

Sygn. akt I Ns 125/15

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Danuta Sawicka

Po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Zambrowie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku P. R.

z udziałem B. G. i M. G. (1)

o rozgraniczenie

p o s t a n a w i a :

I. dokonać rozgraniczenia nieruchomości w postaci działek gruntu położonych na terenie wsi K. – oznaczonej w ewidencji gruntów nr. geodezyjnym (...) stanowiącej własność P. R., dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) z działką oznaczoną w ewidencji gruntów nr. geodezyjnym – (...) stanowiącą własność M. i B. małżonków G., dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) wzdłuż linii przechodzącej przez pkt. A-I-H-N-O-P-R na mapie sytuacyjnej wariant II wykonanej przez biegłego geodetę J. T. (k. 113 akt) stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia;

II. nakazać solidarnie uczestnikom B. G. i M. G. (1), aby usunęli w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie część wiat znajdujących się poza linią przebiegającą pomiędzy punktami H-N-O-P-R od strony działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) na mapie sytuacyjnej biegłego geodety J. T. (k. 113 akt) stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia i wydali P. R. tę część działki gruntu oznaczonej numerem (...) położonej na terenie wsi K.;

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

a) od wnioskodawcy P. R. kwotę 1.479,05 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt dziewięć i 05/100) złotych,

b) solidarnie od uczestników B. G. i M. G. (1) kwotę 5.411,03 (pięć tysięcy czterysta jedna i 03/100) złotych;

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

Sygn. akt I Ns 125/15

UZASADNIENIE

P. R. domagał się rozgraniczenia stanowiącej jego własność działki oznaczonej nr geodezyjnym (...) położonej w K. z działką nr (...), stanowiącą własność M. i B. małżonków G. według granicy prawnej, ustalonej w postępowaniu administracyjnym. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wnioskodawca ewentualnie zgadzał się na

dokonanie rozgraniczenia według wariantu II opinii biegłego J. T., a więc w części uwzględniającej wnioski uczestników o zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu.

M. i B. małżonkowie G. początkowo wnosili (k.43v) o rozgraniczenie przedmiotowych nieruchomości według granicy prawnej, wynikającej z zasiedzenia przez nich przygranicznego pasa gruntu do linii A-D-B na szkicu granicznym z postępowania administracyjnego. Ostatecznie, kwestionując prawidłowość ustaleń biegłego, wnieśli o rozgraniczenie na podstawie punktów wyznaczonych na podstawie map scaleniowych.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

P. R. własność działki (...) nabył na podstawie umowy o dożywocie zawartej z rodzicami M. i J. małżonkami R. dnia 29 czerwca 2009 r. przed notariuszem M. G. (2) rep (...). Z kolei M. R. nabył własność tejże działki na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 17 listopada 1978 r. od swoich rodziców S. i Z. małżonków R., którzy nabyli jej własność na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Akt Własności Ziemi numer (...) z dnia 10 stycznia 1974 r.). W Wydziale Ksiąg wieczystych tut. Sądu dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...).

M. i B. małżonkowie G. własność działki (...) nabyli na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej z K. i M. J. małżonkami G. (rodzicami M. G. (1)) dnia 7 maja 1990 r. przed notariuszem D. T. rep A (...). Natomiast K. i M. J. małżonkowie G. nabyli jej własność na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Akt Własności Ziemi numer(...)z dnia 23 stycznia 1974 r.). W Wydziale Ksiąg wieczystych tut. Sądu dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...).

Obydwie działki są działkami siedliskowymi. Do obydwu działek toczyło się postępowanie uwłaszczeniowe, w trakcie którego nie były dokonywane pomiary. W czasie uwłaszczeń nie było żadnego płotu, który wyznaczał granicę pomiędzy nieruchomościami. Płot ten został pobudowany dopiero przed stanem wojennym i stał do około 1986 r. – zaczynał się od drogi asfaltowej i sięgał aż za budynek garażu uczestników. Po jego rozpadnięciu się w tym samym miejscu został postawiony nowy płot, krótszy o około 15 metrów od stojącego uprzednio. Aktualnie w tym samym miejscu stoi płot na podmurówce – w części z siatki mocowanej do słupków, a w części metalowy. Płot ten był stawiany częściami przez każdą z sąsiadujących rodzin.

