

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Wspólnota L. – Gruntowa w S. wystąpiła na drogę postępowania administracyjnego o dokonanie rozgraniczenia stanowiącej jego własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) obejmującej działkę o numerze geodezyjnym (...) k. m 22 z nieruchomościami sąsiednimi będącymi własnością W. G. (działka o numerze geodezyjnym (...) km. 22 położona w S. opisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zawierciu o numerze KW (...)), J. Ł. (działka o numerze geodezyjnym (...) k m. 22 położona w S..

W związku z odwołaniem J. Ł. od decyzji Burmistrza Miasta i Gminy S. z dnia 30 maja 2018r. nr (...)6830.16.2017 o rozgraniczeniu wyżej opisanych nieruchomości organ administracyjny przekazał sprawę na drogę postępowania sądowego.

W toku postępowania wnioskodawca domagał się ustalenia przebiegu granicy zgodnie ze stanem prawnym.

Uczestnik J. Ł. domagał się odmiennego ustalenia przebiegu granic zgodnie z jego wskazaniem w dniu 30 listopada 2017r. operat Nr WG.6640.980,270 albowiem w tych granicach od ponad 30 lat jest on w posiadaniu i użytkowania nieruchomości, którą posiadał i gospodarował jego ojciec.

Uczestniczka W. G. na rozprawie w dniu 09 czerwca 2021r. wskazała, że wariant przebiegu granicy według stanu prawnego i według ewidencji gruntów i budynków ustalony przez biegłą sądową E. M. odpowiada rzeczywistości.

Sąd ustalił:

Wnioskodawca Wspólnota L. – Gruntowa w S. jest właścicielem działki o numerze geodezyjnym (...) k. m 22 położonej w S. przy ul. (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta. Uczestnik J. Ł. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki numer 3372/5 karta mapy 22 na podstawie akt notarialnego rep A nr 142/2016 z dnia 15 stycznia 2016r. Uczestniczka postępowania W. G. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działki numer (...) k. m. 22, dla której prowadzona jest księga wieczysta kw (...).

Prawo własności tj., nieruchomości zabudowanej stodołą położonej w S. oznaczonej jako działka gruntu o numerze geodezyjnym (...) karta mapy 22 o powierzchni 225 m kw nabyli na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 4 listopada 1971r. F. Ł. (syn S. i M.) oraz M. Ł. (1) (córka F. i J.) zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Zawierciu z dnia 30 maja 1995r. sygn. akt I Ns 524/92. Jak wynika z ustaleń Sądu ojciec uczestnika J. Ł., F. Ł. w 1986r. podjął próbę uzyskania samoistnego posiadania działki o powierzchni 1755 m² zaczynając stawiać ogrodzenie, jednakże Zarząd Spółki L. – Gruntowej w S. pismem z dnia 1986r. skierował sprawę do Kolegium Rejonowego ds. wykroczeń w Z. w związku z czym budowa ogrodzenia została wstrzymana.

Sąd Rejonowy w Zawierciu rozpoznając sprawę sygn. akt I Ns 524/92 uznał, że wnioskodawcy F. Ł. i M. Ł. (1) nie wykazali, że od dnia 11 lipca 1948r. do 11 lipca 1978r. posiadali nieprzerwanie jako posiadacze samoistnie działkę gruntu nr (...) opisaną w wariacie II opinii biegłego S. W. czyli w większym obszarze niż 225 m², a wskazali niewątpliwie samoistnie posiadania jedynie części tej działki zabudowanej stodołą a tym samym posiadali i nabyli gruntu pod stodołą w związku z czym Sąd Rejonowy w Zawierciu postanowieniem z dnia 30 maja 1995r. sygn. akt I Ns 524/92 stwierdził, że na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 4 listopada 1971r. F. Ł. (syn S. i M.) oraz M. Ł. (1) (córka F. i J.) nabyli prawo własności działki numer 3372/5 karta mapy 22 o powierzchni 225 m kw nieodpłatnie, i tym samym oddalił wnioski w pozostałym zakresie.

