

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2021 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

Przewodniczący Sędzia Sądu Marcin Miczke

Sędziowie Karolina Obrębska

Tomasz Józkowiak

po rozpoznaniu 29 kwietnia 2021 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. P.

przeciwko J. L. i K. L.

o wydanie

na skutek apelacji pozwanego J. L.

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Tomysłu

z 30 czerwca 2020 r.

sygn. akt I C 1/15

I. prostuje oczywistą niedokładność w pkt 1. zaskarżonego wyroku w ten sposób, że nadaje mu brzmienie: nakazuje pozwanym J. L. i K. L. wydać powodowi M. P. część nieruchomości oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,8800 ha położoną w G., przedstawioną na mapie stanowiącej projekt podziału działki nr (...) wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), sporządzonej przez biegłego S. S. (1) i przyjętej do zasobu geodezyjnego w dniu 11 grudnia 2019 roku (k.416 akt sprawy),

II. oddala apelację.

Karolina Obrębska Marcin Miczke Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

M. P. wniósł o zobowiązanie pozwanych J. L. i K. L. do wydania użytkowanego przez nich pasa gruntu (oznaczonego przez geodetę) stanowiącego część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej KW (...) prowadzonej przez Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych (...) Sądu Rejonowego (...) i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym za zastępstwo procesowe według norm przepisanych. (k.1-3)

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2014 r. powód sprecyzował, że domaga się wydania części nieruchomości o pow.12.000 m² z działki (...) należącej do pozwanych, wzdłuż granicy aktualnie przebiegającej pomiędzy działką (...) należącą do powoda, a działką (...) należącą do pozwanych. (k.17-18)

J. L. i K. L. w odpowiedziach na pozew z dnia 26 września 2014 r. wnieśli o oddalenie powództwa. (k.29-30 i 31-32)

Na rozprawie 25 czerwca 2018 r. pełnomocnik powoda ostatecznie sprecyzował, że wnosi o wydanie nieruchomości o powierzchni 0,88 ha, która to powierzchnia stanowi obszar użytkowany przez pozwanych, co wynika z opinii biegłego, a pozostaje różna z powierzchnią wynikającą z wypisu ewidencji gruntów. Ponadto w załączniku do protokołu rozprawy wniósł o nieobciążenie powoda kosztami (art.102 k.p.c.). (k.358 i k.360-363)

Pozwani wnieśli oddalenia powództwa.

Wyrokiem z 30 czerwca 2020 roku Sąd Rejonowy w Nowym Tomysłu w pkt 1. nakazał pozwany J. L. i K. L. wydać powodowi M. P. działkę nr (...) o powierzchni 0,8800 ha położoną w G. przedstawioną na mapie sporządzonej przez biegłego mgr inż. S. S. (1) przyjętą do zasobu geodezyjnego w dniu 11 grudnia 2019 r. (k.416 akt sprawy) wchodzącą w skład nieruchomości, dla której w (...)wydziale ksiąg Wieczystych Sądu rejonowego(...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w pkt 2. Nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

Apelację wniósł pozwany J. L., zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów za obie instancje. Zarzucił, że powód nie ma tytułu prawnego do nieruchomości, której wydanie zasądził Sąd Rejonowy Wskazał, że nie można wydać nieruchomości, która nie jest określona granicami. Zwrócił uwagę na niezgodność między żądaniem pozwu odnośnie powierzchni działki, której wydania domagał się powód, a powierzchnią działki, której wydanie orzekł Sąd. Zarzucił, że pozwani są wpisanymi do księgi wieczystej właścicielami, że powód dopiero na etapie postępowania sądowego wniósł o biegłego celem wykreślenia działki, której wydania się domaga, a sąd ustalając działkę za opinią biegłego nie ustalił, jakie prawo własności przysługuje powodowi. Z tym uzasadnieniem zarzucił naruszenie przez Sąd I instancji art.222 k.c. Wskazał, że właściwą drogą powinno być postępowanie o rozgraniczenie lub uzgodnienie treści księgi wieczystej. Nie można ustalać prawa własności na podstawie opinii geodety. Według biegłego pozwani posiadają nieruchomość w obecnych, niekwestionowanych granicach, od reformy rolnej. Według biegłego zmniejszenie powierzchni działki nie wynika z tego, że pozwani zajęli część działki powoda. Wskazał, że działka powoda graniczy z nieruchomościami innych właścicieli i należałoby sprawdzić, czy oni ile oni „metrów” zabrali powodowi. Podkreślił, że dowody z lat 60-tych i późniejsze potwierdzają obecne granice między nieruchomościami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje za własne (art.382 k.p.c.) Apelujący tych ustaleń nie podważył. Nie odniósł się do faktów ustalonych przez Sąd I instancji i nie podważał konkretnych dowodów, na których Sąd się oparł. Sąd Okręgowy podziela ocenę dowodów Sądu Rejonowego. Podziela także podstawę materialnoprawną rozstrzygnięcia wraz zaprezentowaną wykładnią prawa, opartą na szerokiej analizie orzeczeń Sądu Najwyższego. Uzasadnienie wyroku Sądu II instancji odpowiada zatem wymogom art.387 § 2¹ kpc.

