

Sygn. akt I Ns 229/19

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2020 roku

Sąd Rejonowy w Zambrowie, I Wydział Cywilny

W składzie:

Przewodniczący: sędzia Jarosław Dłużniewski

Protokolant: Anna Burakowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym w dniu 21 lutego 2020 roku w Zambrowie

w sprawie z wniosku G. (...)

z udziałem R. i S. M. małżonków J.

o rozgraniczenie

POSTANAWIA

1. Dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonej w miejscowości K. gmina Z. o numerze ewidencyjnym działki (...) stanowiącą własność G. (...) z nieruchomością o numerach ewidencyjnych działek (...) położonych w miejscowości K. (...) gmina (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Z. (...) prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą współwłasność uczestników postępowania R. i S. M. małżonków J. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w ten sposób, że ustalić przebieg granicy pomiędzy powyższymi nieruchomościami według linii granicznej oznaczonej kolorem zielonym, biegnącej przez punkty graniczne o numerach 23-28, 23-49, 23-33, 23-35, 23-51, 23-37, 23-53, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik nr 1 do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. T., wpisanym przez Starostę (...) do zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod pozycją (...)w dniu 7 stycznia 2020 r. czyniąc go integralną częścią orzeczenia.
2. Zasądzić od uczestników postępowania R. i S. M. małżonków J. solidarnie na rzecz wnioskodawcy G. (...) kwotę 920 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 720 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.
3. Pobrać od uczestników postępowania R. i S. M. małżonków J. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 58 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków w sprawie.

Sygn. akt I Ns 229/19

UZASADNIENIE

Wnioskodawca G. (...) na podstawie decyzji Wójta Gminy Z. z dnia 25 czerwca 2019 r. przekazała do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zambrowie sprawę o rozgraniczenie. Wniosek z dnia 17 lipca 2019 r. dotyczył rozgraniczenia nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) położonej w miejscowości K. gm. Z. z nieruchomościami sąsiadującymi o numerach ewidencyjnych (...).

Uczestnicy postępowania małżonkowie R. i S. J. reprezentowani w sprawie przez pełnomocnika kwalifikowanego przyłączyli się do wniosku podnosząc, że rozgraniczenie sąsiadujących nieruchomości powinno nastąpić według stanu prawnego wynikającego z zasiedzenia. Pełnomocnik w piśmie przygotowawczym z dnia 19 września 2019 r. (k.51-52) wskazał, że granica posiadania uczestników postępowania, a wcześniej ich poprzedników prawnych w

zakresie działek o numerach (...) od strony nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) stanowiącej drogę, od lat 70-tych była wyznaczona linią ogrodzenia, którym pierwotnie był płot drewniany, a który w roku 2004 został zastąpiony ogrodzeniem betonowym posadowionym po tej samej linii. Podnosząc powyższe pełnomocnik wnosił o ustalenie granicy w oparciu o stan prawny wynikający z zasiedzenia przez uczestników postępowania (k.52).

Sąd ustalił, co następuje:

Uczestnicy postępowania R. i S. J. są małżeństwem od 13 lutego 2010 r. (k.128 odpis skrócony aktu małżeństwa) i obecnie prowadzą gospodarstwo rolne położone w miejscowości K. gm. Z., które nabyli na własność na podstawie umowy o dożywocie i darowizny od rodziców uczestniczki postępowania tj. od K. i J. małżonków K.. Umowa została zawarta w dniu 5 maja 2011 r. i między innymi przekazywała na własność działki o numerach (...) (umowa k. 124-127).

Działki o numerach ewidencyjnych (...) których właścicielami są uczestnicy postępowania stanowią siedlisko, na którym usytuowany jest budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze. Część działki o numerze (...), sąsiadująca z siedliskiem uczestników stanowi przejazd do działek położonych w głąb od drogi asfaltowej biegnącej przez wieś K. (...) (mapa sytuacyjna k.77, protokół z oględzin 59-60, zdjęcia k.58). W tym miejscu należy podkreślić, że według informacji przekazanej przez wójta gminy Z. działka o numerze (...) nie została zaliczona do kategorii dróg gminnych na podstawie uchwały Rady Gminy Z., a jedynie została oznaczona w ewidencji gruntów jako droga (k.118). Siedlisko uczestników postępowania jest ogrodzone betonowym płotem, za którym rosną tuje i inne krzewy posadzone przez uczestników postępowania. Nieopodal ogrodzenia, za działką o numerze (...) płynie struga. Przejazd na działki o numerach (...) stanowiące własność K. K. (2) odbywa się częściowo po działce o numerze (...). Uczestnicy postępowania utrudniają dojazd K. K. (2) poprzez zagradzanie przejazdu pastuchem, co uniemożliwia swobodny wjazd z drogi asfaltowej biegnącej przez wieś i następnie skręcanie na drogę gruntową biegnąca za ogrodzeniem uczestników postępowania (zeznania świadka K. K. (2) k. 101v-102).