Podczas wizji w dniu 19 lutego 2020r. Sąd stwierdził, że działka zarówno przed jak i za stodołą nie jest zagospodarowana. Poza znajdującymi się nielicznymi pozostałościami gruz i kamieni w części wschodniej porośnięta jest drzewami.

dowód: postanowienie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku z dnia 30 maja 1995r. sygn. akt I Ns 524/92 k 212 akt I Ns 524/92 wraz z uzasadnieniem.

Uczestnik postępowania J. Ł. nabył tą nieruchomości na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 stycznia 2016r. rep A nr 142/2016

Działka numer (...) jest działką niezagospodarowaną, częściowo ogrodzona w całości od działki W. G. gdzie znajduje się ogrodzenie betonowe. Na działce znajduje się gruz tzn. pozostałość po stodołach tzw. S.. Na działce znajduje się kilka drzew samosiejek w tym brzozy.

dowód:

- zdjęcia (k 113)
- protokół graniczny (...), dz (...) i (...) k 1017
- odpisy z księgi wieczystej (...)
- oględziny nieruchomości (k. 109-110);
- zeznania świadka H. Ł. 00:02:23
- zeznania świadka E. K. (1) 00:1:46
- zeznania świadka K. K. 00:30:22
- zeznania uczestniczki J. Ł. 00:00:00 protokół z dnia 09.06.2021
- zeznania uczestnika W. G. 00:07:34 protokół z dnia 09.06.2021
- zeznania wnioskodawcy 00:16:58 protokół z dnia 09.06.2021
- akta I Ns 524/92

Sąd uznał zasadniczo cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy za wiarygodny. Jednakże dokonując oceny zeznań wnioskodawcy i uczestników, jak również świadków Sąd stwierdził, iż wnioskodawca powoływał się na przebieg granicy według stanu prawnego jak i uczestniczka postępowania W. G., z kolei uczestnik J. Ł. powoływał się posiadania według punktów granicznych wskazanych przez niego tym samym wskazując jego umiejscowienie w sposób korzystny dla prezentowanego przez siebie stanowiska w sprawie i w tym zakresie Sądu uznał zeznania uczestników za niewiarygodne. Sąd nie dał wiary zeznaniom uczestnika J. Ł. jak i zeznaniom świadków H. Ł. (jego żony) i świadka E. K. (1) (córki uczestnika), które zeznały tak jak uczestnik, że działka numer (...) została kupiona w 1948r. i użytkowana w całości przez rodziców uczestnika F. i M. Ł. (2), którzy postawili na niej ogrodzenie i ją w całości użytkowali. Świadek E. K. (2) zeznała, że działka była obsadzona drzewami owocowymi, z których to owoców jej babcia robiła przetwory jak i że działką w całości była użytkowana przez ojca i dziadków. Uczestnik J. Ł. zeznał, że nie toczyły się żadne sprawy o wydanie nieruchomości z wniosku Wspólnoty L. – Gruntowej w S. oraz że korzystał on z całości działki numer (...) tak jak posiadali i użytkowali jego rodzice oraz jego matka po śmierci jego ojca w 1991r. Zeznania te pozostają w sprzeczności już z ustaleniami Sądu Rejonowego w Zawierciu, który rozpoznając sprawę sygn. akt I Ns 524/92 uznał, że wnioskodawcy F. Ł. i M. Ł. (1) nie wykazali, że od dnia 11 lipca 1948r. do 11 lipca 1978r. posiadali nieprzerwanie jako posiadacze samoistnie działkę gruntu nr (...) opisaną w wariacie II opinii biegłego S. W., czyli w większym obszarze niż 225 m², a wskazali niewątpliwie samoistnie posiadania jedynie części tej działki zabudowanej stodołą a tym samym posiadali i nabyli gruntu pod stodołą w związku z czym Sąd Rejonowy w Zawierciu postanowieniem z dnia 30 maja 1995r. sygn. akt I Ns 524/92 stwierdził, że na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z dniem 4 listopada 1971r. F. Ł. (syn S. i M.) oraz M. Ł. (1) (córka F. i J.) nabyli prawo

