

Sygn. akt I Ns 65/14

POSTANOWIENIE

Dnia 20 listopada 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Kinga Klemarczyk

Po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014 r. w Zambrowie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku A. T. i M. C.

z udziałem J. S. (1)

o rozgraniczenie

p o s t a n a w i a :

I. dokonać rozgraniczenia nieruchomości w postaci działek gruntu położonych we wsi N. gmina Z. – oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym (...) stanowiącej własność M. C., dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...), z działką oznaczoną w ewidencji gruntów nr geodezyjnym – (...) stanowiącą własność J. S. (1), dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) wzdłuż linii przechodzącej przez pkt. A-A1 na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę J. T. (1) (k. 137 akt) stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia;

II. dokonać rozgraniczenia nieruchomości w postaci działek gruntu położonych we wsi N. gmina Z. – oznaczonej w ewidencji gruntów nr geodezyjnym (...) stanowiącej własność A. T., dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...), z działkami oznaczonymi w ewidencji gruntów nr geodezyjnymi – (...) i (...) stanowiącymi własność J. S. (1), dla których w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) wzdłuż linii przechodzącej przez pkt. A2-B-C-D-E-F na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez biegłego geodetę J. T. (1) (k. 137 akt) stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia;

III. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Zambrowie) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania:

a) od wnioskodawczyni M. C. kwotę 506,52 (pięćset sześć i 52/100) złotych,

b) od wnioskodawczyni A. T. kwotę 506,52 (pięćset sześć i 52/100) złotych,

c) od uczestniczki J. S. (1) kwotę 1.413,03 (jeden tysiąc czterysta trzynaście i 03/100) złotych;

II. w pozostałym zakresie koszty postępowania pomiędzy zainteresowanymi wzajemnie znieść.

Sygn. akt I Ns 65/14

UZASADNIENIE

A. T. domagała się rozgraniczenia stanowiącej jej własność działki oznaczonej numerem (...), a M. C. stanowiącej jej własność działki oznaczonej numerem (...) z działkami numer (...) (wszystkie działki położone w N.) stanowiącymi własność J. S. (1) (zd. W.) według granicy ewidencyjnej, wyznaczonej w administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym.

J. S. (1) (zd. W.) wniosła o dokonanie rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości według granicy faktycznego użytkowania nieruchomości przez strony, jako granicy prawnej wynikającej z zasiedzenia przez nią i jej poprzedników prawnych przygranicznego pasa gruntu w obszarze pomiędzy granicą administracyjną a granicą użytkowania nieruchomości przez stron.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Wobec zaistniałego sporu granicznego w odniesieniu do granicy działek położonych w N., a oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) i (...) z działkami nr (...) i (...) decyzją Wójta Gminy Z. z dnia 7.02.2014 r. umorzono postępowania administracyjne – postępowanie rozgraniczeniowe i sprawę przekazano do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

Aktem Własności Ziemi z dnia 16 listopada 1974 r. (nr (...)) Naczelnik Powiatu w Z. stwierdził, że T. B. (ojciec A. T.) z mocy prawa nabył własność nieruchomości położonych we wsi L. Nowy oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni (...) ha.

Działka nr (...) uległa podziałowi m.in. na działkę nr (...) decyzją Wójta Gminy Z. nr (...) z dnia 5.04.2002 r. Z kolei działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...) – operat techniczny nr (...) z dnia 7.03.2007 r. sporządzony do celów umów darowizn zawartych aktem notarialnym Rep. A. (...) z dnia 23.03.2007 r.

Działka nr (...) stanowi własność A. T., która tytuł własności nabyła na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 31 stycznia 1980 r. znak: (...) zawartej przed Naczelnikiem Miasta i Gminy Z. – Pierwotnie była współwłaścicielem działki wraz z synem J. T. (2), który z kolei nabył prawo do przedmiotowej działki na podstawie umowy darowizny zawartej w akcie notarialnym z dnia 9 czerwca 2003 r. Rep. (...). Udziały J. T. (2) i A. T. wynosiły odpowiednio 1/6 i 5/6. Umową darowizny zawartą w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 23.03.2007 r. przed notariuszem M. G. w Kancelarii Notarialnej w Z. Rep. (...) J. T. (2) darował swojej matce A. T. przypadający mu udział we własności nieruchomości składającej się m.in. z działki oznaczonej numerem (...). Przedmiotową działkę stanowią użytki rolne zabudowane, pastwiska trwałe oraz nieużytki. W Wydziale Ksiąg Wieczystych tutejszego Sądu dla działki oznaczonej numerem (...) prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...).

