

Sygn. akt I Ns 1023/15

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Bartoszycach, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Monika Juszczyzyn

Protokolant: prac. sąd. Marek Podolecki

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018 r. w Bartoszyce

na rozprawie

sprawy z wniosku L. B.

z udziałem J. K. (1), H. K., B. D. (1), J. D. i Gminy B.

o rozgraniczenie

postanawia:

I. ustalić przebieg granicy pomiędzy nieruchomościami położonymi w S., gmina B. tj. nieruchomością stanowiącą własność wnioskodawcy L. B., obejmującą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...) a nieruchomością stanowiącą własność uczestników J. K. (1) i H. K. obejmującą działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...) oraz nieruchomością stanowiącą własność uczestników J. D. i B. D. (1) obejmującą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...) i nieruchomością stanowiącą własność uczestniczki Gminy B., obejmującą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...), zgodnie z linią łączącą punkty nr (...), uwidocznioną na załączonej mapie sporządzonej przez biegłego z zakresu geodezji M. S. w dniu 23 września 2016 r. (k. 170) stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia;

II. stwierdza, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1023/15

UZASADNIENIE

W dniu 24 kwietnia 2015 r. Wójt Gminy B. przekazał do Sądu Rejonowego w Bartoszycach na podstawie art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne – sprawę o rozgraniczenie nieruchomości L. B. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) ((...)) z nieruchomością H. i J. K. (1) oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...) ((...)) oraz z nieruchomością stanowiącą własność Gminy B. oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) ((...)) i z nieruchomością B. i J. D. oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) ((...)), położonych w S., gm. B..

Wnioskodawca L. B. domagał się ustalenia granic nieruchomości na podstawie stanu prawnego (k. 6, 54, 67-68).

Uczestnicy H. i J. K. (1) początkowo domagali się, aby granice zostały ustalone na podstawie stanu prawnego, o ile da się to ustalić, bądź na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania. W piśmie z dnia 15 maja 2017 r. podnieśli zarzut zasiedzenia części działki (...), zgodnie z wyznaczonymi przez biegłego M. S. punktami (...) i w konsekwencji rozgraniczenia w oparciu o ostatni stan posiadania. Podali, sporna część działki nr (...) od strony działki nr (...) znajdowała się od 1973 r. - w wyniku scalania i wymiany nieruchomości – we władaniu ojca uczestnika W. K., który

od tej daty uprawiał tę ziemię. Sporna zaś część działki nr (...) od strony działki (...) znajdowała się w samoistnym posiadaniu ojca uczestnika do końca lat 70-tych, tj. od momentu nabycia działki nr (...). W 1985 r. W. K. przepisał gospodarstwo rolne, w tym działkę nr (...) i (...) na rzecz uczestnika J. K. (1) w zamian za świadczenia emerytalno – rentowe. Od tamtej pory to uczestnik uprawiał ww. działki, w tym także ich części przesunięte kilka metrów na działkę nr (...). W 1981 r. J. K. (1) ukończył szkołę rolniczą i nabył kwalifikacje rolnicze i od tej daty nie będąc jeszcze prawnym właścicielem tej ziemi za zgodą ojca zajmowała się jej uprawą. 30-letni termin zasiedzenia części tej działki upłynął najpóźniej w 2011 r. – po doliczeniu okresu posiadania samoistnego przez poprzednika prawnego uczestnika – i z tą datą uczestnik J. K. (1) stał się właścicielem części działki (...) (k. 54-54v, 273-275).

Uczestnicy B. D. (2) i J. D. nie kwestionowali przebiegu granic pomiędzy spornymi nieruchomościami.

Uczestniczka Gmina B. nie zajęła żadnego stanowiska w sprawie.