Poprzednicy prawni P. R. w latach 60-tych ubiegłego wieku postawili przy granicy z działką aktualnie oznaczoną numerem geodezyjnym (...) murowany budynek gospodarczy, a w 1978 r., prawie prostopadle do granicy, stodołę. Początkowo postawiony budynek gospodarczy nie dochodził do stodoły – było pomiędzy tymi budynkami normalne przejście. Dopiero kilka lat później właściciele działki (...) dostawili chlewy pomiędzy istniejące budynki. W 2006 r. za stodołą postawili murek betonowy, aby obornik nie leżał zbyt blisko działki sąsiadów.

Z kolei ojciec uczestnika K. G. w 1974 r. rozbudował postawioną w 1961 r. stodołę, z tym, że zmianie nie uległo położenie ściany szczytowej od sąsiadów R. – stodoła została poszerzona w stronę podwórka. W 1982 r. pobudował on także przy granicy z sąsiadami murowany garaż. Nie wcześniej niż w 2001 r. M. G. (1) pomiędzy tym garażem, a budynkiem sąsiadów postawił drewnianą wiatę na drzewo, likwidującą przejście między budynkami, a także drugą wiatę przylegającą do ścian obydwu stodoł i budynku gospodarczego sąsiadów. Do tego czasu obydwie rodziny zgodnie korzystały z wąskiego przejścia pomiędzy stodołami.

Za ścianą budynku garażu uczestników znajduje się składowisko starych maszyn, eternitu, rynien należących do rodziny R..

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: częściowo zeznania stron: wnioskodawcy P. R. (k.254v w zw. z k. 43v, 48v-50), uczestnika M. G. (1) (k.254v w zw. z k. 44, 48v-50v), uczestniczki B. G. (k. 254v w zw. z k. 44, 48v-50v), zeznania świadków S. R. (k.44v-45), J. R. (k.45), K. G. (k.45-45v), J. G. (k.45v), J. W. (k.46), częściowo K. K. (k.45v-46) oględziny spornej nieruchomości (k.48v-50), opinie biegłego sądowego z zakresu geodezji J. T. wraz z opinią usną

(k.72-75, 99-100, 109-231), decyzję (k.3), akta administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego (k.4-11), wydruki zdjęć i kopię mapy (k.94, 253), akta uwłaszczeniowe, akta 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. W sprawie niniejszej Sąd dokonał rozgraniczenia wg I-go kryterium, a mianowicie w oparciu o stan prawny. Stan prawny jest tu 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/ - Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę uznał w części za zasadny zarzut uczestników, iż zasiedzieli oni przygraniczny fragment działki (...).

Uczestnicy reprezentowani w toku postępowania przez różnych fachowych pełnomocników zgłosili zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu do linii A-D-B na szkicu granicznym z administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego, a więc do linii aktualnie istniejącego ogrodzenia, a dalej jako przedłużenie tej linii aż do drogi.

Zgodnie z art.172 kc 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Posiadanie wymagane do nabycia własności przez zasiedzenie musi być posiadaniem samoistnym tj. takim, że posiadacz włada rzeczą jak właściciel. W treści tego posiadania wyróżnia się bowiem dwa elementy corpus czyli władztwo faktyczne posiadacza nad rzeczą i animus czyli wola władania rzeczą.

Drugą obok posiadania przesłanką zasiedzenia jest upływ czasu. Do nabycia nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest, aby władający nieruchomością był jej posiadaczem oraz aby posiadanie trwało przez czas określony w ustawie. Samo władanie rzeczą bowiem nie wystarcza do zasiedzenia.