Własność działki nr (...) należy do M. C. (zd. T.). Działka została jej darowana przez brata J. T. (2) mocą umowy darowizny zawartej w akcie notarialnym sporządzonym w dniu 23.03.2007 r. przed notariuszem M. G. w Kancelarii Notarialnej w Z. Rep. (...). W skład działki wchodzi grunty orne oraz łąki trwałe. Dla działki w tutejszym Sądzie prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Działki nr (...) stanowią własność J. S. (1).

Przed J. S. (2) prawo własności tych działek przysługiwało H. W. (ojcu uczestniczki). Decyzją z dnia 25.11.1974 r. (...) Naczelnika Miasta i Gminy Z. stwierdzono, że dla nieruchomości rolnej położonej w L. Nowym składającej się z działek nr (...) przepisy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych nie mają zastosowania. Właścicielami działki nr (...) przed H. W. byli M. W. (1) i jego żona M. W. (2). Działka numer (...) powstała w wyniku wywłaszczenia pod regulację koryta rzeki J. z działki nr (...) o powierzchni (...) ha wykonanym w 1991 roku na podstawie decyzji nr (...) z dn. 7.09.1981 r. wydanej przez Naczelnika Miasta i Gminy Z.. Decyzją Starosty (...) nr (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – nr kancelaryjny (...) z dnia 17.06.2013 r. część działki (...) o powierzchni 49 m⁽²⁾ została przejęta pod drogę, a pozostała część działki o powierzchni 1,9779 ha otrzymała numer (...).

Umową o dożywocie zawartą w akcie notarialnym w dniu 13.12.2011 r. przed notariuszem A. B. (1) w Kancelarii Notarialnej w Z. Rep. (...) H. J. i A. małżonkowie W. oświadczyli, że zaprzestając prowadzenia działalności rolniczej w

zamian za świadczenia z tytułu dożywocia przenoszą własność działek nr (...) położonych we wsiach N. i S. na rzecz córki J. W. (1). Dla działek nr (...) prowadzona jest w tut. Sądzie księga wieczysta nr (...).

Przed II wojną światową na działkach aktualnie oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) został pobudowany dwór, w którym zamieszkiwały rodziny B. (poprzednicy prawni A. T.) i W., a później W. (poprzednicy prawni J. S. (1)). Większą część tego dworu, 12,45 m długości, sięgającą aż za ganek-dobudówkę zajmowała rodzina B.. Z kolei część należąca do rodziny W. miała długość 8,25 m. W latach 60-tych ubiegłego wieku właściciele sąsiadujących nieruchomości postawili płot od drogi gminnej do dworku. Płot ten dochodził do budynku za gankiem, a więc tak jak rodziny korzystały z domu. Za domem w stronę rzeki J. również został postawiony płot, który stanowił przedłużenie płotu biegnącego od drogi. Każda z rodzin korzystała ze swoich nieruchomości do ogrodzenia.

Około 1990 r. H. W., ojciec J. S. (1) pobudował nowy dom. Celem zasilania go w energię elektryczną został postawiony nowy słup betonowy, który przedłużył linię energetyczną, która wcześniej kończyła się na dworku – ostatni słup drewniany stał około 10 metrów od dworku w głąb działki rodziny B.. W związku z wybudowaniem nowego dworku, H. W. rozebrał część dworku należąca do jego rodziny. Około 1995 r. swoją część dworku sprzedał do przeniesienia L. T.. Pomimo likwidacji dworku każda z rodzin nadal korzystała ze swojej nieruchomości bądź do linii płotów stojących nadal w tym samym miejscu, bądź do linii gdzie płoty te wcześniej stały.

