

*Sygn. akt I Ns 262/19*

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 lipca 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Lidia Merska
<b>Protokolant:</b>	Oksana Bida

**po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2021 r. w Giżycku na rozprawie**

**sprawy z wniosku K. D., A. D.**

**z udziałem M. P., E. P.**

**o rozgraniczenie**

**postanawia:**

**1. Między nieruchomościami położonymi w S. gm. W. stanowiącymi:**

**- działkę numer (...) zapisaną w księdze wieczystej (...),**

**- działkę numer (...) zapisaną w księdze wieczystej (...),**

**ustala granice według linii biegnącej punktami (...) oznaczonymi na mapie – załączniku do opinii z dnia 3 kwietnia 2021 r. biegłego T. Ż. (1) stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia.**

**2. Zasądzić od uczestników M. P., E. P. na rzecz wnioskodawców solidarnie kwotę 100,00 złotych (sto złotych 00/100) tytułem zwrotu części opłaty sądowej.**

**3. Zasądzić od wnioskodawców K. D., A. D. na rzecz uczestników M. P., E. P. solidarnie kwotę 701,28 zł (siedemset jeden 28/100) tytułem zwrotu części kosztów opinii biegłego.**

**4. Pozostałe koszty postępowania wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie**

**SSR Lidia Merska**

*Sygn. akt I Ns 262/19*

## UZASADNIENIE

W dniu 14.06.2019 W. Gminy W. przekazał Sądowi Rejonowemu w (...) sprawę nr (...) w przedmiocie rozgraniczenia nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) stanowiącej współwłasność K. D. i A. P. oraz nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) stanowiącej współwłasność M. P. i E. P..

W toku postępowania przed Sądem **wnioskodawcy K. D. i A. D.** twierdzili, iż aktualny stan posiadania jest niezgodny ze stanem prawnym ujawnionym m.in. w operacie formalno-prawnym wsi S. sporządzonym w 1961 r. Domagali się rozgraniczenia nieruchomości zgodnie z propozycjami granic wyznaczonymi w toku postępowania administracyjnego przez rzeczoznawcę J. O. (1). Dodali, że płot z metalowej siatki rozdzielający sporne nieruchomości został posadowiony wyłącznie na potrzeby postępowania rozgraniczeniowego i nie odzwierciedla faktycznego zakresu użytkowania nieruchomości przez uczestników postępowania.

**Uczestnicy postępowania M. P. i E. P.** podali, iż przebieg granicy winien być ustalony według ostatniego spokojnego stanu posiadania, który ukształtował się już w latach 50 i był wyznaczony przez istniejące ogrodzenie. Twierdzili, iż od tego czasu do momentu wszczęcia postępowania rozgraniczeniowego nie było nieporozumień na tle przebiegu granicy, zwłaszcza w momencie nabycia nieruchomości przez K. i A. małżonków D.. Zdaniem uczestników zasadnym jest zarzut zasiedzenia spornej części nieruchomości, zaś okoliczność posadowienia nowego metalowego płotu nie oznacza, że nie było starego, który odzwierciedlał te same granice.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Uczestnicy postępowania M. P. i E. P. od 8.04.1994 r. są właścicielami zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr (...), położonej w S. (gmina W.) opisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych (...). Ze wskazaną nieruchomością bezpośrednio graniczy zabudowana działka nr (...) stanowiąca na dzień orzekania własność K. D. i A. D., opisana w księdze wieczystej nr (...). Działka nr (...) została nabyta przez wnioskodawców w dniu 23.08.2016 r.

( **dowód** : okoliczności bezsporne)

Pomiędzy wskazanymi nieruchomościami posadowione jest ogrodzenie, które od lat 50 XX wieku do chwili obecnej nie zmieniło zasadniczo swego położenia. Było ono wynikiem ustaleń poprzedników prawnych obecnych właścicieli nieruchomości co do zakresu użytkowania spornych części gruntu. Zbudowane zostało z metalowej rozpiętej siatki, częściowo zaś z drewna, i posadowione zostało wprost w kierunku ściany działowej budynku gospodarczego, znajdującego się na obu spornych działkach. Nigdy nie było sporów co do jego przebiegu. Obecnie płot został odnowiony i nieznacznie przesunięty. W części należącej do uczestników postępowania znajduje się budowane przez nich szambo.

( **dowód** : przesłuchanie geodety J. O. – k. 82-82v,

zeznania świadka B. G. – k. 83,

zeznania świadka T. S. – k. 83v,

zeznania świadka H. Ś. – k. 83v-84,

zeznania świadka R. K. – k. 103-103v,

zeznania świadka G. Z. – k. 103v,

zeznania świadka K. O. – k. 104,

przesłuchanie uczestników – k. 105-106,

protokół z oględzin nieruchomości – k. 110-110v)

Jedynym dokumentem znajdującym się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym wyznaczającym granicę pomiędzy działkami nr (...) jest operat formalno-prawny z regulacji granic wsi S. z roku 1961 z załączonym

szkicem podziału budynków i działki nr (...). Pomędzy nieruchomościami nie ma żadnego trwałego znaku geodezyjnego.

