniczenia dokonywanego przez sąd wskazuje art. 153 k.c., zgodnie z którym jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do

ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Skoro na podstawie dokumentów, którymi dysponował biegły i sąd nie można stwierdzić stanu prawnego i nie jest możliwe jednoznaczne ustalenie usytuowania granicy działek (...), w pierwszej kolejności należało dokonać rozgraniczenia biorąc pod uwagę ostatni spokojny posiadania. W orzeczeniu z 20 sierpnia 1973 r., III CRN 186/73 Sąd Najwyższy uznał, że „spokojny stan posiadania” oznacza „posiadanie ustabilizowane, prowadzące do zasiedzenia”. W innym orzeczeniu z 6 maja 1974 r., III CRN 81/74 (OSNCP 4/75, poz. 65) Sąd Najwyższy uznał, że chodzi tu o takie posiadanie, które trwa tak długo, że pozbawienie posiadacza przyległego pasa gruntu przez ustalenie granicy „z uwzględnieniem wszelkich okoliczności” nie dałoby się pogodzić z zasadami współzycia społecznego”.

W sprawie nie było sporne jak kształtowało się posiadanie części mieszkalnych i w tym zakresie nie było konfliktów. W świetle niespornych twierdzeń stron oraz złożonych przez nie zeznań nie było też wątpliwości co do tego, że powodowie nie korzystali z wejścia od frontu budynku od 2000/2001 r. Wybudowali sobie wejście od strony zajmowanego mieszkania. W konsekwencji pozwany zamknął drzwi frontowe i objął w posiadanie samoistne część nieruchomości stanowiącą korytarz z którego było wejście do piwnicy i na strych (którego wydania domagają się aktualnie powodowie). Z materiału zgromadzonego w aktach sprawy wynika jednoznacznie, iż w momencie zamknięcia wejścia frontowego przez pozwanego w 2005 r. powodowie nie korzystali już z wejścia do piwnicy od strony tego korytarza i nie wnosili z tego tytułu żadnych pretensji.

Przebieg granicy po ścianie działowej między częściami budynku użytkowymi przez strony jest więc niezmienny od kilkunastu lat i ma ustabilizowany charakter tj. wzdłuż korytarza – punkty 742, 743 gdzie się załamuje i idzie do punktu 744 (ściana nad wejściem do piwnicy) i od tego punktu przebiega po ścianie działowej do punktu 616. Natomiast jeśli chodzi o teren wokół budynku to granice działki od strony południowej wyznaczało istniejące ogrodzenie, które tylko na niewielkim fragmencie zostało rozebrane przez pozwanego (pozwany zajął w ten sposób teren o powierzchni ok. 2 metrów kwadratowych. Biorąc pod uwagę, że teren ten jest pod oknem mieszkania powodów, a nadto, że granica powinna biec od punktu 616 (środek ściany działowej w piwnicy) w stronę istniejącego ogrodzenia ustalono, że granica przebiega od pkt. 616 do 168 bez załamań. Ponadto za takim przyjęciem przemawiał fakt, że również w operacie z 1997 r. tak zostało określone położenie tych punktów granicznych. Od strony południowej granica została ustalona od punktu 742 na wprost do punkty 741 z linią istniejącego ogrodzenia.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy uznał, iż granica między działkami przebiega wedle według linii wyznaczonej punktami nr 741, 742, 743, 744, 616 do punktu 168, oznaczonej kolorem czerwonym, przedstawionej na mapie do ustalenia granic, sporządzonej dnia 25 marca 2020 r. i planie sporządzonym dnia 26 marca 2020 r. przez biegłego sądowego w zakresie geodezji i kartografii W. S..

Z uwagi na to, że sporna piwnica znajduje się pod częścią budynku użytkowaną przez powodów i w związku z ustaleniem granicy według ściany oddzielającej pomieszczenia mieszkalne stwierdzić należy, że sporna piwnica leży na działce (...) zatem należy do nieruchomości powodów. Pozwany ma więc obowiązek wydać powodom piwnicę położoną pod ich częścią budynku w stanie wolnym. Powodowie natomiast aby skorzystać ze swojej własności muszą dokonać przebudowy pozwalającej na dostęp do niej od swojej części nieruchomości. Pozwany ma też obowiązek wznieść rozebrany fragment ogrodzenia do ściany budynku do słupka ogrodzenia znajdującego się przy ścianie ganku (od strony południowej). Tym samym fragment gruntu pod oknem powodów będzie przynależał do nich.

W niniejszej sprawie roszczenia powodów zostały częściowo tylko uwzględnione dlatego o kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich rozdzielania. Strona powodowa poniosła wydatki związane z ustanowieniem pełnomocnika – 737 zł i opłata od pozwu 250 zł. Skarb Państwa tymczasowo poniósł wydatki związane z dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego 5.111,36 zł. Wydatkami tym sąd w orzeczeniu kończącym obciążył obie strony. Mając na uwadze równomierne obciążenie stron kosztami postępowania w sprawie w punkcie IV sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w G. od powodów kwotę 2 062,18 zł i od pozwanego kwotę 3 049,18 zł.