

Sygn. akt: I Ns 374/17

POSTANOWIENIE

Dnia 24 stycznia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Leszek Bil
Protokolant:	p.o. sekretarz sądowy Patrycja Zygmuntowicz

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2019 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku T. M.

z udziałem D. G. i Gminy S.

o rozgraniczenie

postanawia:

p o s t a n a w i a:

I. dokonać rozgraniczenia **działki nr (...)** położonej w obrębie T. gm. S. objętej księgą wieczystą Nr (...), której właścicielem jest T. M. i **działki nr (...)**, objętej księgą wieczystą (...), której właścicielem jest D. G. w ten sposób, że ustalić iż granica pomiędzy działkami biegnie od punktu 29-1987 do punktu nr 29-959 przez punkty oznaczone nr 8,9,10,11,12,i 13 to jest linią koloru niebieskiego zaznaczoną w opinii biegłego geodety M. G. z dnia 23 maja 2018 r. i załączonej do opinii mapie (karta 29 akt sprawy),

II. koszty postępowania wnioskodawczyni i uczestniczka ponoszą we własnym zakresie,

III. nie obciążać uczestników kosztami sądowymi wyłożonymi przez Skarb Państwa,

IV. przyznać adw. A. Z. wynagrodzenie w kwocie 360,-powiększone o podatek VAT w kwocie 82,80 zł, z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce D. G. z urzędu, które wypłacić ze środków Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Szczytnie.

INs 374/17

UZASADNIENIE

T. M. wniosła do Wójta Gminy S. o rozgraniczenie **działki nr (...)** położonej w obrębie T. gm. S. objętej księgą wieczystą Nr (...), której właścicielem jest wnioskodawczyni i **działki nr (...)**, objętej księgą wieczystą (...), której właścicielem jest D. G.. Wójt Gminy S. decyzją z dnia 16.11.2017 r. umorzył postępowanie rozgraniczeniowe z uwagi na to, że nie doszło do ustalenia przebiegu granicy oraz przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w S..

Wnioskodawczyni Z. M. wskazała, że nie wiedziała gdzie przebiega granica gdy kupowała nieruchomość w 1982 r. Posesje odgradzał płot na betonowym cokolicu, który wnioskodawczyni naprawiła około 10 lat temu. Granica powinna według niej przebiegać inaczej niż dotychczas, gdyż nie jest możliwe, by przebiegała pod oknami domu gdzie sąsiadka wykopała dół i trzyma tam kury i kaczki.

Uczestniczka D. G. podała, iż kupiła nieruchomość od poprzedniego właściciela w 1988 r. i takie granice jak obecnie już wówczas istniały a sprzedający pokazywał jej, że granica przy budynku sąsiadki biegnie w miejscu oddalonego o około metr starego śladu fundamentu. Żadnej granicy nie było w tym miejscu widać jednak od tego czasu strony w taki właśnie sposób korzystały z nieruchomości. Wniosła ostatecznie - po sporządzeniu opinii przez biegłego geodetę - o ustalenie, że sporny pas gruntu, który użytkuje od dawna zasiedziała i o ustalenie granicy zgodnie ze stanem wynikającym z posiadania.

Uczestnik Gmina S. nie przychylił się do żadnej ze stron i podał, że Gmina nie jest stroną sporu granicznego a jej udział w sprawie związany jest jedynie z sąsiedztwem drogi gminnej.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawczyni Z. M. jest właścicielem działki nr (...) o pow. 0,74 ha położonej w obrębie T. gm. S. objętej księgą wieczystą Nr (...). Właścicielem sąsiedniej działki sąsiedniej nr (...) o pow. 0,73 ha, objętej księgą wieczystą (...), jest uczestniczka D. G. (poprzednie nazwisko D. .