Kodeks cywilny przed zmianą 28.07.1990 r przewidywał 10-letni termin zasiedzenia w dobrej wierze i 20 lat w złej wierze. Z dniem 10.10.1990 r terminy te zostały przedłużone odpowiednio do 20 i 30 lat. Do przypadków zasiedzenia, które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy z dnia 28.07.1990r o zmianie ustawy kodeks cywilny, tj. przed 1.10.1990 r miały zastosowanie 10 i 20 letnie okresy posiadania przewidziane w art.172 kc w brzmieniu obowiązującym przed tą datą. Artykuł ten łączy przepisany dla nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia upływ czasu z kwalifikacją posiadania według kryterium dobrej lub złej wiary posiadacza w chwili uzyskania przez niego posiadania. Przy ocenie czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykazuje (orz. SN z 705 1971 I Cr 302/71 NP.173 s.580).

Przeprowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe w pełni wykazało, iż posiadanie przygranicznego pasa gruntu, położonego w obszarze aktualnie istniejącego ogrodzenia, a także obszaru zajętego pod budynek garażu i stodoły wraz z przedłużeniem w linii prostej pomiędzy tymi budynkami i dalej po ścianie stodoły, przez uczestników, a wcześniej ich poprzedników, miało wszystkie cechy posiadania samoistnego. Z kolei żądanie zasiedzenia innego obszaru sięgającego w głąb działki wnioskodawcy nie zostało, w ocenie Sądu, udowodnione.

Jeśli chodzi o ogrodzenie oddzielające przedmiotowe nieruchomości, to wbrew twierdzeniom uczestnika, należy uznać, iż zostało ono postawione już po uwłaszczeniach, przed stanem wojennym, a zatem nie wyznaczało ono granicy prawnej. W tym zakresie za wiarygodne i za najbardziej istotne w sprawie należy uznać zeznania świadka K. G., ojca uczestnika, który w tamtym czasie był właścicielem działki (...) i na niej mieszkał (Sąd uznał za niewiarygodne, jako sprzeczne z zeznaniami wskazanego świadka, zeznania K. K., który podał, iż w czasie uwłaszczeń był jakiś płot między nieruchomościami objętymi wnioskiem). K. G. zeznał także, iż w czasie uwłaszczeń nie było żadnych pomiarów i właściciele otrzymali tylko akty własności ziemi, a obecnie istniejący płot został postawiony w tym samym miejscu,

gdzie stał drewniany (k.45). Usytuowanie obecnego płotu w tym samym miejscu, jak poprzedni, potwierdzili także inni świadkowie przesłuchani w sprawie, a i samym wnioskodawca przyznał, że odkąd pamięta, a ma 28 lat, to płot ten stał. Oznacza to, iż płot w tym miejscu stoi około 35 lat, a w świetle twierdzeń samych stron, każda z rodzin korzystała ze swojej działki do linii płotu. Za zasadny należy uznać także zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu zajętego pod budynek garażu i stodoły uczestników wraz z przedłużeniem w linii prostej pomiędzy tymi budynkami i dalej po ścianie stodoły. W świetle zeznań tak uczestników, jak i wnioskodawcy, a także przesłuchanych w sprawie świadków, nie budzi wątpliwości, iż wskazane budynki stoją grubo ponad 30 lat (garaż od 1982 r., a stodoła od 1961 r. z przebudową w 1974 r.) i to tylko uczestnicy, a wcześniej ich poprzednicy prawni z nich korzystają. Sam wnioskodawca oświadczył, iż uważał się za właściciela gruntu tylko do linii budynków sąsiada.

O ile zatem za zasadny należy uznać zarzut zasiedzenia powyżej wskazanego obszaru, to nie można tak ocenić zarzutu zasiedzenia obszaru sięgającego jeszcze bardziej w głąb działki wnioskodawcy. I tak jeśli chodzi o obszar za budynkiem garażu uczestników, to M. G. (1) powoływał się na okoliczność, iż istniejący do 1986 r. (k.48v) płot drewniany był o 15 metrów dłuższy. Wobec jednakże wiarygodnych zeznań jego ojca K. G., który z całą pewnością oświadczył, iż płot ten został postawiony po uwłaszczeniach, należy przyjąć, iż stał on ok 10 lat, a maksymalnie 15 lat, podczas gdy nawet według wówczas obowiązującego stanu prawnego, do zasiedzenia wymagany był 20 letni okres, bo w tym przypadku nie sposób jest mówić o dobrej wierze posiadaczy. Z kolei po rozpadnięciu się tego płotu, obszar ten (poza istniejącym ogrodzeniem) znajduje się w samoistnym posiadaniu rodziny wnioskodawcy, która składa się na nim stare maszyny, rynny eternit. Przyznał to także uczestnik M. G. (1) w trakcie oględzin (k.48v).