własności działki numer 3372/5 karta mapy 22 o powierzchni 225 m kw nieodpłatnie, i tym samym oddalił wnioszek w pozostałym zakresie. Zeznania te pozostają również w sprzeczność z zeznaniami świadka K. K., który zeznał, że uczestnik Ł. zaczął grodzić działkę, ale został wstrzymany i że uczestnik grodził nie swoją nieruchomość. Ogrodzenie zostało potem rozebrane. Świadek nie widział uczestnika aby kosił on trawę na tej nieruchomości i nie widział aby tam coś robił. Zeznania świadka korelują z zeznaniami wnioskodawcy z których jasno wynika, że granice od 1995r. nie uległy zmianie a konflikt z rodziną uczestnika J. Ł. trwa od 1959r. o czym świadczą sprawy zawisłe przed tut. Sądem o zasiedzenie, o wydanie czy naruszenie posiadania pod sygn. akt I Ns 524/92, C 1562/14, C 163/11, I C 338/10 a nie jak zeznał uczestnik J. Ł. że spraw o wydanie nieruchomości nie było. Przebieg granicy według stanu prawnego potwierdziła również uczestniczka W. G. na rozprawie w dniu 09 czerwca 2021r. wskazując, że wariant przebiegu granicy I - według stanu prawnego i według ewidencji gruntów i budynków- II ustalony przez biegłą sądowa E. M. odpowiada rzeczywistości. Uczestniczka nie potwierdziła, aby uczestnik J. Ł. zajmował się działką i aby przebieg granic był według wariantu III wskazanego w opinii biegłej sądowej z dnia 24 lipca 2020r. k 123.

Za wypełni miarodajne i wyczerpujące Sąd uznał opinie biegłej sądowej inż. geodety E. M.. Biegła sądowa dokonała pełnej analizy dokumentacji geodezyjnej nieruchomości tj., szkicu granicznego z operatu nr 521- (...), szkicu podstawowego z operatu nr (...)_4- (...), zarysu pomiarowego nr 28, pierworysu mapy ewidencyjnej karta mapy 22 przyjmując prawidłowo do wytyczenia granic dane z operatu pomiarowego gdzie przebieg granic od strony nieruchomości W. G. składającej się z działki numer (...) ustalono na podstawie dokumentacji z (...) Ośrodka (...) w B.. Granice od strony nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) stanowiąca własności uczestnika J. Ł. według punktów 31081 31080, 31079, 31153, 31152, 31151, 31150 zostały ustalone na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Zawierciu z dnia 30 maja 1995r., sygn. akt I Ns 524/92 w sprawie o zasiedzenie. W terenie została odnaleziona punkty graniczne nr (...), (...), (...), (...), (...), jako naroże budynku, w punkcie 31081 odnaleziono palik, punkt 31150 to krawędź bramy do budynku. Punkty te są zgodne z operatem 521- (...) i (...)_4- (...) to słup ogrodzeniowy. Biegła sądowa wskazała, że kwestia, iż stare drzewa rosną na działce uczestnika nie ma znaczenia co do przebiegu granicy a budynki gospodarcze są w całości posadwione na działce numer (...) co jest zgodne z granicą wskazaną w postanowieniu z dnia 30 maja 1995r. i granicą ewidencyjną. Biegła ustaliła w swoje opinii (...) warianty przebiegu granic: według stanu prawnego, według granicy ewidencyjnej oraz według stanu posiadania.

Sąd zważył, co następuje:

Granice nieruchomości mają istotne znaczenie zarówno w prawie prywatnym, jak i prawie publicznym. W prawie prywatnym wyznaczają m. in. terytorialny zasięg prawa własności nieruchomości oraz pozwalają na ich identyfikację, natomiast na obszarze prawa publicznego - stanowiąc istotny element dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (m.in. ewidencji gruntów i budynków) - umożliwiają utworzenie jednolitego systemu informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami; ewidencja gruntów i budynków, a w jej ramach konfiguracja i klasyfikacja gruntów, jest np. jednym z podstawowych elementów systemu wymierzania podatku od nieruchomości.

Z tych względów prawidłowy obraz granic nieruchomości ma istotne znaczenie prawne, a ich prawidłowy przebieg - choć leży przede wszystkim w interesie prywatnym - jest także przedmiotem interesu publicznego. Z tego względu państwo dba o stan granic nieruchomości, zarówno w sferze dokumentacyjnej (państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny), jak i w naturze, czyli na gruncie, przez tworzenie i ochronę systemu znaków granicznych (np. art. 152 k.c., art. 15 i nast. ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1629 ze zm., oraz przepisy rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 kwietnia 1999 r. w sprawie ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, Dz.U. Nr 45, poz. 454 ze zm.).

