

Sygn. akt: I Ns 8/20

POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2022 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Monika Mleczko-Pawlikowska
-----------------	-----------------------------------

Protokolant:	stażysta Anna Dziędzińska
--------------	---------------------------

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2022 r. w Chełmnie

na rozprawie

sprawy z wniosku L. F. (1)

z udziałem Z. D., Gminy L., Państwowego Gospodarstwa (...) - Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G., I. B. (1), H. K., B. D., M. D. (1), J. M., M. M. (1), A. K.

o rozgraniczenie nieruchomości

postanawia:

1. między nieruchomościami położonymi w S., powiat (...) oznaczonymi jako:

- działka ewidencyjna nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność L. F. (1),
- działka ewidencyjna nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Z. D.,

ustala granicę – według linii pkt 1, 2, 3 oznaczonej kolorem jasnoniebieskim i pkt 3, 5, 6 oznaczonej kolorem czerwonym na załączonej mapie sporządzonej przez biegłego sądowego inż. G. P. dnia 04.06.2022r. (k. 252 akt sprawy).

2. między nieruchomościami położonymi w S., powiat (...) oznaczonymi jako:

- działka ewidencyjna nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Z. D.,
- działka ewidencyjna nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej własność Gminy L.

ustala granicę – według linii pkt 4-6 oznaczonej kolorem zielonym na załączonej mapie sporządzonej przez biegłego sądowego inż. G. P. dnia 04.06.2022r. (k. 252 akt sprawy).

3. Kosztami postępowania obciążyć wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionymi.
4. Nakazać pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmnie kwotę 1 292,28 zł (tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote 28/100 groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sędzia

Monika Mleczo - Pawlikowska

Sygn. akt I Ns 8/20

UZASADNIENIE

Decyzją z dnia 22 listopada 2019r., nr (...).(…), która stała się ostateczna w dniu 19.12.2019r. Wójt Gminy C. umorzył postępowanie administracyjne w sprawie rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność L. F. (1), położonej w miejscowości S., oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą nr (...) z następującymi nieruchomościami stanowiącymi własność:

- Gminy L. – działka nr (...), posiadająca urzędzoną księgę wieczystą (...), położona w obrębie ewidencyjnym S.,
- Skarbu Państwa (w trwałym zarządzie Marszałka Województwa (...)) - działka nr (...) posiadająca urzędzoną księgę wieczystą nr Kw (...), położona w obrębie ewidencyjnym S.,
- Z. D. – działka nr (...), posiadająca urzędzoną księgę wieczystą (...), położona w obrębie ewidencyjnym S.

i przekazał sprawę do rozpatrzenia do Sądu Rejonowego w Chełmnie.

Wniosek o rozgraniczenie nieruchomości złożył L. F. (1).

W piśmie procesowym z dnia 30 grudnia 2020r. uczestnik Z. D. podniósł zarzut zasiedzenia z dniem 31 grudnia 1969r. części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni (...) przez C. D. i M. D. (2).

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2021r., zmienionym postanowieniem z dnia 23 lutego 2021r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Państwowe Gospodarstwo (...) – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. i odmówiono dalszego udziału w postępowaniu uczestnikowi postępowania Skarbowi Państwa Marszałkowi Województwa (...) i umorzono w stosunku do niego postępowanie.

Pismem procesowym z dnia 2 marca 2021r. uczestnik Państwowe Gospodarstwo (...) – Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w G. wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 23 lipca 2021r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania: I. B. (1), H. K., B. D., M. D. (1), A. K., J. M. i M. M. (1).

Sąd ustalił co następuje

Nieruchomość położona w S., gmina L. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), stanowi własność L. F. (1). Dla nieruchomości tej prowadzona jest przez tutejszy Sąd księga wieczysta (...). Wnioskodawca nabył własność przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie z dnia (...)

/okoliczność bezsporna a ponadto dowody: kopia mapy zasadniczej k. 10, informacja z rejestru gruntów k.5, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 315 - 316/

Od wschodu działka nr (...) graniczy na całej długości z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą własność uczestnika Z. D.. Od północy na krótszym odcinku działka wnioskodawcy graniczy z działką nr

(...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)/ stanowiącą własność Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa (...). Od zachodu zaś z działką nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą własność Gminy L..