Istotną okolicznością w ocenie złożonego wniosku o zasiedzenie jest także data postawienia przez uczestników dwóch wiat – składowiska na drzewo likwidującego przejście między budynkami gospodarczymi stron i drugiej, pod którą stoi bydło, przylegającej do obydwu stodoł. Jak zgodnie zeznały strony nastąpiło to na pewno nie więcej niż 15 lat temu (wnioskodawca podał 8-10 lat temu, uczestnicy -13-15 lat temu). Oznacza to, iż dopiero od tego czasu można uznać uczestników za posiadaczy samoistnych obszaru zajętego pod wiatę na drzewo i dalej aż do ściany budynku gospodarczego i stodoły wnioskodawcy. Stanowisko to jest tym bardziej zasadne, że jak przyznał na oględzinach M. G. (1) (k.50) z obszaru między stodołami korzystali zgodnie razem z sąsiadami. Zasady wiedzy i doświadczenia życiowego jednoznacznie wskazują, iż w momencie, gdy zostało zlikwidowane przejście między budynkami gospodarczymi, wnioskodawca, a wcześniej jego poprzednicy prawni utracili cel i możliwość korzystania z przejścia między stodołami i obszaru za budynkami. Jednakże przyjmując za wiarygodne twierdzenia uczestników, co do daty postawienia tej wiaty, należy stwierdzić, że nie upłynął jeszcze wymagany do zasiedzenia okres.

W toku postępowania uczestnicy, widząc brak podstaw do uwzględnienia w całości ich wniosku o zasiedzenie, a nawet powołując się na okoliczność, iż to wnioskodawca wybudował stodołę na ich działce (k.49v), zakwestionowali prawidłowość ustalenia granicy administracyjnej przez biegłego i pomimo tego, że w trakcie oględzin wnieśli o zgodne dokonanie rozgraniczenia w sposób ustalony przez strony, o ile biegły potwierdzi prawidłowość wyznaczenia granicy w postępowaniu administracyjnym (k.50v), stanowczo oświadczyli (już po sporządzeniu opinii), iż odstępują od zgodnego rozgraniczenia. Zarzucili biegłemu wykonanie opinii wbrew sztuce prac geodezyjnych: oparcie się o punkty graniczne 114 i 122 powstałe kilka lat wcześniej, wyznaczenie granicy niezgodnie z mapą do celów projektowych, nieuwzględnienie w opinii odnalezionego punktu osnowy ewidencji scaleniowej oznaczonego numerem 48k. (k.92-93).

W ustnych wyjaśnieniach do opinii sporządzonej na piśmie (k.99-100), biegły w całości podtrzymał swoją opinię. Wskazał, iż pomimo prób odnalezienia w terenie punktów granicznych (...) i (...) nie odnalazł ich, w związku z czym przyjął te punkty z dokumentacji znajdującej się w Starostwie Powiatowym w Z. – punkty te wiele lat temu zostały odnalezione przez geodetę Z. O. i zmierzone na osnowę trzeciej klasy, a więc dokładną osnowę. Do wyznaczenia granicy potrzebne były także punkty (...) i (...), które osobiście odnalazł, a w opinii tylko z powodu oczywistej omyłki dwa razy wymieniony został punkt (...). Biegły wyjaśnił także, iż odnalazł punkt scaleniuowy nr (...), z dokumentów przyjął punkt (...) odnaleziony w czasie budowy drogi i odnalazł punkt (...) to jest stary przedwojenny zasad kamienny. Biegły wyjaśnił, iż dokonał wewnętrznej analizy pomiędzy punktami, polegającej na porównaniu odległości ze scalenia i z gruntu i osnowa ta, te punkty są wewnętrznie spójne. Biegły wskazał także, że szerokość działki uczestników od strony

drogi asfaltowej według dokumentów wynosi 21,20m, a pomierzona do istniejącego płotu na podmurówce 22,25 m, a więc 1,05 m poza granicę ewidencyjną. Powierzchnia działki uczestników według ewidencji wynosi 2.830 m^{((2))}, a po wyznaczeniu granicy w postępowaniu administracyjnym wynosi 2.858 m^{((2))}. Biegły wyjaśnił także, że podczas wykonywania map do celów projektowych nie ustala się przebiegu granic i przy tego typu mapach granice wyznaczone są z dużym błędem.