Do czasu administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego strony nie wysuwały żadnych roszczeń związanych z przebiegiem granicy.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: zeznania świadków: R. M. (k. 90 v-91), A. B. (2) (k. 91), J. W. (2) (k. 91-91 v), I. S. (1) (k. 91 v), H. W. (k. 91 v-92), M. W. (2) (k. 92), A. B. (3) (k.104-105v), częściowo S. P. (k. 95 v), opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji J. T. (1) (k. 113-118) oraz opinię uzupełniającą (k.137), akta administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego wraz z operatem technicznym (k. 4-60), projekt techniczny (k. 75), zdjęcia 4 szt. (k. 75), pismo Starostwa Powiatowego w Z. z 22.04.2014 r. (k. 87), zdjęcia (k. 98), akta (...), (...), akta KW(...) KW(...), (...).

Stosownie do art. 153 kc. jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice wg ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić sąd ustala granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Wymienione wyżej kryteria, a mianowicie „stan prawny” „ostatni stan spokojnego posiadania” i wszelkie okoliczności wyłączają się wzajemnie - dopóki więc możliwe jest ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium niedopuszczalne jest sięganie po dalsze. Niedopuszczalne jest dokonanie rozgraniczenia w oparciu o względy celowości, a z pominięciem stanu prawnego przedmiotu rozgraniczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1974 r., sygn. akt III CRN 41/74, publ. OSP 1975/4/96 – LEX nr 1102429). W sprawie niniejszej Sąd dokonał rozgraniczenia wg I-go kryterium, a mianowicie w oparciu o stan prawny.

Ponieważ własność działek wnioskodawczyń objętych postępowaniem w niniejszej sprawie nabyta została w trybie ustawy z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250 ze zm.), przeto koniecznym staje się wyjaśnienie charakteru i mocy dowodowej wydanego na podstawie ustawy z dnia 26.10.1971 r. aktu nadania ziemi, jako dokumentu w części określającego obszar nadanego gruntu.

Celem wskazanej ustawy, zwanej „ustawą uwłaszczeniową”, było uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości rolnych w sytuacjach, gdy stan samoistnego posiadania tych nieruchomości nie odpowiadał ich dotychczasowemu stanowi prawnemu. Nabycie własności na podstawie art.1 powoływanej ustawy następowało z mocy prawa i rozciągało się na nieruchomości w tym przepisie określone, znajdujące się w dniu wejścia w życie tej ustawy, tj. w dniu 4 listopada 1971 r., w samoistnym posiadaniu rolnika, wszakże z zastrzeżeniem, iż jedynie w granicach tego posiadania.

Ponieważ postępowaniu uwłaszczeniowemu niejednokrotnie nie towarzyszyło postępowanie rozgraniczeniowe (tak jak w niniejszej sprawie) judykatura stanęła na stanowisku, że „uregulowanie własności gospodarstw rolnych na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 r., polegające na poświadczeniu nabycia z mocy prawa własności nieruchomości, dokonywane przez organy administracyjne, nie obejmowało ustalenia spornych granic, podlegających uwłaszczeniu nieruchomości” (tak SN w Uzasadnieniu do Uchwały III CZP 45/95 z dnia 11.05.1995

r. Wokanda 1997/11 str. 5; patrz też: Uchwała SN z dnia 24 czerwca 1988 r. III CZP 46/88 OSNCP 1989/10 poz. 157, Postanowienie SN z dnia 23 czerwca 1978 r. IV CR 268/78 OSNCP 1979/3 poz. 55, Postanowienie SN z dnia 16 stycznia 1984 r. III CRN 329/83 OSNCP 1984/8 poz. 142). Decyzja (akt własności ziemi), jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 4 kwietnia 1975 r. III CZP 92/74 (OSNCP 1976/3 po. 34), potwierdzająca nabycie z mocy prawa (akt własności ziemi) ma znaczenie deklaratoryjne i nie może przenosić własności nieruchomości, której rolnik nie nabył z mocy prawa (nie miał jej w posiadaniu w dniu 4.11.1971 r.). Zatem w niniejszej sprawie, Sąd dokonując rozgraniczenia przedmiotowych nieruchomości nie mógł poprzestać tylko na danych wynikających z ewidencji gruntów, ale musiał ustalić stan posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. i zgodnie z nim wytyczyć granicę (tak samo w Postanowieniu SN z dnia 21 maja 1998 r. III CKN 475/97; LEX 465042, w uzasadnieniu którego, co niezwykle istotne, Sąd Najwyższy wskazał, iż w taki sam sposób należy postąpić także wówczas, gdy, tak jak w niniejszej sprawie, postępowaniem uwłaszczeniowym była objęta tylko jedna z dwóch sąsiadujących działek).