/okoliczność bezsporna a ponadto dowody: kopia mapy zasadniczej k. 5- 8, informacje z rejestru gruntów k. 10, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej k. 317 - 318/

W trakcie rozgraniczenia dokonywanego w postępowaniu administracyjnym, właściciele graniczących nieruchomości nie doszli do porozumienia. Wnioskodawca L. F. (1) zgodził się na przebieg granicy po linii prostej między nieruchomościami, natomiast uczestnik Z. D. wskazał inny przebieg granicy zaznaczony na szkicu granicznym na kolor czerwony. Żadne znaki graniczne, czy naturalne przeszkody nie wskazywały, by granica miała przebiegać w miejscu w jakim wskazywał to uczestnik Z. D..

/dowody: protokół graniczny wraz ze szkicem granicznym k. 11- 14, 60 – 65, opinia do sporu granicznego k. 15, mapa sytuacyjna k. 17, kopia mapy klasyfikacyjnej k. 18, zeznania świadka T. L. k. 113/

Fragment spornej nieruchomości - działki nr (...), wyróżnia się sposobem zagospodarowania. Teren zarośnięty jest trawą i zielskiem. Na gruncie leżą duże kamienie polne, resztki pustaków i cegieł, gruzu, ziemi i blachy falistej, betonowe okręgi od studni, śmietniki, własności Z. D.. Po prawej stronie spornej części nieruchomości posadowione są dwa garaże blaszane na murowanej podbudowie. Za garażami rosną dwa orzechy oraz dąb. Po lewej stronie, sporny teren, od zabudowań L. F. (1), oddziela teren o szerokości około 7 metrów obsiany pszenicą. Od północy graniczący z tym terenem teren, również jest obsiany pszenicą.

/dowód: zdjęcia k. 68, wydruk zdjęć k. 73 – 77, przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206, protokół z oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami k. 225 – 226/

W latach 50 -tych ubiegłego wieku babcia wnioskodawcy oddała w użytkowanie rodzinie (...) - rodzicom C. i M. D. (2), chlewik posadowiony na spornej części nieruchomości. D. wykonywał dla babci F. różne usługi, np. malowanie. Ich stosunki były dobre.

/dowody: zeznania świadka Z. M. k. 202v., zeznania świadka A. J. k. 203v/

Ten chlewik i ziemię użytkowały trzy rodziny: S., (...) – dziadkowie uczestnika Z. D. oraz C. i M. D. (2) – rodzice uczestnika.

/dowody: przesłuchanie uczestniczki I. B. (2) k. 205v./

Sporna część nieruchomości była w posiadaniu C. D. – ojca uczestnika Z. D. od lat 70 – tych. Już w 1970r. na spornym terenie leżały cegły, gruzu, sterta gliny i teren nie był użytkowany rolniczo. Był zarośnięty zaroślami, krzakami i pokrzywami. Były pozostałości po dawnych chlewikach. Dzieci i wnuki państwa D. bawiły się na tym terenie. Nikt z rodziny F. ich nie przeganiał.

/dowody: zeznania świadka Z. M. k. 202v., zeznania świadka D. M. k. 203, zeznania świadka A. J. k. 203v., przesłuchanie uczestniczki B. D. k. 204v., przesłuchanie uczestnika M. D. (1) k. 205, przesłuchanie uczestniczki A. K. k. 205, przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206, przesłuchanie uczestnika M. M. (1) k. 206v., przesłuchanie uczestniczki H. K. k. 206v., przesłuchanie uczestnika Z. D. k. 207, przesłuchanie wnioskodawcy L. F. (1) k. 207v. – co do faktu składowania materiałów budowlanych i gruzu na nieruchomości przez C. D./

Na terenie tym C. D. składował pustaki na budowę. Potem uprawiał warzywnik, sadił drzewka, owocowe np. duży orzech, który stoi do dzisiaj.