Zgodnie z art. 153 k.c., podstawowym wyznacznikiem przebiegu granic jest stan prawny, a więc stan wynikający w szczególności z tytułów własności, z orzeczeń sądów i decyzji administracyjnych, a także z map ewidencyjnych (katastralnych), przedstawiających konfigurację nieruchomości gruntowych, a niejednokrotnie pozwalających na ustalenie ich powierzchni (obszaru), mającej niekiedy - choć nie zawsze - istotne znaczenie przy ustalaniu przebiegu granic. W orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się jednolicie, że stan prawny wyznaczający przebieg granic może

wynikać także z zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 1967 r., III CR 424/66, OSNCP 1967, nr 11, poz. 206, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CRN 186/73, nie publ., oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1973 r., III CRN 324)73, (...) 1973, nr 10-11, poz. 4; por. także uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1951 r., C 741/50, OSN 1951, nr 1, poz. 2). Przez przygraniczny pas gruntu należy w tym wypadku rozumieć wąskie zazwyczaj pasmo ziemi przylegające do geodezyjnej - katastralnej lub ewidencyjnej - granicy nieruchomości, posiadane przez właściciela nieruchomości sąsiedniej z naruszeniem tej granicy w sposób prowadzący do nabycia własności tego pasma przez zasiedzenie (art. 172 i nast. k.c.) i swoistego przyłączenia go do tej nieruchomości. W praktyce niejednokrotnie pasmo to bywa wyraźnie oznaczone na gruncie widocznymi znakami, np. ogrodzeniem, naturalnym ukształtowaniem terenu, uprawami, zabudowaniami itp.

Oczywiście, sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę stan prawny wynikający z zasiedzenia tylko na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu rozgraniczeniowym zgodnie z zasadami postępowania dowodowego obowiązującego w postępowaniu nieprocesowym (art. 227 i nast. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), a więc 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 przed organem administracyjnym (art. 31 ust. 2 i 3 Prawa geodezyjnego i kartograficznego).

W myśl art. 153 k.c. jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania, a gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, Sąd ustala granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, przy czym może przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. Rozgraniczenie nieruchomości następuje zatem według kryteriów określonych w art. 153 kc, z których każde ma priorytet przed następnym. Przede wszystkim ustalenie granic nieruchomości winno zatem nastąpić według stanu prawnego. Wobec ustalenia stanu prawnego przebiegu granic brak jest podstaw do sięgania do dalszych kryteriów rozgraniczenia takich jak chociażby ostatni spokojny stan posiadania. Nawet bowiem okoliczność, iż stan prawny jest wątpliwy, nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium posiadania, sama bowiem wątpliwość nie wystarcza do stwierdzenia, że stanu prawnego nie można ustalić (orzeczenie SN z dnia 6 maja 1974r. III CRN 81/74 OSNCP 4/75 poz. 65).

W toku niniejszego postępowania Sąd w oparciu o dokumenty w postaci operatu z pomiarów numer 521- (...) i (...)_4- (...), znaków granicznych istniejących na gruncie, ogrodzenia, budników i opinie biegłego sądowego inż. E. M. ustalił stan regulujący przebieg granic między nieruchomościami stron w oparciu stan prawny uznając, że granica biegnie wzdłuż linii wskazanej w opinii biegłej sądowej E. M. z dnia 24 lipca 2020r., granice działki nr (...) z działką numer (...) stanowi połączenie punktu nr: (...) z punktem – (...), a następnie granica biegnie po ścianach budynków gospodarczego poprzez punkty nr (...) - (...) - nr (...) - nr (...) - do punktu 31150, a granica działki numer (...) z działką nr (...) jest granica ewidencyjna, zaznaczona na mapie, stanowiącej załącznik do opinii biegłej, przyjętej w dniu 12.08.2020r. do zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) nr P. (...)2020. (...) według granicy prawnej - (k.121 akt),

Operat pomiarowy sporządzony na potrzeby tego postępowania był zgodny z innymi wcześniejszymi operatami pomiarowymi. Przede wszystkim trzeba jednak podkreślić, iż jak wynika z zeznań wnioskodawcy i uczestniczki W. G. jak i świadka K. K., nikt nie dokonywał przesunięć i zmian w zakresie umiejscowienia granic. W świetle zeznań świadka, jak i stron brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż stan posiadania nieruchomości ustalony w tym operacie pomiarowym uległ zmianie po 1995r., tym bardziej że uczestnik J. Ł. nie wskazał swoich twierdzeń w tym zakresie zgodnie z ogólną zasadą z art. 6 k.c.

