

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olkuszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Michał Siemieniec
-----------------	-----------------------

Protokolant:	sekretarka Weronika Chmiest
--------------	-----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2017 r. w Olkuszu na rozprawie

sprawy z wniosku M. N., A. K.

z udziałem Gminy O.

o rozgraniczenie

### **postanawia:**

- rozgraniczyć nieruchomość położoną w obrębie O., stanowiącą współwłasność A. K. i M. N., oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) z nieruchomością położoną w obrębie O., stanowiącą własność Gminy O., oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), według linii koloru czerwonego, łączącej punkty 38 – 35 – 29 – 26 – 23 – 18 – 15 – 12 – 11 – 6 – 5 – 1 – (...), oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę M. R., wpisanej do ewidencji materiałów Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, prowadzonego przez Starostę (...), w dniu 13 stycznia 2017 roku pod numerem P. (...).2017.102;
- zasądzić od Gminy O. na rzecz M. N. kwotę 677,00 (sześćset siedemdziesiąt siedem 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- zasądzić od Gminy O. na rzecz A. K. kwotę 300,00 (trzysta 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olkuszu od uczestnika Gminy O. kwotę 2 752,19 (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt dwa 19/100) złotych tytułem kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2014 roku Burmistrz Miasta i Gminy O. wszczął na wniosek M. N. i A. K. postępowanie mające na celu rozgraniczenie nieruchomości położonej w O., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącej współwłasność A. K. i M. N. z nieruchomością sąsiednią, oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącą własność Gminy O..

Postępowanie to zakończyło się decyzją Burmistrza Miasta i Gminy O. z dnia 2 czerwca 2015 roku o umorzeniu postępowania administracyjnego i przekazaniem sprawy do rozstrzygnięcia Sądowi Rejonowemu w Olkuszu.

Na rozprawie przed sądem wnioskodawcy domagali się rozgraniczenia według linii wyznaczonej granicą aktualnego stanu władania, podnosząc zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu. Uczestnik postępowania – Gmina O. - wносиła o rozgraniczenie zgodnie z aktualną mapą ewidencyjną.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny**

Nieruchomość położona O., oznaczona numerem działki (...) (poprzedni numer (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiąca własność Gminy O. graniczy z nieruchomością oznaczoną numerem działki (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta (...), stanowiącą współwłasność A. K. w 5/6 oraz M. N. w 1/6.

[ okoliczność bezsporna ]

W maju 1970 r. prowadzone były na terenie O., osiedla (...), pomiary geodezyjne, w wyniku których powstał operat P. (...).1974.29, w oparciu o który ujawniono w ewidencji gruntów i budynków działki ewidencyjne odpowiadające obecnym działkom na tym terenie.

[ dowody: opinia biegłego geodety M. R., k. 137-138 ]

W latach 1975-1978 A. i J. K. (1) wybudowali na nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), której byli właścicielami, budynek mieszkalny oznaczony numerem porządkowym 2a. Po ukończeniu budowy, najpóźniej w roku 1982, A. i J. K. (1) wzniesli ogrodzenie z metalowych elementów na betonowej podmurówce oddzielające zajmowaną przez nich nieruchomość od chodnika usytuowanego wzdłuż ulicy.

[ dowody: plan realizacyjny zagospodarowania działki z 30.10.1975 r., k. 77, dokumentacja fotograficzna, k. 78, zeznania świadków: A. B., protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2015 r., rejestracja od 00:08:51, J. R., protokół rozprawy z dnia 9 listopada 2015 r., rejestracja od 00:13:50, przesłuchanie M. N., protokół rozprawy z dnia 17 października 2016 r., rejestracja od 00:05:31, przesłuchanie A. K., protokół rozprawy z dnia 17 października 2016 r., rejestracja od 00:09:09, fotogrametryczne zdjęcia lotnicze, k. 125, opinia biegłego geodety M. R., k. 137-138 ]