/dowody: zeznania świadka A. J. k. 203v., przesłuchanie uczestniczki B. D. k. 204v., przesłuchanie uczestnika M. D. (1) k. 205, przesłuchanie uczestniczki A. K. k. 205, przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206, przesłuchanie uczestnika M. M. (1) k. 206v., przesłuchanie uczestniczki H. K. k. 206v., przesłuchanie uczestnika Z. D. k. 207/

C. D. – ojciec uczestnika zmarł w dniu 09.11.2006r., a jego żona M. w dniu (...)

/dowody: odpisy skrócone aktów zgonu k. 96 – 98/

Po śmierci ojca w 2006r. na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) zamieszkał Z. D.. Przejął również użytkowanie spornej części nieruchomości. Ojciec pokazał mu gdzie biegnie granica. Uprawiał warzywnik, a potem składował materiały budowlane na budowę domu. Dawnej nie było drogi, która obecnie jest oznaczona numerem ewidencyjnym (...), tylko była droga dojazdowa.

/dowody: zeznania świadka A. J. k. 203v., przesłuchanie uczestniczki B. D. k. 204v., przesłuchanie uczestnika M. D. (1) k. 205, przesłuchanie uczestniczki I. B. (2) k. 205v., przesłuchanie uczestnika Z. D. k. 207, przesłuchanie uczestnika Z. D. k. 207/

Kilka lat temu uczestnik Z. D. rozpoczął budowę nowego domu i na spornej części nieruchomości umieścił gruz ze starego domu i głązy. Potem posadził garaże.

/dowód: zeznania świadka Z. M. k. 202v., zeznania świadka D. M. k. 203, zeznania świadka A. J. k. 203v., przesłuchanie wnioskodawcy L. F. (1) k. 204, przesłuchanie uczestniczki I. B. (2) k. 205v., przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206/

Przed postawieniem garażu uczestnik nie pytał się wnioskodawcy o zgodę. Informował wnioskodawcę, iż ta część nieruchomości należy do jego działki nr (...).

/dowód: zeznania świadka A. J. k. 203v., przesłuchanie wnioskodawcy L. F. (1) k. 204, przesłuchanie uczestnika Z. D. k. 207/

L. F. (1) na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) mieszka od urodzenia. Własność nieruchomości nabył w 1975r. Wcześniej właścicielką była jego babcia. Od początku płaci podatek rolny od całej powierzchni swojej nieruchomości. Na części działki nr (...), za zabudowaniami, gdzie leżał obornik, wypasał bydło do 2014r. Przy czym pasł je tylko na tej części na której nie było gruzów. Nie interesował się czyje były te gruzy. Nigdy nic nie stawiał na tej spornej części. Z. D. zawsze mówił wnioskodawcy, że ta sporna część jest jego, tak samo jego rodzice. W 1975r. wnioskodawca również nie mógł uprzętnąć działki, ponieważ rodzice uczestnika nie dopuszczali go do tej działki.

/dowód: przesłuchanie wnioskodawcy L. F. (1) k. 204, 207v./

L. F. (1), a wcześniej jego babcia nigdy nie użytkowali spornej części nieruchomości. Wnioskodawca nigdy nie sprzątał tej działki, nic z niej nie wywoził, jak wskazał, „to było zawsze sąsiada i do dziś go nie dopuścił do tego”.

/dowody: zeznania świadka A. J. k. 203v., przesłuchanie uczestnika M. D. (1) k. 205, przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206, przesłuchanie uczestnika M. M. (1) k. 206v., przesłuchanie uczestniczki H. K. k. 206v., przesłuchanie wnioskodawcy L. F. (1) k. 204, 207v. – co do faktu niesprzątania działki/

Również L. F. (1), ani jego babcia nigdy nie zgłaszali roszczeń do spornej działki. Nigdy nie było sporu między babcią wnioskodawcy, a rodzicami uczestnika Z. D.. Dopiero w 2018 – 2019r. już po postawieniu garaży przez uczestnika, L. F. (1) zaczął wysuwać roszczenia.