Najistotniejsze zatem dla rozstrzygnięcia niniejszy sprawy było ustalenie przebiegu granic sąsiadujących za sobą nieruchomości i stanu ich posiadania w dacie 4.11.1971 r.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim wiarygodnych zeznań świadków, korespondujących z opinią biegłego geodety, nie ulega, w ocenie Sądu, żadnej wątpliwości, iż aktualna granica użytkowania zgodna jest z granicą użytkowania, jaka była pomiędzy spornymi działkami w dniu 4.11.1971 r.

Świadczą o tym przede wszystkim wiarygodne zeznania świadków R. M. (k.90v-91), A. B. (2) (k.91), J. W. (2) (k.91-91v), H. W. (k.91v-92), M. W. (2) (k.92), I. S. (2) (k.91v), którzy zgodnie wskazali, iż aktualnie stojące płoty, stoją w tym samym miejscu, w którym płoty stały w czasie uwłaszczeń. Na istnienie płotów rozgraniczających nieruchomości wskazywali także świadkowie powołani przez wnioskodawczynię: S. P. (k.95v-96), który jednak nie potrafił sprecyzować położenia płotu, ale także A. B. (3) (k.104-105v), którego zeznania, z uwagi na ich precyzyjność i potwierdzenie zdjęciami, mają bardzo istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Otóż świadek ten zeznał, iż „ (...) w latach 60-tych pojawił się od strony drogi w stronę dworku płot żerdziowy. Płot biegł od drogi do dworku i dochodził do dworku za gankiem, patrząc od strony działki wnioskodawczyni. Przez pewien czas nie było płotu za dworkiem w stronę rzeki, ale był czas, że ten płot był (...)” i był on na przedłużeniu ściany rozdzielającej dwie rodziny. Ponieważ również inni świadkowie przesłuchani w sprawie podkreślali istnienie dworku, który podzielony był między dwie rodziny: B. – większa część (według świadka A. B. (2) było to ok. 11-12 m, według H. W. i M. W. (3) ok. 12 m) i W. (później W.) – mniejsza część i podział ten miał odzwierciedlenie w usytuowaniu płotów, istotnym w sprawie było ustalenie położenie tego dworku w odniesieniu do aktualnej sytuacji istniejącej na gruncie. W tym zakresie niezwykle przydatna okazała się opinia biegłego geodety J. T. (1), który w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Starostwa Powiatowego w Z. odnalazł szkice polowe pomiaru sytuacji podczas zakładania mapy zasadniczej przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Ł.. Na szkicach polowych nr (...) i (...) z dnia 21.10.1987 r. geodeta S. T. pomierzył dworek, którego położenie biegle przedstawił na mapie sytuacyjnej. Z nałożenia obrysu nieistniejącego już dworku na pomierzone w terenie elementy topografii wynika, że obecna granica użytkowania pokrywa się z podziałem dworku po linii przybudówki, a nadto długość całego dworku wynosiła 20,70m, a odległość od rogu dworku do przybudówki wynosi 8,25 m, co w pełni koresponduje z zeznaniami świadków.

Powyższej opinii biegłego, Sąd dał wiarę w całości, albowiem jest ona rzetelna oraz oparta na fachowej wiedzy i doświadczeniu biegłego. Sporządzona została w oparciu o analizę dokumentów geodezyjnych, operatu ewidencji gruntów nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania i szczegółowe pomiary dokonane podczas oględzin sądowych. Również żadna ze stron, nie zgłaszała do niej żadnych zarzutów.