Istotą sprawy jest to, że powód nabył grunt rolny o powierzchni 52,2700 ha, obejmujący także wydzieloną w niniejszym postępowaniu działkę (...) o powierzchni 0.8800 ha, mimo, że w dacie nabycia rzeczywisty stan prawny był inny. Inne były bowiem granice działki (...) z działkami sąsiednimi, w tym z działką nr (...) należąca do pozwanych. Powód jednak o tym nie wiedział i miał do tego usprawiedliwione podstawy.

Powód nabył w 2009 r. działkę (...) w oparciu opis i mapę oraz dane widniejące w dziale I księgi wieczystej. Wynikało z nich, że powierzchnia działki (...) jest o prawie 3ha większa, niż ta, którą wyznaczają aktualne w dacie nabycia granice, a więc rzeczywisty stan prawny. Wynika to z faktu, że granica między działkami (...) przebiegała wcześniej inaczej, niż wyznaczono ją w protokole granicznym z 9.11.1977 r., a działka (...) rzeczywiście miała powierzchnię 52,2700 ha. Nabycie działki (...) (najpierw przez J. W. w 1996 r., potem przez powoda w 2009 r.) nastąpiło w oparciu o opis i mapę z 27.05.1995 r., które stanowiły podstawę wpisu do księgi wieczystej. Opis i mapa z kolei odzwierciedlały granice wynikające z mapy katastralnej, według której granica między działkami biegła inaczej, niż ta wynikająca z protokołu granicznego z 9.11.1977 r. (k.193 informacja Starostwa Powiatowego, k.286 mapa katastralna odzwierciedlająca

przebieg obu granic – uprzedniej i tej ustalonej 9.11.1977 r.) W konsekwencji treść wpisów w księgach wieczystych nie odzwierciedlała nowych granic, a tym samym nowych powierzchni działki (...). To samo zresztą dotyczy działki nr (...) należącej do pozwanych. Nabyli oni jednak działkę o powierzchni 6,8300 ha, podczas gdy według rzeczywistego stanu prawnego wynikającego z ustalenia nowej granicy protokołem z 9.11.1977 r., powierzchnia ta była w rzeczywistości większa. Pozwani władają tą większą powierzchnią, ale nie zdawali sobie sprawy, że nie odzwierciedla ona powierzchni wskazanej w umowie przekazania gospodarstwa rolnego. Nie sprostowano powierzchni działek (...) po zmianie przebiegu granic. Tym samym powód, działając w zaufaniu do treści księgi wieczystej, miał w dacie nabycia działki (...) usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że nabył własność działki (...) o powierzchni 52.2700, a nie 49.2000 ha.

Ostatecznie zatem jest tak, że protokół graniczny z 9.11.1977 r. ustalił prawne granice między działkami (...), ale nie znalazło to odzwierciedlenia w księgach wieczystych, w których działki te były wpisane. Nie doszło do korekty powierzchni działek (...), a opis i mapa stanowiące podstawy wpisu opiewały na powierzchni działek (...) sprzed korekty granic. Rozstrzygnięcie sporu nie wymagało więc, wbrew twierdzeniom apelującego, rozgraniczenia, bo granice wyznacza stan prawny, a więc pierwsze kryterium, o którym mowa w art.153 k.c. Granice zostały wyznaczone protokołem granicznym z 9.11.1977 r. Sporny był zakres prawa własności powoda do nabytej nieruchomości. Innymi słowy, na jaką powierzchnię i w jakich granicach rozciąga się własność nieruchomości powoda w stosunku do własności nieruchomości pozwanych przy granicy obu nieruchomości. Słusznie Sąd Rejonowy ocenił, że powoda chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której mowa w art.5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej UKWiH) oraz że powód nabywając nieruchomość nie był w złej wierze. Dodać trzeba, że nabycie było odpłatne. Powód działał w zaufaniu do wpisu w dziale I księgi wieczystej odnośnie powierzchni nieruchomości, a ta została wpisana na podstawie aktu notarialnego nabycia nieruchomości i dokumentów w postaci opisu i mapy działki (...).

