

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 24 marca 2015 roku

Wnioskiem z dnia 16 marca 2010 roku W. C. (1) wystąpił o rozgraniczenie nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), obręb (...) – K., położonej we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), stanowiącej własność W. C. (1), nieruchomością oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) – K., położoną we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), nieruchomością oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) – K., położoną we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) oraz nieruchomości oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) – K., położoną we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), stanowiącą własność A. T..

Decyzją nr (...) z dnia 13 grudnia 2011 roku Wójt Gminy P. orzekł, że granica między opisanymi wyżej nieruchomościami przebiega zgodnie z operatem przyjętym do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej za numerem (...) w dniu 3 listopada 2011 roku.

Pismem z dnia 7 stycznia 2012 roku W. T. zgłosił żądanie przekazania sprawy do sądu powszechnego. Zarzucił przy tym, że geodeta nie odszukał żadnego znaku granicznego i nie przedstawił dowodów przemawiających za ustaleniem granicy w sposób odmienny od istniejącego na gruncie od 1979 roku.

W toku postępowania wnioskodawca domagał się rozgraniczenia nieruchomości według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Wnioskodawca zakwestionował rzetelność dokumentacji, na której oparł się geodeta w postępowaniu administracyjnym. W ocenie wnioskodawcy dopuszczalne w przeszłości błędy pomiarowe na tym terenie uniemożliwiają odtworzenie stanu prawnego.

Uczestniczka A. T. domagała się rozgraniczenia według stanu prawnego. W jej ocenie ów stan wynika z wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w N. z dnia 26 listopada 2009 roku, sygn. akt (...). Uczestniczka zaprzeczyła, jakoby można było mówić o spokojnym stanie posiadania, bowiem granica była wielokrotnie kwestionowana. Nadto podkreśliła, że geodeta w fazie postępowania administracyjnego ustalił punkty graniczne z dokładnością do 1 cm.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...), obręb (...) – K., położona we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), stanowi własność W. C. (1).

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 426–428.

Nieruchomości oznaczone jako działki:

– o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) – K., położona we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...),

– o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) – K., położona we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)

– o numerze ewidencyjnym (...), obręb (...) – K., położona we wsi K., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)

stanowią własność A. T..

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 423–425;

odpis księgi wieczystej nr (...) k. 420-422;

odpis księgi wieczystej nr (...) k. 429–431.

Działki nr (...) zostały wydzielone z działki nr (...) na podstawie opisu i mapy podziału z dnia 15 października 1979 roku, przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 13 listopada 1979 roku za nr (...) (obecnie numer (...) (...)).

Dowód: odpis operatu (...)k. 135;

opinia biegłego geodety M. P. k. 262.

Działka nr (...) należała do T. i H. K.. Działkę nr (...) nabył od nich ojciec wnioskodawcy, W. C. (2) (do majątku wspólnego z K. C. (1)), na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 17 kwietnia 1980 roku. Na początku lat 80-tych W. C. (2) częściowo (z trzech stron) ogrodził działkę. Od strony działki (...) (położonej na południe), należącej w latach 80-tych do J. K., ogrodzenie nie zostało postawione, ale W. C. (2) i J. K. zajęli grunt w taki sposób, że działki, którymi władali, bezpośrednio stykały się ze sobą. Stan na gruncie od tamtego czasu nie uległ zmianie.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 22 maja 2007 roku W. i K. C. (1) darowali działkę nr (...) wnioskodawcy W. C. (1).

Dowód: mapa k. 263;

zeznania świadka W. C. (2) k. 332–333;

zeznania świadka K. C. (1) k. 333;

zeznania świadka J. K. k. 357–358;

zeznania wnioskodawcy W. C. (1) k. 358–359;

odpis aktu notarialnego z dnia 17 kwietnia 1980 roku rep. (...)k. 443;

odpis aktu notarialnego z dnia 22 maja 2007 roku rep. (...)k. 443.

Stan na gruncie nie pokrywa się z granicami działki (...) według operatu (...). Teren, którym włada wnioskodawca (a którym wcześniej władali jego rodzice), stanowi częściowo działkę nr (...) (od północy i zachodu), (...) (od zachodu) oraz (...) (od południa).

Wedle stanu opartego na operacie (...) granica działki (...) z działkami (...) biegnie od punktu (...) do punktu (...), zaznaczonych na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego M. P. (2), przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 19 listopada 2014 roku za numerem (...).