Od 1982 roku do chwili obecnej zakres faktycznego władania przez małżonków K., a od śmierci J. K. (2) w 2006 r. przez A. K. i córkę M. N., nie ulegał zmianie. Obecnie granicę faktycznego władania na gruncie pomiędzy nieruchomościami wnioskodawczyni i uczestnika nadal wyznacza to samo ogrodzenie, które zostało wzniesione w 1982 r., z metalowych elementów, na betonowej podmurówce. Wyznaczają je punkty 38-35-29-26-23-18-15-12-11-6-5-1- (...), oznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę M. R.. Teren w obrębie ogrodzenia jest w pełni zagospodarowany przez wnioskodawczynię. Znajdują się tam nasadzenia krzewów, pielęgnowany trawnik, utwardzony wjazd na posesję.

[ dowody: protokół oględzin nieruchomości wraz ze stanowiącą załącznik dokumentacją fotograficzną, k.101-114, opinia biegłego geodety M. R., k. 137-138, mapa biegłego geodety przyjęta do (...), k. 160, przesłuchanie M. N., protokół rozprawy z dnia 17 października 2016 r., rejestracja od 00:05:31, przesłuchanie A. K., protokół rozprawy z dnia 17 października 2016 r., rejestracja od 00:09:09, zeznania świadków przesłuchanych na miejscu oględzin: L. N., K. C., Ł. P., k. 101-107 ]

Granicę odwzorowaną na mapie ewidencyjnej Starostwa Powiatowego w O. wyznacza od 1974 r. - na podstawie operatu P. (...).1974.29 - linia łącząca punkty: (...)- (...)- (...). Linia ta biegnie wewnątrz terenu ogrodzonego przez A. i J. K. (1), przecina narożnik schodów do budynku mieszkalnego nr 2a.

[ dowód: opinia biegłego geodety M. R., k. 137-138 ]

W latach 2013-2014 geodeci uprawnieni M. W. i R. J. przeprowadzali czynności mające na celu dokonanie podziału działki nr (...). W ramach tych czynności sporządzony został protokół przyjęcia granic nieruchomości, w którym wyznaczono granice odpowiadające granicy z mapy ewidencyjnej. Protokół podpisały A. K. i M. N.. Właściciele sąsiednich nieruchomości nie podpisali protokołu.

[ dowód: protokół przyjęcia granic nieruchomości, k. 166-167 ]

### **Sąd zważył, co następuje.**

Najistotniejsze znaczenie w sprawie miał dowód z opinii biegłego geodety M. R.. Dla rozstrzygnięcia sprawy należało bowiem ustalić przebieg granicy według stanu prawnego, o ile jest taka możliwość. Dopiero gdyby to się okazało niemożliwe, dopuszczalne byłoby sięgnięcie przez sąd do kolejnych kryteriów rozgraniczenia, zgodnie z art. 153 kc. Ustalenie stanu prawnego granicy możliwe jest jedynie w oparciu o wiadomości specjalne, którymi dysponuje biegły geodeta. Dowody z zeznań świadków, wyżej wymienionych (których prawdomówność nie budziła wątpliwości) oraz z przesłuchania wnioskodawczyń służyły do ustaleń na okoliczność, jak długo utrzymuje się aktualny stan władania na gruncie. Temu samemu służył dowód z fotogrametrycznych zdjęć lotniczych oraz analiza tych zdjęć przez biegłego geodetę. Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy nie były kwestionowane, jeżeli chodzi o ich prawdziwość.

