

Sygn. akt I Ns 172/14

POSTANOWIENIE

Dnia 11 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSR Tomasz Makaruk

Protokolant Jadwiga Styła

Po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2014 r. w Zambrowie

na posiedzeniu jawnym

sprawy z wniosku J. G. (1)

z udziałem M. C.

o rozgraniczenie

p o s t a n a w i a :

I. dokonać rozgraniczenia nieruchomości w postaci działek gruntu położonych na terenie wsi P. – oznaczonej w ewidencji gruntów nr. geodezyjnym (...) stanowiącej własność J. G. (1), dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) z działką oznaczoną w ewidencji gruntów nr. geodezyjnym – (...) stanowiącą własność M. C., dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) wzdłuż linii przechodzącej przez pkt. 1-2-3-4-5-6-7-8-218 na mapie sytuacyjnej przebiegu granicy między działkami (...) a (...) położonymi w P. wykonanej przez uprawnionego geodetę J. T. (1) (k. 77 akt) stanowiącej integralną część przedmiotowego postanowienia;

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

a) od wnioskodawcy J. G. (1) kwotę 1.106,69 (jeden tysiąc sto sześć i 69/100) złotych,

b) uczestnika M. C. kwotę 1.306,69 (jeden tysiąc trzysta sześć i 69/100) złotych;

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

Sygn. akt I Ns 172/14

UZASADNIENIE

J. G. (1) domagał się rozgraniczenia stanowiącej jego własność działki oznaczonej nr geodezyjnym (...) położonej w P. z działką nr (...), stanowiącą własność M. C. według granicy prawnej ustalonej podczas scalenia, które zostało dokonane przed II wojną światową. Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wnioskodawca pozostawił rozstrzygnięcie do uznania Sądu.

M. C. początkowo wnosił o rozgraniczenie przedmiotowych nieruchomości według granicy prawnej, ustalonej w postępowaniu administracyjnym. Ostatecznie wniósł o rozgraniczenie z uwzględnieniem zasiedzenia przez niego przygranicznego pasa gruntu.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

J. G. (1) własność działki (...) nabył na podstawie umowy o dożywocie zawartej z rodzicami J. W. i D. małżonkami G. dnia 23 listopada 1999 r. przed notariuszem J. G. (2) rep (...). Z kolei J. W. i D. małżonkowie G. nabyli własność tejże działki na podstawie umowy sprzedaży zawartej z M. K. dnia 25 czerwca 1974 r. W Wydziale Ksiąg wieczystych tut. Sądu dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...).

M. C. własność działki (...) nabył na podstawie umowy o dożywocie zawartej z rodzicami J. T. (2) i T. małżonkami C. dnia 18 lipca 2001 r. przed notariuszem A. B. rep (...) Natomiast J. T. (2) i T. małżonkowie C. nabyli własność tejże działki na podstawie umowy sprzedaży zawartej z J. Z. dnia 7 stycznia 1975 r. W Wydziale Ksiąg wieczystych tut. Sądu dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...).

Obydwie działki są działkami siedliskowymi. J. W. i D. małżonkowie G. wkrótce po zakupie nieruchomości, w 1976 r. pobudowali na niej budynki, w tym stojącą na granicy oborę. W tym samym czasie stodołę, na innym fragmencie granicy, a także płoty postawili J. T. (2) i T. małżonkowie C.. Od drogi wiejskiej do obory małżonków G. stał płot ze sztachet mocowanych do metalowych słupków na murowanej podmurówce. Dalej granicę wyznaczała ściana obory należącej do małżonków G.. Pomiędzy zakończeniem obory a narożnikiem stodoły małżonków C. również znajdował się płot. Dalszy fragment granicy stanowiła ściana stodoły, a od jej zakończenia granicę wyznaczał płot z kołków i drutu kolczastego, który w 2008 r. został wymieniony przez M. C. na płot żerdzi. Każda z rodzin korzystała ze swoich działek do linii płotów i ścian budynków. Granica użytkowania działek w przeważającej części pokrywa się z granicą scaleniową. W bieżącym roku M. C. rozebrał płot na murowanej podmurówce.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: zgodne twierdzenia wnioskodawcy J. G. (1) i uczestnika M. C. (k.35v-36, 52v-54), częściowo zeznania świadka S. S. (k.54v-55), oględziny spornej nieruchomości (k.52v-55), opinię biegłego sądowego z zakresu geodezji J. T. (1) wraz z opinią ustną (k.63-66,77,95v), operat techniczny (k.9-19). 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 / orzeczn. SN z 26.04.67r IIICR 424/66, OSNCP 14/67, poz.206/ - Sąd w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę uznał za zasadny zarzut uczestnika, iż zasiedział on przygraniczny fragment działki (...).

