

UZASADNIENIE

W dniu 1 marca 2016 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynęła dokumentacja związana z prowadzonym przez Wójta Gminy M. postępowaniem rozgraniczeniowym w trybie administracyjnym dotycząca rozgraniczenia nieruchomości położonych w miejscowości R., gmina M. oznaczonych jako działki nr (...).

Jak wynikało z powyższej dokumentacji na wniosek z dnia 18 marca 2015 roku zostało wydane w dniu 30 listopada 2015 roku postanowienie administracyjne wszczynające postępowanie rozgraniczeniowe między nieruchomościami położonymi we wsi R., gmina M. oznaczonymi jako działka nr (...) stanowiącą własność T. W., a nr (...) stanowiącą własność Z. O. (k. 6).

Do prowadzenia czynności rozgraniczeniowych został wyznaczony geodeta uprawniony W. J..

W postępowaniu rozgraniczeniowym nie doszło do ugody ani do zgodnego ustalenia przebiegu granicy, w związku z czym decyzją administracyjną z dnia 2 lutego 2016 roku (nr (...).(...)) organ administracyjny umorzył postępowanie rozgraniczeniowe o przekazal sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Radzynie Podlaskim (k. 6)

W toku postępowania sądowego wnioskodawca T. W. wnosił o rozgraniczenie wyżej opisanych nieruchomości według granicy ewidencyjnej, zaś uczestnicy postępowania Z. O. i A. O. (1) wnosili o dokonanie rozgraniczenia według dotychczasowego stanu użytkowania.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...), położona jest w R., gmina M.. Stanowi ona własność T. W. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 15 czerwca 2010 roku w sprawie sygn. akt I Ns (...), który odziedziczył ją w spadku po swojej matce L. W.. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Nieruchomość ta w trakcie tzw. uwłaszczenia stała się własnością J. i J. małżonków Z., którzy na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250 z 1971 roku z późn. zm.) otrzymali tytuł prawny m.in. do tej nieruchomości.

Na podstawie umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 21 grudnia 1979 roku własność nieruchomości nabył wnuk zbywców J. W. – brat wnioskodawcy. Po jego śmierci w dniu (...) 1995 roku wnioskodawca stał się współwłaścicielem tej nieruchomości, aż do dnia 14 czerwca 2005 roku, kiedy aktem notarialnym przysługujące mu udziały wnioskodawca darował swojej matce L. W..

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) również jest położona w R., gmina M.. Stanowi ona na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej własność uczestników postępowania Z. i A. małżonków O.. Prawo własności tej nieruchomości uczestnicy postępowania uzyskali w wyniku umowy darowizny z dnia 18 maja 1994 roku od A. O. (2), zaś ta stała się właścicielką nieruchomości z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250 z 1971 roku z późn. zm.)

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) stanowi siedlisko zabudowane domem murowanym piętrowym położonym w zachodniej części nieruchomości przy ul. (...) oraz zabudowaniami gospodarczymi, zaś nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) jest obecnie niezabudowana.

Na przełomie lat '60 i '70 XX wieku obie nieruchomości były zamieszkałe. Na działce obecnie oznaczonej jako działka nr (...) zamieszkiwali dziadkowie wnioskodawcy J. i J. małżonkowie Z., zaś na obecnej działce nr (...) znajdowała się zabudowania gospodarcze gospodarstwa prowadzonego przez rodziców uczestnika postępowania Z. O..

W 1974 roku rodzice uczestnika rozpoczęli budowę istniejącego obecnie na działce nr (...) domu murowanego. Budowa tego domu została zakończona i budynek został zasiedlony w 1982 roku. Na wysokości obecnego domu na działce nr (...) na granicy z działką (...) znajdowała się studnia, której większa część znajdowała się na działce uczestników postępowania.

W latach '70 XX wieku w południowej części działki nr (...), mniej więcej w jej środkowej części długości działki został wybudowany przez ówczesnych właścicieli chlew.