/dowód: przesłuchanie uczestniczki B. D. k. 204v., przesłuchanie uczestnika M. D. (1) k. 205, przesłuchanie uczestniczki A. K. k. 205, przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206/ przesłuchanie uczestnika J. M. k. 206, przesłuchanie uczestnika M. M. (1) k. 206v., przesłuchanie uczestniczki H. K. k. 206v., przesłuchanie uczestnika Z. D. k. 207/

Dla przebiegu granicy między działkami (...) brak jest dokumentów określających położenie punktów granicznych jak i jednoznaczny przebieg granicy. Z najnowszej dokumentacji geodezyjnej jak i mapy z 1965r. można wywnioskować, iż przebieg granicy między działkami nr (...) jest w linii prostej, co jest zgodne ze stanem wskazanym przez geodetę w trakcie czynności rozgraniczeniowych. Z mapy klasyfikacyjnej z 1956 roku wynika, iż sporna część działki nr (...), należała do działki nr (...) (teren zabudowany) i była oznaczona również jako fragment zabudowany. NA fotomapach z lat 2004- 2021 widoczny jest sporny kontur gruntu – części działki nr (...). Ulegał on pewnym zmianom. Dopiero na mapach z lat 2018 – 2021 kontur ten odpowiada kształtem i zasięgiem konturowi zmierzonemu przez geodetę T. L.. Przy uwzględnieniu podniesionego przez uczestnika Z. F. zarzutu zasiedzenia granica między działką nr (...) przebiega na linii zaznaczonej kolorem jasnoniebieskim od pkt 1 do 3, a następnie kolorem niebieskim od punktu 3 poprzez 5 do pkt 6. W konsekwencji granica między działką nr (...) a działką nr (...) przebiega po linii zielonej między punktami 4 i 6.

/dowód: opinia biegłego G. P. k. 237 – 239, 344 – 251, 252 – 253, przesłuchanie biegłego k. 313 i 313v/

Sąd ustalił, co następuje.

Powyższy stan faktyczny ustalono w oparciu o dokumenty przesłane przez organ administracyjny z administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego, treść ksiąg wieczystych, zeznania świadków, wizję nieruchomości, opinię biegłego geodety i przesłuchanie wnioskodawcy i uczestników.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka T. L. – geodety dokonyującego rozgraniczenia w postępowaniu administracyjnym, albowiem zeznawał on w sposób spójny, logiczny i przekonujący. Wyczerpująco odpowiedział na wszystkie pytania Sądu i uczestników postępowania.

Za wiarygodne uznano również zeznania świadków Z. M. i D. M., gdyż zeznawali oni w sposób szczerzy, logiczny, a ich zeznania wzajemnie ze sobą korespondowały i uzupełniały się.

Sąd nie znalazł podstaw by odmówić wiary zeznaniom świadka A. J.. Zeznawała ona w sposób jasny, logiczny a jej zeznania korespondowały z zeznaniami pozostałych świadków oraz uczestników.

Sąd w pełni dał wiarę przesłuchaniu wnioskodawcy L. F. (2), uczestniczki B. D., uczestnika M. D. (1), A. K., I. B. (1), J. M., M. M. (1), H. K. i Z. D.. Mimo, iż stanowiska wnioskodawcy i uczestników różniły się, to ich zeznania były spójne i w zasadzie korespondowały ze sobą i wzajemnie się uzupełniały. Wszyscy zeznawali w sposób szczerzy.

Sąd uznał za przekonującą opinię sporządzoną przez biegłego geodetę G. P.. Biegły posiada wiedzę i doświadczenie konieczne dla sporządzenia tego typu opinii. Ponadto opinia sporządzona została w sposób jasny i rzetelny, była kategoryczna i wyczerpująca. Sporządzona opinia nie zawierała błędów natury logicznej. Biegły również w sposób wyczerpujący uzasadnił projekt rozgraniczenia działek. Przesłuchany na rozprawie biegły w sposób wyczerpujący odpowiedział na pytania Sądu.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zgromadzonych w sprawie, albowiem nie były one kwestionowane przez strony, a ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Przechodząc do rozważań prawnych na wstępie wskazać należało, iż przepis art. 153 kc ustala trzy kryteria rozgraniczenia nieruchomości, której granice stały się sporne oraz kolejność ich stosowania. Są to: aktualny na chwilę orzekania stan prawny nieruchomości, ostatni stan spokojnego posiadania oraz wszelkie okoliczności.

Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 13.06.2002 r., (V CKN 1620/00, LEX nr 56046) wymienione w art. 153 kc kryteria rozgraniczenia wyłączają się wzajemnie, dopóki więc nie zostanie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi. Zgodnie z tym sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał w sprawie pozwoli na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwoli na ustalenie do jakiej granicy na gruncie sięga

prawo własności właścicieli gruntów sąsiadujących. Przepis ten wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym.

W orzeczeniu z dnia 20 listopada 2014 r. (V CSK 71/14) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż zasada wzajemnego wyłączenia się kryteriów przewidzianych w art. 153 kc wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania czy kryterium wszelkich okoliczności, zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Zakres rozstrzygnięcia jest szerszy w postępowaniu sądowym, bo sąd ustala stan prawny nieruchomości i zakres prawa własności uwzględniając również jego zmiany takie jak nabycie prawa własności w wyniku zasiedzenia. Szerszy jest także zakres postępowania dowodowego, bo ocenie w ramach art. 233§ 1 kpc podlegają wszystkie dowody przewidziane w Kodeksie postępowania cywilnego, w tym także dowody wymienione w art. 31 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) i w Rozporządzeniu z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. Nr 45, poz. 453 ze zm.) oraz zgłoszone przez strony. Ustalenie przebiegu granic według stanu prawnego wymaga ustalenia na podstawie dokumentów i innych dowodów, jaki jest zakres prawa własności. Oznacza to, że sąd określa położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości jako odrębnego przedmiotu własności. Powinien ustalić zatem przebieg granicy w miejscu uwidocznionych w dokumentacji geodezyjnej punktów granicznych, jeżeli wyznaczają granicę prawną, w miejscu położenia znaków granicznych, o ile są usytuowane na granicy prawnej, albo w innym miejscu, jeżeli dowody zgromadzone w sprawie wskazują na jeszcze inny przebieg granicy.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 września 2016 r. II CSK 836/15 Sąd Najwyższy wskazał zaś, iż w przypadku sporności granic, ich ustalenie powinno nastąpić w pierwszej kolejności według stanu prawnego, a więc stanu wynikającego przede wszystkim z dokumentów w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Natomiast zasada wzajemnego wyłączenia kryteriów przewidzianych w art. 153 kc wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również interes samych uczestników postępowania, ich stanowisko złożone w toku postępowania, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Przyjmuje się również, iż wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatecznego stanu spokojnego posiadania, bowiem sama wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie da się ustalić. W postępowaniu rozgraniczeniowym nie jest wyłączona możliwość ustalenia takiego stanu prawnego, który uzasadnia przebieg linii granicznych w miejscach, przez które granice przedtem nie przebiegały. Podstawą rozgraniczenia jest aktualny stan prawny, mianowicie z chwili orzekania, choćby w jego wyniku nastąpiło ustalenie dotychczas nieistniejących granic. Przez stan prawny należy rozumieć również stan powstały na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów, o czym sąd powinien rozstrzygnąć w sprawie o rozgraniczenie.

Granica określa przestrzenny zasięg nieruchomości i stanowi zmaterializowaną linię w terenie. Granica w ujęciu geodezyjnym jest ustalana przez uprawnionego geodetę zgodnie z procedurami określonymi w rozdziale 6 ustawy i tak wytyczona powinna być granicą prawną odzwierciedlającą w przestrzeni obszar nieruchomości i wyodrębniającą tę nieruchomość, jako przedmiot odrębnej własności. Sąd powinien określić położenie współrzędnych punktów granicznych wyznaczających obszar nieruchomości, jako odrębnego przedmiotu własności. Oznacza to potrzebę ustalenia przebiegu granicy w miejscu uwidocznionych w dokumentacji geodezyjnej punktów granicznych, jeżeli wyznaczają granicę prawną, w miejscu położenia znaków granicznych, o ile są usytuowane na granicy prawnej albo w innym miejscu, jeżeli dowody zgromadzone w sprawie, wskazują na inny jeszcze przebieg granicy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14).