Dowód: opinia biegłego geodety M. P. – mapa k. 397–398;

opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 17.03.2015 00:03:16–00:57:15.

Pozwem z dnia 17 grudnia 1999 roku uczestniczka A. T. domagała się od W. C. (2) i S. M., by usunęli obiekty położone na działce nr (...). Postępowanie to, prowadzone pod sygn. (...), zostało umorzone na skutek cofnięcia pozwu postanowieniem z dnia 17 maja 2000 roku.

Dowód: pozew k. 2–5 akt Sądu Rejonowego w N.o sygn. (...)(...);

postanowienie z dnia 17 maja 2000 roku k. 40 akt Sądu Rejonowego w N.o sygn. (...).

Pozwem z dnia 29 października 2008 roku (data prezentaty), zmodyfikowanym na rozprawie w dniu 15 października 2009 roku, uczestniczka A. T. wniosła o nakazanie W. C. (1) wydania nieruchomości stanowiącej części działek nr (...), tj. części wykraczającą poza granice ewidencyjne działki (...). Wyrokiem zaocznym z dnia 26 listopada 2009 roku, wydanym do sygn. akt (...), Sąd Rejonowy w N.uwzględnił powództwo w całości. Na skutek sprzeciwu W. C. (1) postępowaniu nadano dalszy bieg, jest ono obecnie zawieszono postanowienia z dnia 13 maja 2010 roku.

Dowód: pozew k. 1–3 akt Sądu Rejonowego w N.o sygn. (...);

protokół rozprawy z dnia 15.10.2009 r. k. 62 akt Sądu Rejonowego w N.o sygn. (...);

wyrok zaoczny z 26.11.2009 r. k. 72 akt Sądu Rejonowego w N.o sygn. (...);

postanowienia z dnia 13.05.2010 r. k. 177 akt Sądu Rejonowego w N.o sygn. (...).

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, zeznań świadków i uczestników postępowania, jak również opinii biegłego geodety M. P. (2).

Powołane dokumenty nie były kwestionowane przez uczestników postępowania, nie budziły też wątpliwości Sądu co do ich mocy dowodowej.

Zeznaniom przesłuchanych w sprawie osób co do wskazanych, istotnych w sprawie okoliczności, Sąd dał wiarę. Sąd odmówił jednak wiarygodności zeznaniom W. C. (2), K. C. (1), J. K. i W. C. (1) co do tego, że ogrodzenie działki (...) zostało postawione w miejscu wytyczonym przez geodetę. Należy tu zwrócić uwagę, że stan władania wnioskodawcy znacznie odbiega od stanu ewidencyjnego, szczególnie w południowej części działki. Jest zupełnie nieprawdopodobne, by zawodowy geodeta wskazał W. C. (2) i J. K. wspólną granicę ich działek z zupełnym pominięciem działki nr (...), która położona jest pośrodku.

Istotnym dowodem w sprawie była opinia biegłego geodety M. P. (2), na podstawie której Sąd ustalił przebieg granicy działek wnioskodawcy i uczestniczki zgodnie ze stanem ewidencyjnym. Wnioskodawca do tej opinii zgłosił zastrzeżenia, gdyż w jego opinii stanu ewidencyjnego nie da się odtworzyć. Sąd tych zastrzeżeń nie podzielił. Nie sposób pominąć, że wszelkie zarzuty wnioskodawcy opierają się swoistym domniemaniu błędu, czy to wynikającego z niedoskonałości pomiarów geodezyjnych w przeszłości (tj. akceptowalnych wówczas granicach błędu), czy też z uchybień konkretnych mierniczych przy pomiarach działek wnioskodawcy i uczestniczki. Biegły nie podzielił poglądu wnioskodawcy, jakoby osnowa służąca do pomiaru w 1979 roku była zbyt mało dokładna, nadto jasno oświadczył, że na podstawie istniejącej dokumentacji (mimo braków tzw. dzienników pomiarów) da się odtworzyć stan ewidencyjny (k. 261). Na rozprawie w dniu 20 listopada 2013 roku biegły zgłaszał wątpliwości co do możliwości odtworzenia granic wschód-zachód. Ostatecznie jednak biegły był w stanie sporządzić mapę uwzględniającą stan ewidencyjny (k. 398). Jak wyjaśnił zarówno w opinii pisemnej (k. 397) oraz ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 17 marca 2014 roku odnalezione przez niego dwa punkty ((...) oraz (...)) wystarczyły do wyznaczenia granic każdej działki, mimo braku na gruncie punktu (...). Opierając się na stosowanych obecnie współrzędnych matematycznych granice wypadają tak, jak na mapie biegłego (nagranie rozprawy w dniu 17 marca 2015 roku, 00:11:20). Należy dodać, że biegły wykonujący operat na etapie postępowania administracyjnego (geodeta J. B.) odnalazł tylko jeden punkt ((...)), a w pozostałym zakresie opierał się na współrzędnych matematycznych. Pomiar geodety M. P. (2), który odnalazł dwa punkty, potwierdziły wyliczenia granicy geodety J. B.. To przekonuje, że nie można odrzucać współrzędnych matematycznych, nawet jeśli brak stabilizowanych punktów.