( **dowód** : opinia z zakresu rozgraniczenia nieruchomości J. O. (1) – k. 4,

mapa pogładowa – k. 5,

przesłuchanie geodety J. O. – k. 82–82v,

szkic wyznaczenia projektowanych działek – k. 14)

Spór co do przebiegu granicy rozpoczął się w 2016 r., kiedy to wnioskodawcy nabyli działkę nr (...). Po nabyciu nieruchomości wnioskodawcy zlecili uprawnionemu geodecie czynności związane ze wznowieniem granic. Wiedza wnioskodawców o nieuregulowanej kwestii granic działek nie przeszkodziła im w nabyciu spornej nieruchomości. Wskutek dokonywanych czynności biegły wskazał, iż niezbędne jest przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działkami nr (...) z uwagi na rozbieżność pomiędzy granicą ujawnioną w ewidencji gruntów, a stanem faktycznym.

( **dowód** : operat techniczny nr (...) – k. 6-7,

przesłuchanie geodety J. O. – k. 82-82v)

Na wniosek K. D. i A. W. Gminy W. wszczął postępowanie rozgraniczeniowe na mocy postanowienia z dnia 14.08.2018 r. W toku postępowania uprawniony geodeta J. O. (1) ustalił granicę prawną, która jedynie w części została zaakceptowana przez strony postępowania, co skutkowało zatwierdzeniem w części granic nieruchomości (...) z gruntami nieruchomości (...) zgodnie ze szkicem granicznym od pkt 1-10 oraz od pkt 6-7-8-9-10. Z uwagi na konieczność ustalenia faktycznego przebiegu granic działek przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie W. Gminy W. umorzył postępowanie i przekazał do rozpatrzenia tut. Sądowi sprawę rozgraniczenia w/w nieruchomości zgodnie ze szkicem graficznym od pkt 6-11-12-13-14 oraz od pkt 1-14-2, tj. w zakresie niez zaakceptowanym przez strony w toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego.

( **dowód** : decyzja z dnia 17.04.2019 r. – k. 3-3v,

protokół graniczny z dnia 7.09.2018 – k. 16-23)

Pomiędzy powierzchnią działki nr (...) według danych (...) pozyskanych ze Starostwa Powiatowego w G., a powierzchnią w/w działki według jej faktycznego użytkowania istnieje różnica wynosząca 0,0127 ha. Ustalenie współrzędnych nieruchomości możliwe jest po rozgraniczeniu dokonanym przez Sąd.

( **dowód** : opinia biegłego sądowego T. Ż. – k. 171-175)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z zeznań świadków B. G. (2), T. S. (2), H. Ś. (2), R. K. (2), G. Z. (2), K. O. (2), przesłuchania biegłego J. O. (1), dowodu z oględzin nieruchomości, pomiędzy którymi granica była sporna oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji T. Ż. (1), a także twierdzeń samych zainteresowanych. Sąd dokonał także ustaleń w oparciu o dokumenty zgromadzone w toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego, w szczególności w oparciu o operat techniczny rozgraniczenia wykonany przez geodetę J. O. (1). Brak było jakichkolwiek okoliczności mogących podważyć ich moc dowodową, wobec czego Sąd uznał ją za miarodajny materiał dowodowy.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż postępowanie rozgraniczeniowe toczące się przed sądem cywilnym na podstawie art. 153 k.c. poprzedza etap postępowania administracyjnego uregulowanego w przepisach ustawy z dnia

17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. 2020 r., poz. 2052). Przepis art. 34 w/w ustawy, stanowi, iż jeżeli w razie sporu co do przebiegu linii granicznych nie dojdzie do zawarcia ugody lub nie ma podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu nieruchomości, upoważniony geodeta tymczasowo utrwała punkty graniczne według ostatniego stanu spokojnego posiadania, dokumentów i wskazań stron, oznacza je na szkicu granicznym, sporządza opinię i całość dokumentacji przekazuje właściwemu wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta), który umarza postępowanie i przekazuje sprawę z urzędu do rozpatrzenia sądowi.