Biegły geodeta ustalił przebieg granicy ewidencyjnej w oparciu o operat oznaczony P. (...)1974.29, służący ujawnieniu w ewidencji gruntów granic odpowiadających stanowi prawnemu po podziale większej nieruchomości na działki przeznaczone pod nowe osiedle na terenie O.. Granica ewidencyjna utworzona w ten sposób nie ulegała następnie zmianie do chwili obecnej. W okresie pomiędzy latami siedemdziesiątymi XX wieku a teraźniejszością doszło jednak do istotnej trwałej zmiany, jeżeli chodzi o stan faktycznego władztwa. W drugiej połowie lat siedemdziesiątych małżonkowie K. zagospodarowali bowiem swą nieruchomość, wzniesli na niej budynek mieszkalny, a następnie – najpóźniej w 1982 roku wzniesli trwałe ogrodzenie od strony działki nr (...), przez co utrwalili swe władanie nad gruntem znajdującym się w obrębie ogrodzenia. Dokonanie takiej zmiany mogło wpłynąć na stan prawny nieruchomości w wyniku zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu przez jedną ze stron sporu i w niniejszym przypadku tak właśnie się stało. Zgodnie z art. 172 § 1 kc, posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Z kolei, zgodnie z § 2 tego przepisu, po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. Należy przy tym zauważyć, że aktualnie obowiązujące terminy zasiedzenia zostały wprowadzone z dniem 1 października 1990 r. na mocy art. 1 pkt 32 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55 poz. 321). Poprzednio obowiązujące terminy wynosiły odpowiednio 10 i 20 lat. Do zasiedzenia niezbędne jest więc posiadanie nieruchomości jak właściciel przez określony ustawą okres czasu. W niniejszym przypadku z całą pewnością wykazano, że najpierw małżonkowie K., a po śmierci J. K. (2) – jego spadkobiercy (żona i córka) posiadali w takim charakterze przez wymagany ustawą okres ten sam pas gruntu. Z zeznań świadków, przesłuchania wnioskodawczyń oraz z fotogrametrycznych zdjęć lotniczych wynika, że ogrodzenie od strony drogi przynajmniej od 1982 roku znajduje się w tym samym miejscu, a co za tym idzie fragment gruntu znajdujący się wewnątrz ogrodzonego terenu od tego czasu znajduje się w samoistnym posiadaniu A. i J. K. (1), a od śmierci J. K. (2) w posiadaniu samoistnym A. K. i M. N.. Trzeba więc przyjąć, że posiadanie to miało charakter ustabilizowany, prowadzący do zasiedzenia z datą najpóźniej 31 grudnia 2012 r. Skutek zasiedzenia następuje z mocy prawa w wyniku upływu wymaganego ustawą okresu czasu, zatem jakiegokolwiek oświadczenia właścicieli co do przebiegu granicy ewidencyjnej, które znalazły się w protokole przyjęcia granic nieruchomości z 2014 r. (nawiasem mówiąc nieskutecznym, bo podpisanym jedynie przez jedną ze stron) nie mogły wspomnianego skutku, który nastąpił w 2012 r. zniweczyć. Według 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 interesownymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną. W świetle tej regulacji pierwszym i podstawowym kryterium rozgraniczenia jest stan prawny. Jak już wspomniano, w niniejszym przypadku stan prawny został ustalony, a wynika z zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, należało więc przyjąć przebieg granicy według linii trwałego ogrodzenia na gruncie, oznaczonej kolorem czerwonym na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę M. R..

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 3 kpc, bowiem interesy wnioskodawczyń i uczestnika były sprzeczne, a ostatecznie za stronę wygrywającą spór należy uznać A. K. i M. N.. Koszty te obejmują po stronie M.

N. 100 zł tytułem 1/2 opłaty od wniosku, 200 zł tytułem 1/2 zaliczki uiszczonej wspólnie przez obie wnioskodawczynie, 360 zł wynagrodzenia adwokackiego (§ 8 pkt. 2 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz.1348 ze zm.), opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Po stronie A. K. koszty obejmują 100 zł tytułem 1/2 opłaty od wniosku, 200 zł tytułem 1/2 zaliczki uiszczonej wspólnie przez obie wnioskodawczynie.

Orzeczenie o kosztach sądowych (wydatki na opinię biegłego, poniesione tymczasowo z sum Skarbu Państwa) oparto na art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2016 r. poz. 623 tj.), obciążając nimi uczestnika Gminę O., jako że ostatecznie wniosek uczestnika co do sposobu rozgraniczenia nie został uwzględniony.

[ SSR Michał Siemieniec ]