Z opinii biegłego geodety J. T. (k. 73-77) wynika, że granice ewidencyjne działek o numerach (...) nie pokrywają się z granicami faktycznego użytkowania wyznaczonymi wschodnią krawędzią ogrodzenia betonowego. Biegły geodeta wskazał, że granice użytkowania wyznaczone ogrodzeniem betonowym przekraczają nawet drogę o numerze ewidencyjnym działki (...) i obejmują część działki o numerze (...), która stanowi również własność G. (...). Granice ewidencyjne nieruchomości zostały oznaczone przez biegłego w jego opinii kolorem zielonym i ich przebieg został określony przez punkty graniczne 23-53, 23-37-, 23-51, 23-35-, 23-33, 23-49, 23-28. Opinia biegłego nie była kwestionowana ani przez uczestników, ani też przez wnioskodawcę w postępowaniu sądowym.

Wobec podniesionego zarzutu zasiedzenia pasa przygranicznego i wniosku pełnomocnika uczestników postępowania, aby dokonać rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości z uwzględnieniem stanu prawnego wynikającego z zasiedzenia Sąd przesłuchał świadków na okoliczność okresu budowy betonowego płotu oraz usytuowania wcześniej drewnianego płotu.

Świadkowie zawnioskowani przez uczestników postępowania tj. J. K. (1) (k.134v), rodzice uczestniczki postępowania J. K. (2) (k.134v-135) i K. K. (3) (k.135-135v) oraz stryj uczestniczki postępowania M. K. (k.135v) zgodnie zeznali, że płot betonowy, który obecnie stoi na siedlisku od strony drogi był budowany w miejscu starego płotu w latach dwutysięcznych, gdy właścicielami gospodarstwa rolnego byli jeszcze rodzice uczestniczki postępowania tj. J. i K. małżonkowie K.. Jako datę budowy betonowego płotu świadkowie wskazywali rok 2004. Świadkowie zawnioskowani przez wnioskodawczynię tj. G. (...) również potwierdzili fakt budowy betonowego płotu, gdy właścicielami gospodarstwa byli jeszcze rodzice uczestniczki. Świadek E. K. zeznała, że płot betonowy był stawiany przez K. K. (3) (k.109v) i pamięta, że poszła wtedy z sąsiadem K. K. (5), aby mu powiedzieć, że na taki płot betonowy to trzeba mieć pozwolenie. Miało wtedy dojść do sprzeczki. Świadek zeznała, że się wówczas zdenerwowała i nie pamięta czy nowy płot był stawiany po linii starego ogrodzenia, ale przejazd tamtędy od czasu budowy nowego płotu się zwężił. Świadek zeznała również, że K. od zawsze zagradzali pastuchem drogę, bo wypasali za ogrodzeniem swoje krowy i trzeba było odgradzać ten pastuch albo wołać J. by to zrobili, taka sytuacja rodziła wiele konfliktów. Z kolei świadek T. K., będący sołtysem we wsi zeznał (k.110), że betonowy płot powstał z 15-17 lat temu i nie pamięta, czy

obecne ogrodzenie przebiega po tej samej linii, co poprzedni płot drewniany. Świadek K. K. (5) (k.101v) zeznał, że płot betonowy stoi w tym samym miejscu, co poprzedni drewniany i na pewno nie był przesuwany. Potwierdził, że betonowy płot był stawiany przez rodziców uczestniczki postępowania. Z kolei świadek K. K. (2) (k.101v-102) oświadczył przed Sądem, że uczestnicy postępowania są wgroźeni w kierunku strugi, co uniemożliwia swobodny przejazd do jego działek. Wskazał, że betonowy płot był stawiany przez uczestnika postępowania z osiem lat temu, może trochę więcej. Pamięta natomiast, że wcześniej był tam płot drewniany.