Zgłoszone w opinii zastrzeżenia (pkt. a)–d) na k. 397), które dosłownie powtórzył wnioskodawca w zarzutach, miały znów charakter jedynie przypuszczeń, co biegły wyraźnie przyznał w opinii ustnej (nagranie rozprawy w dniu 17 marca

2015 roku, 00:13:30). Jakkolwiek świadczą one o rzetelnym podejściu do wykonania opinii przez biegłego, to jednak brak podstaw do przyjęcia, że owe błędy rzeczywiście miały miejsce.

Biegły M. P. (2) wspominał również o operacie nr (...) (k. 262), w którym granice wyliczone zostały odmiennie. Należy jednak zauważyć, że ów operat nie wydzielał (nie stwarzał na gruncie) działek będących przedmiotem niniejszego postępowania, a dotyczył innej działki.

Sąd rozważył, co następuje.

Zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 roku Nr 193, poz. 1287 ze zm.), rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. W toku postępowania rozgraniczeniowego ustala się, do jakich granic sięga prawo własności właściciela gruntu.

Kryteria rozgraniczenia przeprowadzanego w trakcie postępowania sądowego zostały zamieszczone w art. 153 k.c. Zgodnie z tym przepisem 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. Każde z tych trzech kryteriów rozgraniczenia nieruchomości ma pierwszeństwo przed następnym; wyłączają się one zatem wzajemnie w tym znaczeniu, że dopóki możliwe jest ustalenie granicy na podstawie stanu prawnego, niedopuszczalne byłoby rozgraniczenie na podstawie ostatniego spokojnego posiadania albo wszelkich okoliczności. Sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał zebrany w sprawie pozwoli na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwoli na ustalenie, do jakiej granicy na gruncie sięga własność właścicieli gruntów sąsiadujących.

Należy podkreślić, że dopóki nie zostanie definitywnie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi. Nieco inaczej ujął to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 11 grudnia 2013 roku, sygn. akt IV CSK 180/13 (niepubl. w oficjalnych publikatorach, dostępny na stronie www.sn.pl), wedle którego nawet stwierdzenie, że stan prawny jest wątpliwy z jakichkolwiek względów, nie uzasadnia odstąpienia od dokonania rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego. To oznacza, że sama wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie można ustalić.

Stan prawny ustalany jest na podstawie wizji lokalnej dokonywanej przez biegłego geodetę, który zobowiązany jest do odszukania na gruncie znaków i śladów granicznych oraz porównania ich położenia z dokumentami określającymi to położenie. Następnie, przebieg granicy ustalany jest na podstawie wszelkich dokumentów opisujących przebieg granicy, w szczególności na podstawie dokumentów poświadczających ukształtowanie stanu prawnego rozgraniczanej nieruchomości na dzień dokonywania rozgraniczenia (są to umowy, orzeczenia sądów, decyzje administracyjne) oraz na podstawie przepisów ustaw wywołujących skutki prawne w sferze własnościowej z mocy samego prawa, takich jak zasiedzenie nieruchomości. 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.

Punktem wyjścia dla ustalenia granic nieruchomości w sprawie niniejszej był operat (...), czyli mapa podziału nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...). To na podstawie tego operatu wydzielono wszystkie działki będące przedmiotem sporu. Tak wydzieloną działkę nr (...) nabyli W. i K. C. (2), a następnie zbyli ją obecnemu właścicielowi W. C. (1).