Ponadto w orzecznictwie przyjmuje się, iż stan prawny wynika z granicy ujawnionej w ewidencji, która korzysta z domniemania zgodności z prawem. Pojęcie stanu prawnego obejmuje również ustalenie spornej granicy między nieruchomościami z uwzględnieniem skutków prawnych wynikających z zasiedzenia części nieruchomości podlegającej rozgraniczeniu, jeżeli była w samoistnym posiadaniu przez okres przewidziany w art. 172§1 k.p.c. przez

właściciela nieruchomości do niej przylegającej (tak orzeczenie Sądu Najwyższego z 26.04.1967, III CRN 424/66, OSNCP 1967, nr 14, poz. 206).

Jeśli w wyniku nabycia przez zasiedzenie własności przygranicznego pasa gruntu doszło do zmiany stanu prawnego nieruchomości, to miarodajne przy rozgraniczeniu są nie granice wynikające z map i dokumentów, które nie odzwierciedlają nowego stanu prawnego, lecz granice nieruchomości powstałe w wyniku zasiedzenia. (tak postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 grudnia 2003r., IV CK 255/02)

Przy czym orzeczenie w sprawie o rozgraniczenie ma określać wyznaczony przez sąd przebieg granicy nieruchomości. Uwzględnienie zarzutu zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu jest tylko przesłanką rozstrzygnięcia w takiej sprawie, ujawnianą i omawianą w uzasadnieniu, lecz nie w sentencji postanowienia wydanego w sprawie o rozgraniczenie. (tak postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 października 2018r. III CSK 106/18)

Reasumując podstawowym kryterium według którego, stosownie do art. 153 kc powinno nastąpić rozgraniczenie, jest stan prawny przedmiotu rozgraniczenia, a więc stan granic wynikający z dokumentów takich jak mapy, wyrisy z map, wyniki pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji własności gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Jeżeli tego rodzaju stan prawny daje się ustalić, to granica winna być ustalona zgodnie z przebiegiem linii granicznych w dokumentach. Wyjątkowo zaś granica może być przesunięta w inne miejsce, jeżeli okaże się, że pasy gruntu wzdłuż tej linii stały przedmiotem zasiedzenia przez któregoś z uczestników postępowania rozgraniczeniowego.

W niniejszej sprawie, Sąd doszedł do przekonania, iż są podstawy do zastosowania pierwszego kryterium rozgraniczenia tj. stanu prawnego, przy czym granica ta winna być przesunięta, z uwagi na zasiedzenie prawa własności spornego fragmentu przez uczestnika postępowania Z. D.. Natomiast wnioskodawca nie wykazał, iż użytkował sporną część gruntu (wypasał tam bydło, czy przejeżdżał kombajnem) i w zasadzie sam przyznał, iż nie mógł nic zrobić ze sporną częścią gruntu, gdyż zarówno uczestnik jak i jego ojciec by mu nie pozwolili na to.

Uczestnik podniósł zarzut zasiedzenia z dniem 31 grudnia 1969r. części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni (...) przez C. D. i M. D. (2). Sąd nie uwzględnił zasiedzenia na rzecz poprzedników prawnych, gdyż w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy – zeznania świadków, nie można było ustalić daty początkowej biegu posiadania spornej nieruchomości, przez wskazane osoby. Wiadomym było jedynie, iż w latach 50 ubiegłego wieku, gdzie jeszcze teren ten był zabudowany chlewikami, trzy rodziny (w tym D.) otrzymały do używania sporny teren. Jednocześnie żaden ze świadków, nawet uczestnik, nie potrafili wskazać na jakiej zasadzie czy na jakiej podstawie to używanie nastąpiło tj. czy było to użyczenie, dzierżawa, darowizna, a w konsekwencji czy posiadanie spornego obszaru miało charakter posiadania samoistnego.