Nieruchomość wnioskodawczyni T. M. należała wcześniej do Rolniczej Spółdzielni w T.. Wnioskodawczyni mieszka tam od 1979 r. i od tego czasu stan granic pomiędzy nieruchomością sąsiednią nie uległ istotnej zmianie. T. M. nabyła własność nieruchomości w 2004 r. na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 01.09.2004 r. Nie interesowała się ona przebiegiem granic. Dopiero w roku 2016 gdy zaczęło dochodzić do sporów z sąsiadką między innymi na tle wypuszczania pod okna wnioskodawczyni i kur i kaczek, to wówczas Z. M. zleciła geodecie ustalenie granic a następnie zainicjowała postępowanie rozgraniczeniowe.

D. G. zamieszkała po sąsiedzku w 1989 r. gdy kupiła nieruchomość od poprzednika K. P. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20.10.1989 r. Przed zakupem syn wymienionego oprowadzał ją po posesji i pokazywał granice. Znajdowały się tam na części granic płoty rozdzielające nieruchomości, w tych samych miejscach co obecnie. Uczestniczka objęła w posiadania zakupioną nieruchomość i użytkuje ją w tym samych granicach do chwili obecnej. Płoty rozdzielające nieruchomości przed kilkunastoma laty były remontowane jeszcze przez męża wnioskodawczyni. Nie zmieniano ich położenia. Nie był wcześniej sporu o granice aż do czasu niniejszego postępowania.

(dowód : akta ksiąg wieczystych (...). 3,4,7, (...) k.3,7,22,23-24,protokół oględzin z dnia 1.10.2018r. – k. 79,80, decyzja w aktach administracyjnych (...), zeznania stron z dnia 17 stycznia 2019 r. nagranie – k. 107).

Ostatnie pomiary granic nieruchomości przez służby geodezyjne (działki (...) w T.) zostały dokonane w 1988 r. W zasobach (...) w S. zachowała się dokumentacja utrwalająca stan władania z tego okresu z podpisami ówczesnych właścicieli. Sporządzono wówczas zarys pomiarowy nr 30, na którym znajdują się punkty osnowy pomiarowej, miary bieżące i domiary z bezpośredniego pomiaru punktów granicznych działek (...). W tych samych zasobach znajduje się pierworys mapy ewidencyjnej i mapa ewidencyjna. Dokumentacja ta obrazuje przebieg granicy pomiędzy działkami (...) od punktów 29-1987 do punktu 29-959. Ten przebieg granicy (zaznaczony obecnie przez biegłego kolorem niebieskim na mapie k.29 akt) stanowi granicę prawną nieruchomości ustaloną w 1988 r.) Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości odbiega od powyższej granicy i biegnie od punktu 29-1987 do punktu nr 29-959 przez punkty oznaczone nr 8,9,10,11,12,i 13 (przebieg oznaczony kolorem żółtym na mapie biegłego – k 29 akt sprawy)

(dowód opinia biegłego geodety M. G. z dnia 23.05.2018 r – k. 26-29).

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Kryteria, według których należy ustalić przebieg spornej granicy pomiędzy nieruchomościami określa art. 153 kc. Zgodnie z tym przepisem pierwszeństwo ma stan prawny. Ma on znaczenie rozstrzygające. Ustalenie granicy prowadzi przy tym do odpowiedzi na pytanie jak daleko sięga prawo własności. Dopiero gdy stanu prawnego nie można ustalić należy sięgnąć do kolejnych kryteriów wymienionych w art.153 kc (spokojne posiadanie i wszystkie okoliczności) . Nie jest dopuszczalne inne ustalenie granic niż to, które wynika ze stanu prawnego. Niedopuszczalne jest także dokonanie rozgraniczenia w oparciu o względy celowości, z pominięciem prawnego przedmiotu rozgraniczenia, które wynikać może także z zasiedzenia (post. SN z dnia 22.4.1974, OSPiKA 1975, Nr 4, poz. 96).