Za tym, iż aktualny przebieg granicy użytkowania stanowi granicę prawną wynikającą z uwłaszczeń świadczą też wyjaśnienia samego pełnomocnika wnioskodawczyni – L. T. – męża A. T. i ojca M. C., który potwierdził, iż to rodzina uczestniczki zbierała jabłka z drzew znajdujących się między płotem a granicą ewidencyjną (k.101 – „jabłka z tej jabłoni zbierała rodzina uczestniczki (...) ja drzewa owocowe ze swojej działki usunąłem w latach 90-tych”), a także iż

poprzednicy prawni uczestniczki użytkowali działkę (...), aż do linii wierzb („przy granicy kiedyś teść sadził wierzby (...) W. orał do wierzb (...).”

W tym miejscu wskazać jeszcze należy, iż Sąd uznał za niewiarygodną tę część zeznań świadka S. P. (k.95v), w której podawał on, iż z tego, co pamięta na granicy nieruchomości w latach 60-tych pojawił się słup doprowadzający energię elektryczną do domu państwa T.. Twierdzeniom tym przeczą przede wszystkim wyjaśnienia samego pełnomocnika wnioskodawczyń, który podał, iż nie wie, w którym roku został postawiony słup betonowy, ale wcześniej nie było tam żadnego słupa, a ostatnim słupem linii, był drewniany słup stojący w głębi działki B. zasilający w energię dworek (k.101v). Na brak takiego słupa w latach wcześniejszych niż 80-te wskazywał także w swoich zeznaniach świadek A. B. (3) (k.105). Zgodnym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, jest zatem przyjęcie, iż słup betonowy pojawił się około 1990 r., a więc wówczas, gdy rodzice uczestniczki wybudowali nowy dom. Tym samym słup ten nie mógł w żaden sposób wyznaczać granicy ani w czasie uwłaszczeń ani też później.

Mając na uwadze wiarygodne zeznania świadków oraz opinie – główną i uzupełniającą biegłego, w pełni zasadnym w ocenie Sądu jest ustalenie, iż w dacie 4.11.1971 r. poprzednicy prawni stron posiadali swoje działki aktualnie oznaczone numerami geodezyjnymi (...) do linii oznaczonej na mapie sytuacyjnej sporządzonej wraz z opinią uzupełniającą przez biegłego J. T. (1) punktami: w odniesieniu do działek (...) wzdłuż linii przechodzącej przez pkt A-A1, natomiast w odniesieniu do działek (...) wzdłuż linii przechodzącej przez pkt A2-B-C-D-E-F, tym samym jest to granica prawna pomiędzy wskazanymi we wniosku działkami.

Gdyby jednakże nawet nie opierać się na stanie posiadania z daty 4.11.1971 r. to i tak w oparciu o wyżej wskazane dowody należy uznać, iż granicą prawną rozgraniczanych działek jest linia A-A1 i A2-B-C-D-E-F, albowiem stan prawny jest ustaleniem przestrzennego zakresu własności, przy czym uwzględnić należy także zasiedzenie przygranicznych pasów ziemi (orzecz. SN z 26.04.67r IIICR 424/66, OSNCP 14/67, poz.206). W ocenie Sądu uczestniczka zeznaniami wyżej wymienionych świadków, których zeznania zostały uznane za wiarygodne, udowodniła, iż zasiedziała przygraniczny pas gruntu, albowiem miała go (jej poprzednicy prawni) w samoistnym posiadaniu przeszło 30 lat.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do treści art. 520 § 1 kpc. Sąd obciążył nieuiszczonymi dotychczas kosztami sądowymi w łącznej wysokości 2.826,07 zł zarówno wnioskodawczynię jak i uczestniczkę i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od wnioskodawczyń po 506,52 zł, zaś od uczestniczki kwotę 1.413,03 zł. Na łączną sumę kosztów wygenerowanych w sprawie złożyły się wydatki z tytułu wykonania opinii przez biegłego geodetę (2.259,07 zł opinia główna i 60 zł opinia uzupełniająca), należność za przeprowadzenie oględzin w kwocie 107 zł oraz opłata od wniosków w kwocie 400 zł (2x200 zł). W pozostałym zakresie koszty postępowania między stronami zostały wzajemnie zniesione.