W zasadzie o samoistnym charakterze posiadania świadkowie zeznawali co do ojca uczestnika, czyli C. D.. Również jednak i w tym przypadku, sąd nie był w stanie ustalić początku biegu czasu posiadania, gdyż świadkowie jak i uczestnik nie potrafili wskazać daty początkowej. Sąd ustalił, iż wnioskodawca L. F. (1) nabył własność swojej działki w 1975r. - na podstawie umowy o dożywocie z dnia (...) Wnioskodawca zeznał, iż już wtedy na terenie tym leżały gruzy, nie mógł tej działki wyczyścić, bo co roku sąsiad zwoził gruz, betony, materiały z budów. Nie sprzątał, bo kto go by tam dopuścił, rodzice uczestnika też by go nie dopuścili. Zatem jako początkową najwcześniejszą datę zasiedzenia sąd mógł przyjąć dzień (...), przy czym nadal wobec nieprecyzyjnych zeznań świadków, nie można było ustalić, od kiedy to posiadanie było posiadaniem wyłącznym przez ojca uczestnika.

W myśl art. 172§ 1 i 2 kpc posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest więc spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu dwudziestu lub trzydziestu lat. Dobra wiara posiadacza nie stanowi przesłanki

nabycia własności nieruchomości tą drogą. Ma jednak takie znaczenie, że skraca termin zasiedzenia z trzydziestu do dwudziestu lat. Przy ocenie dobrej wiary u posiadacza nieruchomości decyduje chwila objęcia jej w posiadanie. Późniejsza zmiana świadomości posiadacza nie ma już znaczenia i nie uzasadnia przedłużenia terminu zasiedzenia do lat trzydziestu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2003 r., III CZP 35/03, Lex nr 83981).

Z brzmienia art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, tym samym wyrażając wolę wykonywania względem niej prawa własności. Sama wola posiadania, tj. wykonywanie praw wynikających z własności czy innego prawa, jeżeli nie jest realizowana, nie może mieć znaczenia dla posiadania. Również samo władztwo nie decyduje o posiadaniu; muszą istnieć dwa czynniki – władztwo i wola (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1961 r., CR 961/60, Lex nr 1633949; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1997 r., III CKN 35/97, Lex nr 30637). Zakres faktycznego władztwa przy posiadaniu samoistnym, odpowiadający prawu własności, sprowadza się do korzystania z rzeczy i rozporządzania nią w sposób jak najbardziej pełny, czyli do postępowania z nią jak właściciel. Posiadanie samoistne oznacza więc wolę posiadania jak właściciel a więc wolę traktowania siebie jak właściciela, z zamiarem posiadania dla siebie (*cum animo rem sibi habendi*). Dla oceny charakteru władztwa posiadacza nad rzeczą decydujące znaczenie ma jego rzeczywista wola a pomocne w jej ocenie są zewnętrzne, dostrzegalne dla innych osób przejawy władztwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2000 r., V CKN 164/00, Lex nr 5266; postanowienie Sądu Najwyższego z 28 lutego 2002 r., III CKN 891/00, Lex nr 54474). Traktowanie siebie jako właściciela stanowi zasadniczy element posiadania prowadzącego do zasiedzenia.

Z regulacji kodeksowej posiadania wynika szereg zasad i domniemań. Zgodnie z art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W myśl art. 340 k.c. domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania. Z kolei zgodnie z art. 345 k.c. posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane.

W ocenie Sądu przesłuchani w sprawie świadkowie zgodnie zeznali, iż zarówno uczestnik Z. D. jak i jego ojciec C. byli posiadaczami spornej części nieruchomości i posiadanie to miało charakter posiadania samoistnego. Przy czym bardziej czynności i zachowanie uczestnika niż jego ojca, wskazują na samoistny charakter posiadania. Uczestnik około 2017r. posadawił na spornym gruncie dwa blaszane garaże. Wnioskodawca potwierdził, iż uczestnik nie pytał się go o zgodę, a ponadto „sąsiad go nie dopuści, bo czuje że to jego”, „to było zawsze sąsiada i mnie nie dopuści do tego”, „on zawsze mówił, że to jest moje”, „wobec mnie okazywał wolę, że to jest moje”. Stwierdzenia takie bezsprzecznie wskazują na wolę uczestnika posiadania dla siebie, mimo (czego Sąd nie kwestionuje) bezspornych dokumentów geodezyjnych w tym map wskazujących na przebieg granicy w linii prostej (choć bez zaznaczonych znaków granicznych), a także tego, iż wnioskodawca uiszczał podatek od całej powierzchni działki nr (...). Zarówno posiadanie uczestnika jak i jego ojca było ciągłe, a w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie mieli świadomość, iż nie dysponują tytułem prawnym do spornej nieruchomości, co pozwala im przypisać złą wolę, a więc okres posiadania konieczny do zasiedzenia tego pasa gruntu wynosi 30 lat.