Jak wynika ze zgodnych twierdzeń tak wnioskodawcy, jak i uczestnika już od 1976 r. granica między nieruchomościami (...) i (...) przebiega po linii 1-2-3-4-5-6-7-8-218, a więc od drogi wiejskiej do obory małżonków G. stał płot ze sztachet mocowanych do metalowych słupków na murowanej podmurówce. Dalej granicę wyznaczała ściana obory należącej do małżonków G.. Pomiędzy zakończeniem obory a narożnikiem stodoły małżonków C. również znajdował się płot. Dalszy fragment granicy stanowiła ściana stodoły, a od jej zakończenia granicę wyznaczał płot z kołków i drutu kolczastego, który w 2008 r. został wymieniony przez M. C. na płot żerdzi. Każda z rodzin korzystała ze swoich działek do linii płotów i ścian budynków. Podkreślić przy tym należy, iż zarówno J. G. (1), jak i jego rodzice, nie korzystali z fragmentu gruntu poza ścianą należącej do nich obory. P. z tego obszaru wykazał J. C.. Oczywistym jest także, iż to rodzina C. korzystała od 1976 r. z całego obszaru zabudowanego należącego do nich stodołą, czego nie kwestionował także i wnioskodawca. Korzystanie przez każdą z rodzin ze swoich nieruchomości tylko do linii płotu potwierdził także świadek S. S., którego zeznania Sąd uznał za wiarygodne jedynie w tym fragmencie (świadek nie pamiętał dokładnie, jak przebiegała granica i mylił się, mając na uwadze zgodne twierdzenia stron, co do terminu rozebrania płotu i częściowo jego ustawienia)

Zauważyć także należy, iż granica użytkowania w przeważającej części pokrywała się także (ewentualnie mieściła w granicach błędu pomiarowego) z granicą scaleniową. Większe odstępstwa widoczne są tylko na wysokości budynków obory i stodoły.

Sam przebieg granicy scaleniowej i granicy użytkowania (granica scaleniowa - linia przechodząca przez punkty A-B-C-D, a granica użytkowania – linia przechodząca przez punkty 1-2-3-4-5-6-7-8-218 na mapie sytuacyjnej k.77) wyznaczył biegły geodeta J. T. (1). Wobec zarzutów do opinii zgłoszonych przez pełnomocnika wnioskodawcy, Sąd dopuścił dowód z ustnych wyjaśnień biegłego do opinii sporządzonej na piśmie. Na posiedzeniu jawnym w dniu 11 grudnia 2014 r. biegły wyjaśnił w sposób wyczerpujący, w oparciu o jakie dane, a także jakie ślady odnalezione w gruncie, ustalił przebieg granicy scaleniowej. Powyższej opinii biegłego, Sąd dał 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.

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.

Przeprowadzone przez Sąd postępowanie dowodowe w pełni wykazało, iż posiadanie przygranicznego pasa gruntu położonego za oborą wnioskodawcy, a wcześniej jego poprzedników prawnych, a także obszaru zajętego pod stodołę przez M. C., a wcześniej jego rodziców, miało wszystkie cechy posiadania samoistnego. O tym, że rodzina uczestnika zachowywała się jak właściciele w stosunku do tego obszaru świadczą nawet twierdzenia samego wnioskodawcy podawane w czasie oględzin (k.53).

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). Zdaniem Sądu, wnioskodawca nie obalił domniemania dobrej wiary przewidzianego w art. 7 kc, jednakże, gdyby nawet przyjąć, iż poprzednicy prawni M. C. byli w złej wierze, to i tak, doszło do zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu, albowiem bieg zasiedzenia rozpoczął się z końcem 1976 r., a więc wymagany okres zasiedzenia upłynął z końcem 2006 r. (przy przyjęciu dobrej wiary okres ten upłynął z końcem 1986 r.).

Z tych względów na mocy art.153 kc należało rozgraniczyć przedmiotowe działki według linii przechodzącej przez punkty 1-2-3-4-5-6-7-8-218. Takie bowiem rozstrzygnięcie uwzględnia stan prawny przedmiotowych gruntów.

O kosztach sądowych orzeczono w oparciu o art. 520 § 2 kpc. - i obciążono nimi (koszt opinii, oględzin i opłaty) zainteresowanych w częściach równych. Czyniąc tak Sąd miał na względzie to, iż stopień zainteresowania wynikiem postępowania był podobny, zaś podniesiony zarzut zasiedzenia (co zapobiegło nakazaniu wydania przez uczestnika

gruntu pod częścią stodoły) wymagał i tak sporządzenia opinii przez biegłego. Z istoty rozgraniczenia wynika też, że leży ono w interesie obu stron, uzyskujących w jego wyniku pewność, co do przebiegu granicy. O pozostałych kosztach orzeczono na mocy art. 520 § 1 kpc.