Wnioskodawca L. B. wniósł o oddalenie wniosku uczestników – małżonków K. o zasiedzenie spornej części nieruchomości, gdyż nie zostały spełnione przesłanki wymienione w art. 172 k.c. Między byłymi właścicielami spornych gruntów – ojcami stron – nigdy nie było sporów co do przebiegu granic działek. Jednocześnie od momentu objęcia nieruchomości przez uczestnika nie było nigdy sporów o granice również między ojcem wnioskodawcy a uczestnikami. Jako początek sporu granicznego wnioskodawca wskazał wrzesień 2004 r. Wyrazem braku sporów, akceptacji granic i zaufania między stronami jest umowa z dnia 15 lutego 1998 r. dotycząca nieruchomości uczestników oznaczonych m.in. jako działki nr (...), które zostały oddane w użyczenie wnioskodawcy do dnia 15 września 2003 r. w związku z chorobą uczestnika i obawą zachwaszczenia tych gruntów w razie nieużytkowania. Przez okres 6 lat wnioskodawca użytkował ziemię uczestników, jak i swoją, zaś uczestnicy dopiero po żniwach 2004 r. mogli wykonywać pierwsze prace takie jak orka i talerzowanie, które mogły mieć wpływ na przesunięcie granic. Stąd twierdzenie, że pierwszych naruszeń granic nieruchomości uczestnik mógł dokonać w 2004 r. we wrześniu. Od tego momentu uczestnicy sukcesywnie zmniejszali odległość swoich upraw od zasadzonych świerków wnioskodawcy. Tłumaczyli wtargnięcie na teren wnioskodawcy chęcią podcinania korzeni chwastów, aby nie wpływały negatywnie na ich uprawy i nie obciążały plonów. Deklarowali jednocześnie powrót do wcześniejszego stanu na wypadek kolejnych nasadzeń lub ewentualnej orki/talerzowania dokonywanych przez wnioskodawcę na swoim terenie. Niemniej działania uczestników doprowadziły do wkraczania coraz bardziej w głąb działki wnioskodawcy zagrażając jego uprawom w prawidłowym wzroście. Ich zachowanie i tłumaczenie świadczy o tym, że ich posiadanie nie miało charakteru władania rzeczą z zamiarem posiadania jej dla siebie. Działania uczestników doprowadzały do permanentnych zmian w przebiegu granicy i niestabilności tych granic (k. 297-299).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca L. B. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 1,8200 ha, położonej w S., gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...), którą nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 lutego 2004 r. Uczestnicy H. i J. K. (1) są współwłaścicielami nieruchomości położonej w S., gm. B., obejmującej m.in. działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...). Działki te pierwotnie należały do rodziców uczestnika W. K. i J. K. (2), którzy przekazali mu je umową przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 18 kwietnia 1985 r. Na mocy umowy o rozszerzenie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej z dnia 09 listopada 2006 r. stały się one również własnością uczestniczki H. K.. Gmina B. jest właścicielem nieruchomości położonej w S., gm. B., stanowiącej m.in. działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...). Uczestnicy B. i J. D. są na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej właścicielami nieruchomości stanowiącej m.in. działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), położonej w S., gm. B., dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą (...), którą otrzymali w drodze darowizny w trybie rentowym z dnia 11 sierpnia 1985 r.

(**dowód:** mapa k. 7, akt nadania k. 48, umowy k. 49-52, decyzja k. 53-53v, dokumentów z akt Kw nr (...), (...), (...) i (...) tut. Sądu)

W dniu 15 lutego 1998 r. zawarta została umowa użyczenia, na mocy której uczestniczka H. K. przekazała nieodpłatnie wnioskodawcy L. B. działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) położone w S. na okres 6 lat do dnia 15 września 2003 r., z powodu choroby jej męża, a także, aby nie dopuścić do nadmiernego zachwaszczenia.

(**dowód:** umowa użyczenia k. 300, 326, 332, protokoły k. 327-328v, 331-331v)

W 1999 r. wnioskodawca dokonał pierwszych nasadzeń świerków na działce (...) wzdłuż granicy z działką należącą do uczestników – małżonków K., pozostawiając odstęp ok. 5 metrów wolnej przestrzeni. W 2004 r. wnioskodawca stwierdził, że uczestnicy H. i J. K. (1) naruszają granice sąsiadujących ze sobą działek (...) oraz (...) i (...). Pomimo wielokrotnego zwracania uwagi na ten fakt, uczestnicy stopniowo granice swoich upraw przybliżali do linii rosnących świerków. Po ich usunięciu w latach 2007-2008, pozostały ślady pniaków. Wobec dalszych naruszeń, wnioskodawca w 2014 r. wynajął geodetę wszczynając spór graniczny.

(**dowód:** pisma k. 59-61, zdjęcia satelitarne k. 301-302, zdjęcia k. 305, zeznania świadków R. B. k. 311v-312v, W. D. k. 368v, K. K. (2) k. 369-369v, przesłuchanie wnioskodawcy k. 141-141v, 369v-370, częściowo przesłuchanie uczestniczki H. K. k. 142, 370-370, częściowo przesłuchanie uczestnika J. K. (1) k. 141v-142, 370v, przesłuchanie uczestniczki B. D. (1) k. 142, 313,371, przesłuchanie uczestnika J. D. k. 142, 313v,371)

Ustalenie przebiegu granicy działki nr (...) stanowiącej własność L. B. z nieruchomościami uczestników postępowania (...), (...), (...) i (...) winno nastąpić w oparciu o stan prawny zaś granicę prawną w/w działki stanowi linia oznaczona na mapie stanowiącej integralną część opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. S., łącząca punkty graniczne (...), (...), (...) i (...) o współrzędnych oznaczonych w opinii.