Jeżeli możliwe jest rozgraniczenie działek według stanu prawnego, to w świetle unormowania przyjętego w art. 153 k.c. rozgraniczenie tych działek według spokojnego posiadania nie może nastąpić. Sąd ustalając stan prawny granic brał pod uwagę wszelkie środki dowodowe, a zatem nie tylko dokumenty geodezyjne, czy inne dokumenty urzędowe i prywatne oraz oględziny i opinię biegłego, ale również osobowe źródła dowodowe w tym zeznania świadków i stron.

Niewątpliwym jest, że w toku procesu strony postępowania powinny udowodnić zarówno zasadność dochodzonych praw. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi określone dla siebie skutki prawne, tym bardziej, że ciężar dowodu pozostaje w ścisłym związku z problematyką procesową dowodów i spełnia przy tym dwie zasadnicze funkcje. Po pierwsze dynamizuje postępowanie dowodowe w systemie obowiązywania zasady sporności (kontrydiktoryjności) w procesie, po drugie określa wynik merytoryczny sporu (sprawy) w sytuacji krytycznej, gdy strona nie udowodni faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (por. K. Piasecki, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz, Zakamycze, 2003 r.). Oznacza to zatem, że Sąd tylko wyjątkowo winien ingerować w przebieg postępowania dowodowego dopuszczając dowody z urzędu, które to uprawnienie wynika z treści przepisu art. 232 k.p.c. Ponadto, zgodnie z przyjętą linią orzecznictwa, obowiązek wskazania dowodów potrzebnych dla rozstrzygnięcia sprawy, obciąża przede wszystkim strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 października 1996 r., III CKN 6/96, OSNC 1997/3/29), ponieważ Sąd został wyposażony jedynie w uprawnienie, a nie obowiązek, dopuszczenia dalszych jeszcze, nie wskazanych przez żadną ze stron, dowodów, kierując się przy tym własną oceną, czy zebrany w sprawie materiał jest - czy też nie jest - dostateczny do jej rozstrzygnięcia (art. 316 § 1 in principio k.p.c.). Dlatego też Sąd powinien korzystać z przewidzianego w art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienia powściągliwie i z umiarem, pamiętając, że taka inicjatywa należy przede wszystkim do samych stron i że cały rozpoznawany spór jest ich sprawą, a nie sądu, tym bardziej że w przedmiotowym postępowaniu uczestnik korzysta z pomocy fachowych pełnomocników.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., w myśl którego każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie oraz w oparciu o treść art. 152-153 k.c., zgodnie z którymi właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczaniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych i koszty rozgraniczenia ponoszą po połowie. Zgodnie z orzeczeniem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 czerwca 1998r. ((...) SA 479/98) pojęcie interesu w poniesieniu kosztów postępowania nie należy ograniczać jedynie do wąsko pojmowanych bezpośrednich korzyści w przeprowadzeniu postępowania rozgraniczeniowego wyrażających się w inicjatywie wszczęcia tego postępowania, ale dotyczy ono również interesu prawnego, jakim jest ustalenie stabilnej granicy między sąsiadującymi nieruchomościami dla obu stron-właścicieli tych nieruchomości. Wobec powyższego na mocy powołanych przepisów orzeczono jak w punkcie 2, 3 i 4 postanowienia.

Sygn. akt I Ns 554/18

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w rep Ns i kontrolce uzasadnień – szkolenie sędziego referenta od dnia 13.10.2021r. do 15.10.2021r.;
 2. odpis uzasadnienia z odpisem orzeczenia doręczyć peł. uczestnika i
peł. wnioskodawcy, którego odnotować w sawa
 3. kal. 7 dni.
- 20.10.2021r. Sędzia