Apelujący formułuje w większości jedynie ogólne twierdzenia, z których wynika niezadowolenie z rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, bez konkretnych zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego bądź materialnego, które miałyby wpływ na treść wyroku. Wbrew twierdzeniom pozwanego, Sąd Rejonowy ustalił, z czego wynika nabycie przez powoda własności nieruchomości w zakresie działki (...). Wynika ono z treści czynności prawnej zawartej w akcie notarialnym z 2009 r. oraz treści księgi wieczystej i zasady wynikającej z art.5 UKWiH. Mimo bowiem, że granice między działkami (...) biegły tak, jak to wynika z protokołu granicznego z 9.11.1977 r. i stanu posiadania, to decydujące dla zakresu nabytej własności nieruchomości było jej określenie w księdze wieczystej. Nie ma racji pozwany wskazując, że ta „brakująca powierzchnia” może dotyczyć innych sąsiadów. W zakresie bowiem powierzchni 0.8800 ha chodzi o część działki nr (...) (w projekcie podziału oznaczonej jako działka (...)), gdyż nabycie działki (...) przez J. W., a następnie powoda zostało dokonane w oparciu o opis i mapę z 27.05.1995 r., a ta z kolei została sporządzona na bazie mapy katastralnej odzwierciedlającej granice sprzed granic ustalonych protokołem z 9.11.1977 r. A więc sprzed „granic wyprostowanych”. Przy tym jasno widać, mając na uwadze powierzchnię działki (...) nabytą przez powoda oraz mapę sporządzoną przez biegłego S. S. (w kopercie k.417) i mapę katastralną (k.286), że niezgodności dotyczą także pasów gruntu przy granicach z innymi sąsiadami. To jednak nie jest zakres powództwa w niniejszej sprawie i nie podlega wiążącej ocenie Sądu.

Pozwany wskazał, że właściwą drogą byłoby postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powództwo z art.10 UKWiH nie wyklucza jednak powództwa o wydanie nieruchomości lub jej części. W doktrynie prawa cywilnego i orzecznictwie sądowym przyjmuje się zgodnie, że roszczenie windykacyjne nie wyprzedza roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 KWU). (np. Komentarz do art.222 teza 42 Kodeksu cywilnego K. Osajda Legalis). Wynika z tego tylko tyle, że obu roszczeń można dochodzić jednocześnie, ale można też ich dochodzić rozdzielnie, przy tym do uprawnionego należy wybór roszczenia dochodzonego w pierwszej kolejności. Roszczenie windykacyjne jest tylko jednym z kilku dostępnych właścicielowi środków ochrony prawa własności. Konieczność zapewnienia właścicielowi pełnej ochrony wszystkich interesów związanych z naruszeniem prawa własności, inspirowana konstytucyjną gwarancją ochrony prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP), przemawia za zapewnieniem kumulatywnego zbiegu wszystkich dostępnych właścicielowi roszczeń. (Komentarz do art.222 Kodeksu cywilnego Osajda cyt. wyżej teza 40)

W sprawie o wydanie nieruchomości bądź jej części opartej na roszczeniu windykacyjnym (art.222 § 1 k.c.) sąd samodzielnie ustala przesłanki roszczenia, a więc także prawo własności powoda. Nie ma racji skarżący, że w niniejszym procesie prawo własności powoda do spornej nieruchomości obejmującej działkę (...) zostało ustalone na podstawie orzeczenia geodety. Po pierwsze biegły geodeta nie wydał orzeczenia, ale opinię. Po drugie opinia zasadnicza ustalała tylko przebieg granicy, zgodnie zresztą ze stanem posiadania pozwanych. Natomiast opinia uzupełniająca została wydana na żądanie sądu, który wprost wskazał w tezie, że biegły winien wydzielić z działki nr (...) działkę o obszarze 0,88 ha zgodnie z przebiegiem granicy na mapie katastralnej przekazanej przez Starostwo Powiatowe w N.. To Sąd Rejonowy zdecydował o kształcie działki i jej powierzchni oraz granicach, a biegły na podstawie mapy katastralnej ją jedynie nakreślił na mapie służącej do wpisu do księgi wieczystej. Sąd Rejonowy ustalił bowiem, że powód nabył własność tej części działki nr (...) na podstawie umowy z 2009 r., będąc chronionym zasadą wyrażoną w art.5 UKWiH. Te ustalenia wynikały z księgi wieczystej prowadzonej dla działki (...), nadto z akt tej księgi oraz informacji ze Starostwa Powiatowego w N. i mapy katastralnej, na podstawie której powstał opis i mapa stanowiąca podstawę nabycia działki (...) przez J. W., a potem przez powoda. Sąd Rejonowy trafnie też ocenił, że nawet zasiedzenie spornej działki (...) przez pozwanych nie miałoby wpływu na zasadność roszczenia windykacyjnego powoda, bo zasiedzenie to nastąpiłoby przed nabyciem nieruchomości przez powoda, a wobec nieujawnienia skutków zasiedzenia w księdze wieczystej, powoda i tak chroni art.5 UKWiH.