(**dowód:** operat techniczny (...) k. 89-133, operatów technicznych (...) i (...), opinie biegłego z zakresu geodezji M. S. k. 155-170, 231v-233, 255-256)

Sąd zważył, co następuje:

Podstawę dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych stanowiły dokumenty przedstawione przez strony, a także dokumenty w postaci operatów technicznych nr (...), (...) i (...), których wiarygodność w toku postępowania nie była zakwestionowana.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka R. B. (k. 311v-312v), jak również wnioskodawcy (k. 141-141v, 369v-370) oraz uczestnikom B. D. (2) (k. 142, 313,371) i J. D. (k. 142, 313v,371)- przesłuchanym w charakterze stron, gdyż ich zeznania były logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Co do zasady, Sąd również uznał również za wiarygodne zeznania świadków W. D. (k. 368v) i K. K. (2) (k. 369-369v), choć nie miały one większego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, z uwagi na nieuwzględnienie podniesionego przez uczestników zarzutu zasiedzenia.

Uczestnikom H. K. (k. 142, 370-370) i J. K. (1) (k. 141v-142, 370v), Sąd dał wiarę jedynie w zakresie w jakim dowód z ich przesłuchania korespondował ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Za niewiarygodne, Sąd uznał natomiast ich zeznania w zakresie nieprzerwanego posiadania spornej części działki (...).

Sąd ponadto w całości podzielił opinie biegłego z zakresu geodezji M. S. (k. 155-170, 231v-233, 255-256), gdyż były one pełne, jasne, zaś wnioski w nich zawarte nie zostały skutecznie zakwestionowane przez żadną ze stron.

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 153 k.c. 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 interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Oznacza to, że w postępowaniu sądowym rozgraniczenie następuje na podstawie jednego z kryteriów wymienionych w przepisie art. 153 k.c., a są to: stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania oraz wszelkie okoliczności. Kryteria te mają zastosowanie w kolejności co oznacza, że następne kryterium bierze się pod uwagę dopiero wówczas, gdy poprzednie nie dało dostatecznych podstaw do rozgraniczenia, przy czym kryteria te wyłączają się wzajemnie.

Zgromadzony w toku postępowaniu materiał dowodowy pozwolił na ustalenie przebiegu granicy pomiędzy działką nr (...) a działkami uczestników nr (...), (...), (...) i (...) w oparciu o pierwsze kryterium tj. stan prawny nieruchomości, zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji M. S. i sporządzonym przez niego projektem znajdującym się na k. 170 akt sprawy. Sąd w całości podzielił stanowisko biegłego zarówno co przyjętego za podstawę ustalenia przebiegu granicy kryterium rozgraniczenia, jak i co do sposobu wytyczenia tej granicy w terenie.

Uczestnicy H. i J. K. (1) zgłosili zarzut zasiedzenia części działki nr (...) należącej do wnioskodawcy, zgodnie z wyznaczonymi przez biegłego w opinii uzupełniającej punktami (...).

Zarzut ten nie zasługiwał jednak na uwzględnienie.

Stosownie do treści z art. 172 k.c. 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. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Nabycie własności w drodze zasiedzenia uzależnione zostało od spełnienia dwóch podstawowych przesłanek: władania nieruchomością jako posiadacz samoistny oraz upływu ustawowego terminu zasiedzenia (art. 172 k.c.).

Posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, jeżeli posiadacz włada rzeczą jak właściciel (art. 336 k.c.), a więc wykonuje wszelkie uprawnienia składające się na treść prawa własności we własnym imieniu i na własny rachunek. O tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego, decydują okoliczności faktyczne o charakterze przede wszystkim zewnętrznym (np. zachowanie się posiadacza względem przedmiotu posiadania dostrzegalne dla innych osób, np. zagospodarowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem, ogrodzenie działki, wzniesienie na niej budynku, czy też płacenie podatków).

Dla samoistnego posiadania rzeczy konieczne jest zatem sprawowanie nad nią faktycznego władztwa (corpus) oraz zamiar władania nią dla siebie (cum animo rem sibi habendi). Posiadacz zależny natomiast włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dlatego czynnik woli (animus) stanowi kryterium, które pozwala odróżnić posiadanie samoistne od posiadania zależnego. Posiadacz samoistny powinien wykonywać w stosunku do nieruchomości czynności faktyczne wskazujące na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa nad nieruchomością oraz podejmować dyspozycje, które przedmiotem władania odpowiadały dyspozycjom właściciela.

Zgodnie zaś z generalną dyrektywą wyrażoną w przepisie art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Uczestnicy domagając się zasiedzenia spornej części działki nr (...) winni byli więc wykazać, że przez okres 30 lat (na taki termin się powoływali) uczestnik J. K. (1), jak i jego poprzednik prawny – ojciec W. K., nieprzerwanie znajdowali się w posiadaniu samoistnym spornej nieruchomości w niezmiennych granicach.