Ustalenie stanu prawnego następuje - zgodnie z art. 316 kpc - na chwilę orzekania. W tym zakresie istnieje przy tym zbieżność i w zasadzie jednolite i orzecznictwo odnoszące się do istotnej, spornej w niniejszej sprawie okoliczności, to jest możliwości zmiany stanu prawnego w wyniku zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2017 r. III CSK 279/16 „ w sprawie o rozgraniczenie nieruchomości sąd - ustalając stan prawny granic - z urzędu uwzględnia zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu. (OSNC 2018/4/44, Biul.SN 2018/2/16). Z kolei w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2017 r. II CSK 386/16 wskazano „postępowanie rozgraniczeniowe, zgodnie z art. 153 k.c. za pierwsze i najważniejsze kryterium rozgraniczenia uznaje stan prawny. Pojęcie stanu prawnego obejmuje stan nieruchomości aktualny w chwili orzekania (art. 316 k.p.c.), uwzględniający wszystkie czynniki, mające nań wpływ, możliwe do stwierdzenia na podstawie niekwestionowanych twierdzeń i dowodów przeprowadzonych w toku postępowania. Jednym ze zdarzeń rzutujących na stan prawny, powodujących skutki ex lege, jest upływ terminu zasiedzenia. Także więc zmiany zakresu prawa własności spowodowane zasiedzeniem sąd obowiązany jest uwzględnić w ramach pierwszej podstawy z art. 153 k.c., o ile ich wystąpienie wynika z twierdzeń o faktach i dowodów, którymi dysponuje sąd orzekający.” (LEX nr 2331701)

Z dokonanych w niniejszej sprawie ustaleń na podstawie (niekwestionowanej w tym zakresie) opinii biegłego M. G. wynika, iż sporna granica pomiędzy nieruchomościami stron została ustalona w maju 1988 r. a zatem zanim uczestniczka nabyła nieruchomość (umową z 20 października 1989r.) Oznacza to, że według tej granicy (oznaczonej kolorem żółtym na mapie k.29) doszło do nabycia własności przez uczestniczkę. Była to wówczas granica prawna nieruchomości.

Jednocześnie jednak z przeprowadzonych dowodów wynika, iż objęcie w posiadanie kupionej nieruchomości przez uczestniczkę D. G. nastąpiło w szerszym zakresie – mianowicie w takim zakresie jaki jej został okazany przed kupnem i w jakim sprzedający poprzednik wydał nieruchomość. Stan ten trwa aż do chwili obecnej – to jest aż do czasu sporu granicznego. Co istotne, uczestniczka nie miała żadnych uzasadnionych podstaw by przypuszczać, iż posiada nieruchomość w szerszych granicach niż wynikające z przysługującego jej prawa własności. Zgodność posiadania z prawem potwierdzały także istniejące odcinki płotów. Natomiast budynek wnioskodawczyni nie był ogrodzony a granicę posiadania (okazaną zresztą przez zwykłą) wyznaczała tu ledwo widoczna bruzda. Co równie istotne wnioskodawczyni Z. M., wcześniej nie kwestionowała takiego zakresu władania uczestniczki a wręcz przeciwnie utrwaliła nawet taki stan remontując kilkanaście lat temu odcinki płotu. W rezultacie, zachodzi w niniejszej sprawie typowy wypadek zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu przez uczestniczkę. Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny. Nawet bez doliczenia posiadania poprzedników, stwierdzić należy, że do takiego zasiedzenia doszło po upływie 20 lat od objęcia nieruchomości w posiadanie a zatem w dniu 20.10.2009 r. Uczestniczka, w świetle okoliczności w których objęła posiadanie – na podstawie aktu notarialnego umowy sprzedaży i wydania jej nieruchomości przez właściciela, działała w dobrej wierze. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości, co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa. Brak okoliczności które mogłyby obalić

domniemanie dobrej wiary. W szczególności nie można zarzucić uczestniczce iż nie dokonała ona w roku 1988 analizy dokumentacji geodezyjnej.

W tych warunkach dokonano rozgraniczenia na podstawie art. 153 kc zgodnie z aktualnym stanem prawnym (art. 316 kpc).

O kosztach orzeczono na mocy art. 520 § 1 k.p.c. a o kosztach sądowych wyłożonych przez Skarb państwa na mocy art. 113 ust. 1 u.k.s. c. O kosztach pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestniczce orzeczono na podstawie §11 pkt 2 i §4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2.10.2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.(Dz. U. poz. 1714 ze zm.)