Granicę między przedmiotowymi nieruchomościami w latach '70 XX wieku wyznaczało drewniane ogrodzenie z żerdzi. Gdy uczestnik postępowania wspólnie z rodzicami zamieszkał w nowo wybudowanym domu ogrodzenie w zachodniej części działki nr (...) od strony działki nr (...) zostało wymienione na metalowe. W 1988 roku rodzice uczestnika postępowania zmienili ogrodzenie na długości od kuchni letniej do końca obory w ten sposób, że wykonali betonową podmurówkę i osadzili w niej metalowe słupki, zaś do słupków tych przytwierdzili poprzeczne żerdzie. W 2000 roku żerdzie te zostały zastąpione metalową siatką, która ciągnie się na długości od wschodniego końca granicy do ogrodzenia metalowego. Siatka ta została założona w miejsce starego ogrodzenia z drewnianych żerdzi a pomógł w pracach przy stawianiu ogrodzenia ówczesny współwłaściciel nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) A. W. (1) – brat wnioskodawcy. Około 2012 – 2012 roku studnia znajdująca się na granicy została zakryta, a miejsce po niej uzupełniono ogrodzeniem metalowym.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów: decyzji wójta Gminy M. (...) nr (...) z dnia 2 lutego 2026 roku (k. 6), odpisu z księgi wieczystej (...) (k. 54 – 55) i (...) (k. 59 – 62), odpisu aktu notarialnego z dnia 18 maja 1994 roku, Rep. A Nr (...) (k. 75 – 77), odpisu Aktu Własności Ziemi z dnia 20 lutego 1976 roku (k. 79), odpisu aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2005 roku, Rep. A Nr (...) (k. 80 – 81), odpisu odpisu Aktu Własności Ziemi z dnia 20 lutego 1976 roku nr (...) (k. 84), odpisu umowy przekazania własności i posiadania gospodarstwa rolnego z dnia 21 grudnia 1979 (k. 85 – 89), odpisu postanowienia Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim z dnia 23 lutego 2005 roku w sprawie sygn. akt I Ns (...) (k. 90), protokołu z oględzin nieruchomości z dnia 21 lipca 2016 roku (k. 104 – 105), dokumentacji fotograficznej oględzin (k. 108a), szkicu z oględzin (k. 114), odpisu akt uwłaszczeniowych nr (...) (k. 241 – 245) i nr (...) (k. 246 – 251), opinii biegłego z zakresu geodezji K. S. (k. 163 – 186, 219v.), zeznań świadków P. W. (k. 153v., 300v. – 301), W. O. (k. 154), S. K. (k. 154 – 154v.), J. P. (k. 154v. - 155), R. S. (k. 155), M. O. (k. 289 – 289v.), S. C. (k. 280v. – 281v.), D. K. (1) (k. 292 – 293) oraz zeznań uczestników postępowania Z. O. (k. 152v. – 153, 234v. - 235), A. O. (1) (k. 153, 235) i częściowo zeznań wnioskodawcy T. W. (k. 51v., 153 – 153v., 233v. – 234, 235, 281v., 301).

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dokumenty, gdyż są to dokumenty urzędowe, których autentyczności i rzetelności nie kwestionowała żadna ze stron postępowania.

Na wiarę w ocenie Sądu zasługuje opinia biegłego z zakresu geodezji K. S., albowiem została ona sporządzona przez osobę posiadającą konieczną i wystarczającą wiedzę w opiniowanym przedmiocie, jest jasna, rzeczowa i zawiera odpowiedzi na przedstawione przez Sąd zagadnienia.

Sąd obdarzył wiarą zeznania wyżej wymienionych świadków oraz uczestników postępowania, gdyż są one szczerze, logiczne i prawdziwe oraz nawzajem się uzupełniają.

Sąd nie dał wiary zeznaniom wnioskodawcy w części dotyczącej wskazywanego przez niego przebiegu granicy w przyczyn, które zostały wskazane w dalszej części uzasadnienia postanowienia.

Sąd pominął dowody z zeznań świadków M. W. (k. 280), S. W. (k. 280 – 280v.), D. K. (2) (k. 280v.), A. L. (k. 281v.), D. L. (k. 282), B. L. (k. 282), R. L. (k. 282), A. W. (2) (k. 282v.), J. O. (k. 282v.), E. J. (k. 301v.), albowiem osoby te nie posiadały żadnych informacji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 153 kc 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.

Zgodnie z powyższym przepisem przy ustalaniu granic nieruchomości Sąd bierze w pierwszej kolejności stan prawny nieruchomości.

W niniejszej sprawie stan prawny wynika z uwłaszczenia nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1971r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. z 1971r. Nr 27, poz. 250 ze zm.).

Właściciele obu nieruchomości wywodzą swój tytuł prawny od aktów własności ziemi wydanych na podstawie przepisów wyżej powołanej ustawy.