Pozwany wskazuje, że wraz z żoną niczego nie zabrali powodowi i nie mają mu czego oddawać. Powtórzyć więc trzeba, że owszem, nie zabrali, ale uzyskali część objętą działką (...) w wyniku zmiany granic, bo wcześniej przebieg granicy był inny. Ta zmiana granic nie została jednak odnotowana w księgach wieczystych prowadzonych dla działek (...). To jest przyczyna, dla której powód nabył nieruchomość oznaczoną w projekcie podziału jako działka (...). To, że powód miał problemy z precyzyjnym określeniem zakresu swojego żądania, nie dziwi, mając na uwadze wielkość działki (...) i skomplikowany stan faktyczny, nadto bałagan dokumentacyjny w Starostwie Powiatowym w N. i to, że nie ujawniono w księgach wieczystych zmiany granic na podstawie protokołu z 9.11.1977 r., a następnie dokumenty geodezyjne w postaci opisu i mapy bazowały na nieaktualnej mapie katastralnej. Ostatecznie jednak powód sformułował roszczenie i o tym roszczeniu Sąd orzekł.

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie wymagało przeprowadzenia rozgraniczenia, bowiem granice nie są sporne. Rozstrzygnięcie sprawy nie wymagało więc rozgraniczenia (art.36 zdanie pierwsze ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne) Granice zostały wyznaczone w protokole granicznym wykonanym 9 listopada 1977 roku przez Przedsiębiorstwo (...) w P. w oparciu o dekret z 21 września 1950 roku o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, co trafnie wskazał Sąd I instancji. Przeprowadzenie rozgraniczenia byłoby zresztą w tej sprawie niemożliwe, gdyż wymagałoby uczestnictwa w sprawie sąsiada – właściciela działki nr (...) (mapa k.417) Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z 6 kwietnia 2005 r. (III CZP 12/05, publ. OSNC 2006 nr 2, poz. 29, str. 48, Biul. SN 2005 nr 4, Prok. i Pr. 2006 nr 1, poz. 48, str. 34, Legalis), że w sprawie o wydanie części nieruchomości sąsiedniej sąd nie dokonuje rozgraniczenia, jeżeli pozwany jest tylko jeden ze współwłaścicieli. Postępowanie rozgraniczeniowe wymaga bowiem udziału właścicieli nieruchomości jako stron w sporze dotyczącym przebiegu granic. (wyrok WSA w Krakowie z 10.11.2010r. III SA/Kr 26/10)

Nie jest rzeczą Sądu w sprawie o wydanie nieruchomości ustalenie, czy do doprowadzenia ksiąg wieczystych do stanu zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wystarczy sprostowanie działów I-O, czy też wytoczenie powództwa z art.10 UKWiH.

Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe rozważania apelację oddalił jako bezzasadną na podstawie art.385 k.p.c. Sprostował jedynie brzmienie sentencji wyroku, bowiem nie może być wątpliwości, że działka (...) nie jest wyodrębniona geodezyjnie i tak oznaczona nie jest wpisana do księgi wieczystej (...). Działka ta widnieje jedynie w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę S. S. (1) i jej rola sprowadza się w tym postępowaniu na precyzyjnym oznaczeniu gruntu, który ma zostać wydany powodowi. Sprostowanie tej oczywistej niedokładności było możliwe na podstawie art.351 § 1 w zw. z art.391 § 1 k.p.c.

Karolina Obrębska Marcin Miczke Tomasz Józkiak