Okoliczność ta w toku postępowania nie została jednak wykazana. Poza twierdzeniami uczestników – małżonków K. brak było innych dowodów potwierdzających ich stanowisko.

Pomiędzy poprzednikami prawnymi wnioskodawcy i uczestnika nigdy nie było sporów co do przebiegu granic. Również po przejęciu nieruchomości przez J. K. (1) spory takie nie miały miejsca. Dopiero od 2004 r. wnioskodawca zaczął zgłaszać pretensje co do ingerencji uczestników na jego działce.

Na spornym gruncie brak jest jakichkolwiek wyraźnych punktów odniesienia, które mogłyby wskazywać, że część nieruchomości, której zasiedzenia domagali się uczestnicy, znajdowała się na przestrzeni lat w ich władaniu. Działki stron nigdy nie były ogrodzone. Uczestnicy nie uiszczali żadnych opłat ani podatków za sporną część nieruchomości. Przebieg granic zmieniał się w zależności od powierzchni upraw i ingerencji w teren sąsiedni. Charakterystyczne miejsca w terenie, na które powoływali się uczestnicy (tj. odniesienia do słupa energetycznego, budynku, czy wąwozu) nie mogą jednak świadczyć o tym, że w okresie niezbędnym do zasiedzenia działek znajdowały się one w ich użytkowaniu, gdyż przekonanie to opiera się wyłącznie na twierdzeniach uczestników. Wnioskodawca, jak i jego brat R. B. kwestionowali wskazywany przez uczestników przebieg granicy, zaś żadne inne dowody nie potwierdziły stanowiska małżonków K..

Świerki na działce (...) zostały po raz pierwszy zasadzone przez wnioskodawcę w 1999 r. Pozostawiony obszar pomiędzy tymi nasadzeniami a granicą z działkami uczestników sukcesywnie był przez nich zajmowany od 2004 r.

Zdjęcia przedłożone przez wnioskodawcę (k. 301-305) w odniesieniu do stanowisk stron oraz dowodu z ich przesłuchania, a także oświadczeń przez nich składanych w toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego świadczą o tym, że granice pomiędzy działkami (...) oraz (...) i (...) nie były stabilne, zaś ich przebieg od 2011 r. był różny (z takiej daty pochodzą dołączone zdjęcia satelitarne).

Widoczna miedza pomiędzy działkami (...) i (...) oraz (...) i (...) może co najwyżej świadczyć o tym jak aktualnie przebiega granica między tymi nieruchomościami. Żaden dowód nie wskazywał natomiast, że od końca lat 70-tych i następnych, w takim samym zakresie jak obecnie, sporna część działki (...) znajdowała się najpierw we władaniu ojca uczestnika, a po przejęciu nieruchomości we władaniu J. K. (1). Na tę okoliczność poza twierdzeniami uczestników, brak jest jakiegokolwiek dokumentacji fotograficznej, czy choćby zeznań świadków.

Wnioskodawca zaprzeczył stanowisku uczestników, zaś świadek R. B. (k. 311v-312v) potwierdził przebieg granic wskazywany przez wnioskodawcę.

Zawnioskowani przez uczestników świadkowie W. D. (k. 368v) i K. K. (2) (k. 369-369v) odnosili się w zasadzie w swoich zeznaniach do zakresu użytkowania spornej części działki w latach 1998-2004, a więc w okresie obowiązywania umowy użyczenia zawartej pomiędzy wnioskodawcą a H. K.. Sposób wykonywania tej umowy z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostawał jednak bez znaczenia. Jak już wyżej wskazywano do uwzględnienia zarzutu zasiedzenia istotnym było ustalenie niezmiennego zakresu posiadania spornej części działki (...) przez okres lat 30-tu. W odniesieniu do materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, ustalenia dotyczące zakresu posiadania tej działki w okresie 6-letnim nie miały wpływu na ostateczny wynik sprawy.

Skoro w toku postępowania nie wykazano, że stan użytkowania spornego gruntu nie zmieniał się na przestrzeni lat, nie było podstaw do uwzględnienia podniesionego zarzutu zasiedzenia.

W tym stanie rzeczy, Sąd dokonał rozgraniczenia według aktualnego stanu prawnego ustalając przebieg granicy pomiędzy działkami stron według linii oznaczonej w opinii biegłego sądowego M. S. (k. 170) łączącej punkty (...), o wskazanych tam współrzędnych (punkt I postanowienia).

O kosztach postępowania orzeczono według ogólnej zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c., w myśl której w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie (punkt II postanowienia).