Sąd dokonując ustaleń na podstawie złożonych zeznań stwierdził, że betonowy płot był stawiany na początku lat dwutysięcznych, gdy właścicielami gospodarstwa rolnego byli rodzice uczestniczki postępowania. Z zeznań świadków wynika, że budowa płotu była prowadzona przez K. K. (3) z pomocą krewnych. Z dowodu w postaci zdjęć złożonych przez pełnomocnika uczestników postępowania (k.53) w sposób poza wszelką wątpliwością wynika, że przed okresem kiedy powstał betonowy płot, siedlisko było ogrodzone płotem drewnianym. Usytuowanie betonowego słupa elektrycznego przedstawionego w dalszej perspektywie na złożonych zdjęciach daje podstawy do stwierdzenia, że jest wysoce prawdopodobnym, iż betonowy płot od strony drogi asfaltowej został usytuowany w miejscu zbliżonym, co poprzedni płot drewniany. Należy jednak zauważyć, że złożone przez pełnomocnika fotografie nie przedstawiają płotu drewnianego na odcinku wzdłuż strugi.

Uzupełniając ustalenia faktyczne, istotne w przedmiocie rozpoznania zarzutu zasiedzenia należy wskazać, że zgodnie z zeznaniami J. K. (2) nabyła ona gospodarstwo rolne wraz z mężem K. K. (3) od swoich rodziców B. w 1991 r. Związek małżeński został zawarty przez rodziców uczestniczki postępowania w roku 1984 (k.134).

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek złożony przez G. (...) o rozgraniczenie sąsiadujących ze sobą nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...) położonych w miejscowości K. gm. Z. podlegał uwzględnieniu, a przebieg granicy został ustalony według stanu prawnego, określonego przez granice ewidencyjne powyższych nieruchomości.

Zgodnie z art. 153 k.c. 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 zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

W rozpoznawanej sprawie przebieg granic ewidencyjnych rozgraniczanych nieruchomości nie budził sprzeciwu uczestników postępowania, ani wnioskodawcy. Zainteresowani nie złożyli zarzutów w stosunku do sporządzonej przez biegłego geodetę opinii, a wobec braku dodatkowych wątpliwości Sądu, co do rzetelności i staranności pomiarów dokonanych przez biegłego w terenie i wyznaczenia punktów granicznych Sąd uznał sporządzoną opinię za wiarygodny materiał dowodowy, stanowiący podstawę do dokonania ostatecznych ustaleń w sprawie i rozgraniczenia nieruchomości według granic ewidencyjnych.

Odnosząc się do zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa nieruchomości należy stwierdzić, że pełnomocnik sformułował go w sposób lakoniczny ograniczając się do wskazania, że zasiedzenie powinno być stwierdzone na rzecz uczestników postępowania, ponieważ w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku powstało drewniane ogrodzenie, które w 2004 roku zostało zastąpione betonowym płotem, w tym samym miejscu co poprzednie. Dodatkowo pełnomocnik w trakcie postępowania sądowego na rozprawie w dniu 31 stycznia 2020 r. podtrzymując zarzut zasiedzenia oświadczył, że datą stwierdzenia zasiedzenia powinien być rok 2005 wynikający z upływu skróconego terminu zasiedzenia, pomijając w tym względzie okoliczność, że uczestnicy postępowania stali się właścicielami gospodarstwa rolnego dopiero w 2011 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd dokonując w tym względzie ustaleń faktycznych z urzędu stwierdził, że drewniany płot został pobudowany w latach siedemdziesiątych przez dziadków uczestniczki postępowania tj. małżonków B. i

następnie zamieniony przez nowo wybudowane ogrodzenie betonowe przez ojca uczestniczki K. K. (3) na początku lat dwutysięcznych, kiedy to uczestnicy postępowania nie byli jeszcze właścicielami gospodarstwa rolnego.

Istotnym w sprawie jest wskazanie, że nieruchomości o numerze ewidencyjnym działki (...) stanowi własność G. (...). Wobec braku jednak wpisania jej do kategorii dróg gminnych, nie może być ona uznana za drogę w znaczeniu prawnym. Okoliczność powyższa miała w sprawie zasadnicze znaczenie dla oceny dopuszczalności zasiedzenia drogi gminnej, a przez to problemu, czy zostały spełnione przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia nieruchomości.

Zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 1990 r. Przepisami wprowadzającymi ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. 1990 nr 32 poz. 191) z dniem 27 maja 1990 r. mienie państwowe, które było w zarządzie gmin przeszło jako mienie komunalne na własność gminy, co miało ten skutek, że od powyższej daty stało się możliwe nabycie nieruchomości komunalnych (gminnych) przez zasiedzenie. Z kolei generalny zakaz zasiadywania nieruchomości państwowych został uchylony z dniem 1 października 1990 r. ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. nr 55, poz. 321). Zgodnie z art. 10 powyższej ustawy okresy zasiedzenia ulegają skróceniu o czas posiadania w okresie, kiedy zasiedzenie własności państwowej było niedopuszczalne. Skrócenie to może jednak dotyczyć co najwyżej połowy ustawowego okresu zasiedzenia. Oznacza to, że jeżeli osoba pozostająca w złej wierze, która była w samoistnym posiadaniu nieruchomości Skarbu Państwa w okresie kiedy niedopuszczalnym było jej zasiedzenie, będzie mogła ją nabyć na własność przez zasiedzenie najwcześniej w roku 2005. Przepis art. 10 wyżej wskazanej ustawy ma jednak charakter przejściowy i ma zastosowanie wyłącznie przez te osoby, które były samoistnymi posiadaczami nieruchomości, co do których obowiązywał zakaz zasiedzenia. W kontekście powyższego należy stwierdzić, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych, jak również w doktrynie w sposób jednolity i ugruntowany przyjmuje się pogląd, że niedopuszczalnym jest interpretowanie zasad prawnych kształtujących instytucję zasiedzenia w sposób rozszerzający. W kontekście art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia własności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy nie naruszają one istoty tego prawa. Podkreślenia wymaga, że zasadą konstytucyjnie określoną, od której tylko wyjątkowo wprowadza się odstępstwa jest nienaruszalność prawa własności, zasiedzenie zaś jest odstępstwem od zasady jej nienaruszalności i to bardzo daleko idącym. Tym samym zatem wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść ochrony własności i innych praw majątkowych, bez względu na to, czy chodzi o własność (prawa majątkowe) osób fizycznych, jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa czy innych podmiotów.

Sąd w oparciu o dokonane ustalenia faktyczne nie miał natomiast wątpliwości, że uczestnicy postępowania byli posiadaczami samoistnymi (art. 336 k.c.) w złej wierze przygranicznego pasa, który został oznaczony na gruncie betonowym płotem i poprzez to pozostawał w ich władaniu wraz z resztą siedliska. Terminem wymaganym jednak do stwierdzenia zasiedzenia na rzecz uczestników postępowania jest okres trzydziestu lat (art. 172 § 2 k.c.). Do tego terminu uczestnicy mogą doliczyć czas posiadania swoich poprzedników, w tym wypadku rodziców uczestniczki postępowania, jednak w takim wypadku wymaganym jest, aby łącznie z czasem posiadania obecnych posiadaczy wynosił on przynajmniej lat trzydzieści. Mając na uwadze, że do roku 1990 obowiązywał zakaz zasiedzenia nieruchomości Skarbu Państwa, uczestnikom postępowania termin zasiedzenia z uwzględnieniem nawet okresu posiadania poprzedników prawnych (rodziców uczestniczki) może biec dopiero od daty uchylenia ustawowego powyższego zakazu. Rachunek matematyczny w tym względzie wskazuje, że uczestnikom postępowania zabrakło roku do uzyskania wymaganego trzydziestoletniego terminu zasiedzenia. Wszczęcie postępowania o rozgraniczenie w 2019 r. przerwało bieg terminu zasiedzenia.

Wobec niespełnienia wymaganego terminu do stwierdzenia zasiedzenia, w ocenie Sądu okoliczności usytuowania płotu drewnianego, który miał być zastąpiony betonowym płotem pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Niewykazanie przez uczestników postępowania przesłanek koniecznych do stwierdzenia zasiedzenia pasa przygranicznego przesądziło o dokonaniu rozgraniczenia sąsiadujących nieruchomości zgodnie ze stanem prawnym w granicach ewidencyjnych określonych przez biegłego geodetę.

Wobec powyższego Sąd postanowił dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonej w miejscowości K. gmina Z. o numerze ewidencyjnym działki (...) stanowiącą własność G. (...) z nieruchomością o numerach ewidencyjnych działek (...) położonych w miejscowości K. (...) gmina (...), dla których w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą współwłasność uczestników postępowania R. i S. M. małżonków J. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w ten sposób, że ustalić przebieg granicy pomiędzy powyższymi nieruchomościami według linii granicznej oznaczonej kolorem zielonym, biegnącej przez punkty graniczne o numerach 23-28, 23-49, 23-33, 23-35, 23-51, 23-37, 23-53, zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik nr 1 do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. T., wpisanym przez S. (...) do zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod pozycją (...) w dniu 7 stycznia 2020 r. czyniąc go integralną częścią orzeczenia.

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c. i zasądził od uczestników postępowania R. i S. M. małżonków J. solidarnie na rzecz wnioskodawcy G. (...) kwotę 920 złotych tytułem ich zwrotu, w tym kwotę 720 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Wysokość kosztów zastępstwa prawnego ustalono na podstawie § 5 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265)

Dodatkowo Sąd nakazał pobrać od uczestników postępowania R. i S. M. małżonków J. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 58 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków w sprawie.