Biegły geodeta M. P. (2) odtworzył pierwotne granice działek będących przedmiotem postępowania na mapie znajdującej się na k. 398/tom II akt sprawy. Tu należy wrócić do omówionej już kolejności kryteriów rozgraniczenia,

ze względu na (również wspomniane) wątpliwości wnioskodawcy co do odtworzenia stanu ewidencyjnego. Żeby zrezygnować z kryterium stanu prawnego, nie wystarczy jedynie poddać go w wątpliwość. Konieczne jest stanowcze ustalenie, że stanu prawnego nie da się ustalić. Tymczasem wnioskodawca zgłosił jedynie szereg wątpliwości o charakterze przypuszczeń. Nie zostało w postępowaniu dowiedzione, że rzeczywiście wystąpiły błędy pomiarów w przeszłości.

W postępowaniu nie ujawniły się inne dokumenty, które mogłyby wpłynąć na stan ukształtowanie stanu prawnego w sposób odmienny od wynikającego z operatu (...).

Rozważyć należało kwestię zasiedzenia części nieruchomości. Z ustaleń Sądu wynika, że obecny stan władania trwa od początku lat 80-tych ubiegłego wieku. Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (art. 172 k.c.). Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. W. i K. C. (1) nie sposób przypisać dobrej wiary w tym znaczeniu, skoro nie kierowali się wskazaniem geodety, lecz ustalili granice władania działką wedle własnego uznania, w przybliżeniu jedynie do granic ewidencyjnych. Wówczas art. 172 k.c. stanowił, że posiadacz w złej wierze nabywa nieruchomość po dwudziestu latach. Przepis ten uległ jednak zmianie z dniem 1 października 1990 roku, na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321). Ustawa ta wydłużyła wymagany okres posiadania nieruchomości przy zasiedzeniu w złej wierze z dwudziestu do trzydziestu lat. Jednocześnie art. 9 ustawy stanowi, że do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia jej w życie, stosuje się od tej chwili przepisy tejże ustawy; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. W. C. (1) może doliczyć okres posiadania poprzedników (zbywców działki), ale ze względu na ich złą wiarę przy objęciu nieruchomości nadal wymagany jest okres w sumie trzydziestu lat. Tymczasem w 2008 roku właścicielka nieruchomości wytoczyła powództwo windykacyjne (sprecyzowane w 2009 roku), co przerwało bieg zasiedzenia (art. 175 w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.).

Dlatego Sąd ustalił, że wedle kryterium prawnego granice działek (...) oraz działki (...) przebiegają jak na mapie bieglego geodety na k. 388/tom II akt sprawy.

W pkt. 2 postanowienia Sąd przyznał wynagrodzenie biegłemu geodecie M. P. (2) za złożenie ustnej opinii uzupełniającej na rozprawie w dniu 17 marca 2015 roku, na podstawie art. 288 k.p.c. oraz art. 89 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025 ze zm., dalej jako: „u.k.s.c.”) i § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz. U. z 2013 roku, poz. 518). Biegły przyjął zgodną z przepisami kwotę bazową (1.766,46 zł) oraz stawkę godzinową (1,81% kwoty bazowej). Uzasadnione było podwyższenie stawki o 20%, bowiem sprawa jest złożona (brak wszystkich punktów geodezyjnych). Brak też podstaw, by kwestionować ilość godzin, jaką biegły poświęcił na przygotowanie się do rozprawy i udział w niej (3). Zwrot wydatków Sąd przyznał biegłemu na podstawie złożonego rachunku (art. 89 ust. 2 u.k.s.c.).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. Choć art. 152 k.c. stanowi, że koszty rozgraniczenia właścicieli gruntów sąsiadujących ponoszą po połowie, w niniejszej sprawie mamy do czynienia z wyraźną sprzecznością interesów. Koszty postępowania powstały na skutek odwołania wnioskodawcy od decyzji administracyjnej. Orzeczenie Sądu potwierdza tymczasem jej prawidłowość i konsekwentne stanowisko uczestniczki, którego od początku broniła w postępowaniu. Niesłusznym w tej sytuacji byłoby przypisanie jej połowy kosztów, których powstania nie zainicjowała.

Uczestniczka poniosła koszt zaliczki na bieglego (500 zł) oraz opłaty od zażalenia (40 zł), dlatego na jej rzecz Sąd zasądził zwrot kwoty 540 zł od wnioskodawcy.

W sprawie pozostały niepokryte wydatki, związane z wynagrodzeniem biegłego. Skarb Państwa pokrył je w wysokości 3.967,52 zł. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 roku, poz. 1025) kwotę tę należało ściągnąć od wnioskodawcy.

S../(...)

1. (...)

2. (...)

a. (...)

b. (...)

3. (...)