Po wysłuchaniu ustnych wyjaśnień biegłego uczestniczka oświadczyła, iż według niej nową opinię powinien sporządzić biegły, który będzie mierzył taśmą, bo wtedy będzie dobrze. Z kolei pełnomocnik uczestników wniósł o zobowiązanie biegłego do dołączenia do dokumentacji złożonej do akt sprawy, dokumentów dotyczących rozgraniczenia działek (...) i dokumentacji, którą robił geodeta D., a z której biegły korzystał przy sporządzaniu opinii (k.100).

Żądana przez pełnomocnika uczestników dokumentacja została dołączona do opinii sporządzonej przez biegłego na podstawie postanowienia Sądu z dnia 20 października 2015 r.. W dniu 24 listopada 2015 r. (k.240-241) poinformowano pełnomocnika uczestników, iż żądana przez niego dokumentacja jest złożona do akt i może się z nią zapoznać, a także określono mu 10-cio dniowy termin do zgłaszania na piśmie zarzutów do opinii pod rygorem pominięcia w toku dalszego postępowania. W określonym terminie pełnomocnik oświadczył tylko, że w aktach nie ma żądanej przez niego dokumentacji, co uniemożliwia mu odniesienie się do poprawności opinii (k.244), a na wezwanie do wskazania, jakich dokumentów żąda, oświadczył tylko, że operatów (k.247).

W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłego zasługuje na wiarę w całości, albowiem jest ona rzetelna. Sporządzona została w oparciu o analizę dokumentów geodezyjnych, operatu ewidencji gruntów nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania i szczegółowe pomiary dokonane podczas oględzin sądowych. Gołosłowne zarzuty uczestników, którzy nawet po zgromadzeniu żądanej przez nich dokumentacji nie raczyli się z nią zapoznać, nie zasługują na podzielenie.

Z tych względów na mocy art.153 kc, uwzględniając w części zarzut zasiedzenia zgłoszony przez uczestników, należało rozgraniczyć przedmiotowe działki według linii przechodzącej przez punkty A-I-H-N-O-P-R. Takie bowiem rozstrzygnięcie uwzględnia stan prawny przedmiotowych gruntów. Konsekwencją tego rozstrzygnięcia jest nakazanie solidarnie uczestnikom, aby w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie usunęli część wiat znajdujących się poza linią przebiegającą pomiędzy punktami H-N-O-P-R od strony działki wnioskodawcy i wydali mu tę część działki gruntu oznaczonej numerem (...).

O kosztach sądowych Sąd orzekł w oparciu o art. 520 § 2 kpc, uznając, iż tylko uczestników winny solidarnie obciążać koszty sporządzenia pierwszej opinii i kopiowania na ich żądanie dokumentacji, z którą się nawet nie zapoznali. Jeśli chodzi o pierwszą opinię, opartą na zgodnych ustaleniach stron, była ona korzystniejsza dla uczestników i gdyby nie ich postępowanie nie zachodziłaby potrzeba sporządzania kolejnych opinii. Dlatego też pomimo, że zasadniczo przyjmuje się, że strony postępowania o rozgraniczenie są w równym stopniu zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy, to nierzetelne postępowanie uczestników nie powinno powodować obciążania wnioskodawcy dodatkowymi kosztami. Jeśli chodzi o pozostałe koszty (druga opinia, koszty oględzin, opłaty sądowej) zostały one rozdzielone pomiędzy stronami w częściach równych. O pozostałych kosztach orzeczono na mocy art. 520 § 1 kpc.