Sąd rozpoznając niniejszą sprawę zna stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazujące, iż w postępowaniu uwłaszczeniowym „(...) organ administracyjny ustalał jedynie nabycie prawa własności nieruchomości, nie dokonując kontroli granicy i nie miał kompetencji do dokonania rozgraniczenia w toku postępowania uwłaszczeniowego. Z tego względu w wypadku określenia w akcie własności ziemi obszaru i konfiguracji działki z naruszeniem art. 12 ust. 7 ustawy sąd dokonujący rozgraniczenia mógł i może samodzielnie ustalić granicę działek zgodnie ze stanem samoistnego posiadania w dniu 4 listopada 1971 r., bez potrzeby dokonania zmiany tej decyzji w postępowaniu administracyjnej (...)” (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009r.; III CZP 51/09). Należy jednak zauważyć, iż od dnia wejścia w życie wspomnianej ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych upłynęło w chwili wniesienia wniosku do Sądu ponad 40 lat. Z przyczyn naturalnych możliwość ustalenia stanu posiadania nieruchomości w dniu 4 listopada 1971 roku z każdym rokiem jest coraz mniejsza. Umierają osoby będące samoistnymi posiadaczami nieruchomości w tym czasie, osoby mające wiedzę na temat stanu i granic posiadania nieruchomości nie są w stanie ich przekazać z uwagi na stan zdrowia, demencję lub też błędne skojarzenia z innymi podobnymi faktami.

Zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania, w chwili wejścia w życie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. nr 27, poz. 250 z 1971 roku z późn. zm.) byli 10 letnim i dziećmi i nie posiadają wiadomości na temat szczegółowego przebiegu granicy. Również przesłuchani w sprawie świadkowie nie wskazywali szczegółów dotyczących przebiegu granicy ograniczając się z reguły do twierdzeń, iż obecnie stojący płot stoi w tym samym miejscu. Jediną przyznaną przez wnioskodawcę okolicznością dotyczącą przebiegu granicy, jest stwierdzenie, iż na granicy znajdował się studnia, jednakże nie jest możliwe dokładne określenie w jakiej części znajdowała się ona na działce wnioskodawcy a w jakiej na działce uczestników postępowania

Ponieważ nie można ustalić stanu granicy przy nabyciu pierwotnym nie jest możliwe czy i w jakim zakresie nastąpiło ewentualne zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż nie jest możliwe ustalenie stanu prawnego nieruchomości.

Kolejną przesłanką rozgraniczenia nieruchomości jest ostatni stan spokojnego posiadania.

W ocenie Sądu jest to przesłanka umożliwiająca dokonanie rozgraniczenia nieruchomości. Ostatni spokojny stan posiadania wyznacza istniejące między przedmiotowymi nieruchomościami ogrodzenie. Ogrodzenie to ma około 50 lat i było w tym czasie zmieniane, jednakże jak już wyżej wskazano, poza twierdzeniami wnioskodawcy, brak jest dowodów na to, by było ono przesuwane.

Co więcej istniejące obecnie ogrodzenie z siatki metalowej było stawiane w 2000 roku przy udziale brata wnioskodawcy, ówczesnego współwłaściciela nieruchomości sąsiedniej. Współdziałając przy stawianiu ogrodzenia wykonywał on swoje obowiązki właścicielskie wynikające z przepisu art. 154 kc.

Okoliczność ta wskazuje, iż istniejące ogrodzenie, a więc przebieg granicy było akceptowane przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących ze sobą. Wnioskodawca w tym czasie nie mieszkał w R. i nie zajmował się sprawami tej nieruchomości.

Przebieg takiej granicy został wyznaczony przez biegłego geodetę K. S. linią łączącą pkt 24-1560, 24-1561, 24-1563 na sporządzonej przez niego mapie.

Podnoszone przez wnioskodawcę twierdzenia, iż przebieg granicy wskazuje istniejąca w dokumentacji geodezyjnej mapa ewidencyjna nie zasługuje na uwzględnienie z kilku powodów.

Po pierwsze granica określona na mapach ma być odwzorowaniem granic istniejących na gruncie, co oznacza, iż jest ona pochodną stanu istniejącego na gruncie wskazującego zakres prawa własności, a nie tworzy ona zakres prawa własności poszczególnych nieruchomości.