Istota rozgraniczenia polega na wyodrębnieniu nieruchomości z innych otaczających ją gruntów przez ustalenie zasięgu prawa własności w stosunku do gruntów sąsiadujących. Rozgraniczenie nieruchomości następuje w oparciu o kryteria określone w art. 153 k.c., przy czym znajdują one zastosowanie w takiej kolejności w jakiej wymienione są w przepisie, bowiem wyłączają się wzajemnie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2019 r., IV CSK 388/18, nr Lex 2640513). W pierwszej kolejności należy ustalić zatem granicę na podstawie aktualnego na dzień orzekania stanu prawnego – stosownie do tytułów własności przysługujących właścicielom gruntów. Ustalenie stanu prawnego następuje w oparciu o dane wynikające z aktów notarialnych, wypisów lub odpisów orzeczeń, dane z ksiąg wieczystych, z ewidencji gruntów i budynków, map, planów, szkiców i wykazów zmian gruntowych oraz innych dokumentów pomiarowych, obliczeniowych i opisowych pozwalających na ustalenie przebiegu granic (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CKN 308/97, nr Lex 319233). Jeżeli stan prawny daje się ustalić, to granica winna być ustalona zgodnie z przebiegiem linii granicznych wskazanych w dokumentach, które sąd uzna za miarodajne. W przypadku, gdy stanu prawnego nie można ustalić, ustalenie granic powinno nastąpić według spokojnego posiadania, a gdy takie ustalenie jest niemożliwe, to dopuszczalne jest ustalenie granicy z uwzględnieniem wszelkich okoliczności.

W pierwszej kolejności Sąd zbadał zatem, czy w okolicznościach niniejszej sprawy istnieje możliwość ustalenia stanu prawnego obu nieruchomości. W tym zakresie Sąd oparł się na zgromadzonej w sprawie dokumentacji, a także twierdzeniach biegłego sądowego J. O. (1) sporządzającego opinię w toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego. Biegły sądowy, przesłuchany w toku przedmiotowej sprawy wskazał, że w obrębie spornych działek nie ma żadnych znaków granicznych, zaś z dokumentacji wynika, że granica nie była stabilizowana. Dostrzec należy w tym kontekście, że w wprawdzie na mapach zaoferowanych w niniejszej sprawie uwidocznione są granice pomiędzy działkami, a dotyczy okresu sprzed 30 lat .

( **dowód:** mapa k. 62 i zeznania geodety J. O. (1) k. 82 – 82V).

Należy w tym miejscu zaakcentować, że pojęcie stanu prawnego obejmuje granicę powstałą na skutek zasiedzenia przygranicznych pasów gruntów. 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 (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2003 r., IV CK 255/02, (...) nr 64165). Uwzględnienie zasiedzenia następuje wyłącznie na podstawie dowodów powołanych przez uczestników, a w wypadkach wyjątkowych przeprowadzonych także z urzędu. Elementem tego materiału mogą być również dowody zebrane w postępowaniu rozgraniczeniowym toczącym się przez organem administracyjnym (art. 31 ust. 2 i 2 Prawa geodezyjnego i kartograficznego). Z tego jednoznacznie wynika, że 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 dowodach, którymi dysponuje sąd orzekający.

Mając powyższe na uwadze, a przy tym biorąc pod uwagę wymagania i przesłanki, co do rozgraniczenia nieruchomości oraz podniesiony zarzut zasiedzenia przez uczestników postępowania, Sąd uznał, iż należy dokonać przedmiotowego rozgraniczenia przy uwzględnieniu żądania tychże uczestników. W ocenie Sądu pierwszej instancji uczestnicy postępowania od czasu wejścia w posiadanie spornej działki o nr (...), a wcześniej ich poprzednicy prawni władali spornym terenem jak właściciele, i to w zakresie przez nich wskazywanym tak w toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego, jak i w toku przedmiotowej sprawy. Podkreślić należy, że od czasu nabycia własności działek przez uczestników postępowania, a także w okresie władania nieruchomością przez ich poprzednich