Uczestnik Z. D. zeznał, iż na sąsiedniej nieruchomości zamieszkał w 2006r. po śmierci ojca, który zmarł w dniu 9 listopada 2006r. i w zasadzie od tego czasu rozpoczął posiadanie spornej części nieruchomości (nie wskazując dokładnej daty dziennej). Zatem sąd przyjął jako początek biegu terminu zasiedzenia tego pasa gruntu przez uczestnika dzień 30 listopada 2006r. ponieważ na chwilę orzekania tj. 8 listopada 2022r., nie upłynął jeszcze 30-letni termin posiadania, uczestnik mógł doliczyć sobie okres posiadania przez jego ojca tj. okres co najmniej 14 lat wstecz, czyli od dnia 8 listopada 1992r. Jak wynika z treści działu II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obejmującej działkę nr (...), własność tej nieruchomości uczestnik nabył na podstawie umowy darowizny z dnia 18.02.1992r. Jeszcze tam nie zamieszkał, ale ojciec przekazał mu ziemię i tę sporną działkę, którą użytkował, pokazał mu gdzie jest granica. Wskazuje to zatem na to, iż w tym dniu posiadanie ojca uczestnika miało już charakter posiadania samoistnego.

W konsekwencji sąd przyjął, iż zasiedzenie spornego pasa gruntu nastąpiło przez uczestnika Z. D. na dzień 8 listopada 2022r. Tym samym stan prawny w postaci zasiedzenia spornego pasa gruntu, przemawiał za przesunięciem granicy

pomiędzy działkami nr (...) i dokonaniem rozgraniczenia zgodnie z linią pkt 1, 2, 3 oznaczoną kolorem jasnoniebieskim i pkt 3, 5, 6 oznaczoną kolorem czerwonym na załączonej mapie sporządzonej przez biegłego sądowego inż. G. P. dnia 04.06.2022r. (k. 252 akt sprawy). Ponieważ tak ustalony przebieg granicy zmieniał granicę pomiędzy działką nr (...) a działką nr (...), Sąd w pkt 2 postanowienia ustalił granicę między tymi działkami, według linii pkt 4-6 oznaczonej kolorem zielonym na załączonej mapie sporządzonej przez biegłego sądowego inż. G. P. dnia 04.06.2022r. (k. 252 akt sprawy).

Mając to na uwadze postanowiono jak w pkt 1 i 2 sentencji postanowienia, na podstawie powołanych powyżej przepisów.

O kosztach postępowania orzeczono jak w pkt 3 sentencji postanowienia na podstawie art. 520§ 3 kpc, mając na uwadze, iż interesy uczestników były sprzeczne i obciążając kosztami postępowania wnioskodawcę w zakresie przez niego poniesionymi jako, iż sąd nie ustalił granicy według jego stanowiska.

Wydatki związane z opinią biegłego w niniejszym postępowaniu wyniosły 2 092,28 zł. Wnioskodawca uiścił zaliczkę w wysokości 800 zł. Różnicę w wysokości 1 292,28 zł należało pobrać od wnioskodawcy, o czym orzeczono jak w pkt 3 sentencji postanowienia na podstawie art. 83 ust 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych tj. z dnia 11 stycznia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 300).

Sędzia

Monika Mleczko - Pawlikowska

ZARZĄDZENIE

1. (...) L. F. (...)

2. (...)

C. (...)

Sędzia

Monika Mleczko - Pawlikowska