Po drugie obecnie istniejąca w dokumentacji geodezyjnej granica, jak wynika z opinii biegłego geodety K. S., została błędnie obliczona w procesie geodezyjnego podziału działki nr (...) na działki (...). Wnioskodawca wnosząc o przeprowadzenie rozgraniczenia nieruchomości wzdłuż linii wskazanej granicą geodezyjną nie przedstawił żadnych argumentów uzasadniających, iż wskazuje ona zasięg przysługującego mu prawa własności.

Po trzecie, przyjęcie granicy geodezyjnej stałoby w sprzeczności z samymi zeznaniami wnioskodawcy, z których wynika, iż studnia znajdująca się na granicy tam właśnie stała. Przyjęcie granicy obecnej ewidencyjnej, zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy T. W. skutkowałoby, tym że wspomniana studnia znalazła by się całkowicie na nieruchomości uczestników postępowania. To z kolei jest sprzeczne z kolejnymi twierdzeniami wnioskodawcy, który twierdził, iż przy przykrywaniu studni uczestnik postępowania przesunął granice przesuując metalowy płot wraz z betonową podmurówką, na której był postawiony, tak by jeszcze większą część studni mieć po swojej stronie. Twierdzenia te są całkowicie głoślowne i nielogiczne.

Również nieprawdziwe jest twierdzenie, iż płot wcześniejszy był postawiony łukiem. Jak już wcześniej zaznaczono przy stawianiu ogrodzenia z metalowej siatki obecny był A. W. (3), który był wówczas współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) (obecnie (...)). Ponadto z dołączonych do akt sprawy zdjęć lotniczych robionych od połowy XX wieku wynika, iż granicę między nieruchomościami wyznaczała linia prosta.

Mając na uwadze powyższe Sąd dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych w R., gmina M. oznaczonych jako działka numer (...) stanowiącej własność wnioskodawcy T. W., dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) oraz działka numer (...) stanowiącej własność uczestników postępowania Z. i A. małżonków O., dla której w Sądzie Rejonowym w Radzynie Podlaskim prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) wzdłuż linii łączącej punkty oznaczone numerami (...), 24- (...), 24- (...) na szkicu, granicznym sporządzonym przez biegłego K. S. i zaewidencjonowanym za numerem P. (...).2017. (...) w Starostwie Powiatowym w B. (...) Oddział (...) w M..

Zgodnie z art. 154§2 kc właściciele sąsiadujących ze sobą nieruchomości winni wspólnie ponosić koszty utrzymania granicy. Mając na uwadze treść powyższego przepisu Sąd rozłożył koszty postępowania na właścicieli nieruchomości w równych częściach.

Wnioskodawca uiścił opłatę od wniosku w wysokości 200 zł i wpłacił zaliczki na koszty postępowania w wysokości 930,75 zł (k. 97, 207a), zaś uczestnicy postępowania wpłacili zaliczki z tego tytułu na łączną kwotę 2.100 zł (k. 96, 157).

Poniesione w sprawie wydatki wyniosły 4.285,86 zł i składają się na nie opłata od wniosku o rozgraniczenie w wysokości 200 zł, koszty przejazdu w łącznej wysokości 358 zł (k. 109, 296), koszty opinii biegłego w łącznej wysokości 3.593,56 zł (k. 115, 188, 226), koszty dokumentacji fotograficznej w wysokości 134,30 zł (k. 317). Wydatki te podzielone na pół wyniosły: dla wnioskodawcy i uczestników postępowania po 2.142,93 zł.

Sąd dokonując rozliczenia kosztów postępowania popełnił błąd rachunkowy i źle obliczył koszty postępowania przypadające na każdego z uczestników.

Wnioskodawca wpłacił jedynie kwotę 1130,75 zł, a zatem winien wpłacić na rachunek Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim) kwotę 1.022,18 zł, a nie jak Sąd omyłkowo orzekł w pkt II postanowienia kwotę 720,83 zł.

Uczestnicy postępowania winni zaś wpłacić na rachunek Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim) kwoty po 21,46 zł, a nie jak w pkt III postanowienia w wysokości po 167,36 zł, albowiem uiścili zaliczki na koszty postępowania w wysokości 2.100 zł, zaś obciążają ich koszty postępowania w łącznej wysokości 2.142,93 zł.

Z przytoczonych wyżej względów i z mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w postanowieniu.