właścicieli nie było sporów co do przebiegu granicy. Spór co do przebiegu granicy rozpoczął się w 2016 r., kiedy to wnioskodawcy nabyli działkę nr (...), sąsiadującą z działką nr (...), należąca do uczestników postępowania. Po nabyciu nieruchomości wnioskodawcy zlecieli uprawnionemu geodecie czynności związane ze wznowieniem granic. Wskutek zaś dokonywanych czynności biegły wskazał, iż niezbędne jest przeprowadzenie postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działkami nr (...) z uwagi na rozbieżność pomiędzy granicą ujawnioną w ewidencji gruntów, a stanem faktycznym. Odnosząc się do działki o nr geod. (...) Sąd na podstawie zaprezentowanych przez uczestników postępowania dowodów ustalił, że poprzedni właściciel tejże działki - R. nabył własność tej działki w roku 1953 i korzystał z niej w takim samym zakresie jak obecnie uczestnicy postępowania. Bezspornie w sprawie zostało wykazane, że większą część budynku gospodarczego była za płotem, czyli za zieloną linią wskazaną na mapie na k. 5, i ową większą część miał R. jako właściciel działki obecnie oznaczonej nr (...). Wynika to również z wersji lansowanej przez uczestników postępowania, a wersja ta niewątpliwie poparta została wiarygodnymi zeznaniami świadków (poprzednich właścicieli, a także wieloletnich mieszkańców S.) B. G. (2), T. S. (2), H. Ś. (2), R. K. (2), G. Z. (2), K. O. (2). Wszyscy bowiem, którzy na spornej nieruchomości mieszkali, bądź na niej bywali - wskazali wspólnie i jednoznacznie jak przebiegał sporny płot. Na wiarygodność wersji prezentowanej przez uczestników wskazuje również fakt, że granica pomiędzy nieruchomościami w budynku gospodarczym biegnie po ścianie działowej istniejącej także co najmniej od początku lat pięćdziesiątych dwudziestego wieku do dnia dzisiejszego. Gdyby zatem przyjąć, że granica biegnie wedle wersji wnioskodawców to trafia na pustą przestrzeń, gdzie w budynku gospodarczym nie ma żadnej ściany i wtedy uczestnicy postępowania zostaliby pozbawieni możliwości wejścia na strych budynku gospodarczego.

Uwzględniając, że uczestnicy postępowania nabyli sporną nieruchomość w dniu 8.04.1994 r., a przy tym doliczając okres posiadania przez ich poprzedników (już od 1953 r.) stwierdzić należało, że niewątpliwie w stosunku do spornej części działki przy uwzględnieniu 30-letniego okresu zasiedzenia, doszło do nabycia przez uczestników własności tejże spornej części działki przez zasiedzenie.

Zaakcentować należy na gruncie przedmiotowej sprawy, że wnioskodawcy na etapie zakupu spornej nieruchomości w 2016 r. posiadali wiedzę na temat tego, że granice pomiędzy działkami nie są jasne. Już bowiem wtedy uzyskali informację od geodety J. O. (1), że granice nie zgadzają się. Mimo to wnioskodawcy zaakceptowali ryzyko z tym związane i zaaprobowali ów stan. W tej sytuacji konsekwentne dążenie w chwili obecnej przez wnioskodawców do dokonania rozgraniczenia nieruchomości przez Sąd wedle prezentowanej przez nich wersji, w sytuacji gdy już w momencie nabycia tej nieruchomości wnioskodawcy o kwestii niejasności granic wiedzieli, jawi się wyłącznie jako efekt ich lekkomyślnego postępowania, a w ocenie Sądu, jest nie do zaakceptowania.

Reasumując, w ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie doprowadziło do wniosku, iż rozgraniczenie działki (...) z działką o nr (...) powinno uwzględniać zasiedzenie przez uczestników części działki gruntu nr (...) i po doliczeniu okresu posiadania jego poprzedników prawnych pozwala na skorygowanie granicy uwidocznionej w ewidencji i rozgraniczenie działek zgodnie z ich faktycznym (prawnym) przebiegiem, to jest wzdłuż punktów o numerach (...) oznaczonych na mapie – załączniku do opinii z dnia 3.04.2021 r. biegłego T. Ż. (1), stanowiącej w sprawie integralną część orzeczenia. Opierając się zatem na sporządzonym przez biegłego sądowego szkicu graficznym obejmującym aktualny stan posiadania zgodnie z posadowionym ogrodzeniem, Sąd postanowił ustalić granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania – tj. wzdłuż w/w punktów. W efekcie Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji postanowienia.

Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 k.p.c. oddalił wniosek uczestników o wydanie opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii T. Ż. (1) w zakresie wskazania współrzędnych części gruntu określonego w pkt 4 opinii dotyczącego różnicy powierzchni między powierzchnią obliczoną w poz. 2, a faktycznym użytkowaniem, albowiem w ocenie Sądu dowód ten zmierzałby do przedłużenia postępowania. Nadto żadna ze stron nie zgłosiła jakiegokolwiek zarzutu związanego z opinią biegłego sądowego T. Ż., a dowód ten został zgłoszony dopiero trzy miesiące po doręczeniu tejże opinii i wyłącznie jako efekt informacji zaczerpniętych przez pełnomocnika uczestników postępowania z innego sądu wydziału ksiąg wieczystych, co pozostaje bez wpływu na realia przedmiotowej sprawy.

O kosztach postępowania w postaci opłaty sądowej od wniosku i wydatków związanych ze sporządzeniem w sprawie opinii biegłego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. obciążając nimi w 1/2 części solidarnie wnioskodawców i w

1/2 części solidarnie uczestników postępowania, w pozostałym zakresie koszty postępowania między stronami zostały wzajemnie zniesione. O powyższym orzeczono jak w pkt 2, 3 i 4 sentencji postanowienia.