

Sygn. akt I Ns 138/17

POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekr. sąd. Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z wniosku Z. B.

z udziałem M. T.

o zasiedzenie

postanawia:

I. Stwierdzić, że Z. B. syn L. i S., nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2008 roku własność nieruchomości o powierzchni 0,4343 ha, położonej w P., gm. B., która zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji nosi numer geod. (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) położonej w P., gm. B., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), stanowiącej własność M. T., zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji D. Ż., która to opinią wraz z mapą do zasiedzenia (k. akt 77-80) stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

II. Nakazać ściągnąć od wnioskodawcy Z. B. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Piszcu kwotę 409,76 zł tytułem brakującej zaliczki.

III. Orzec, iż uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 138/17

UZASADNIENIE

Z. B. wniósł o stwierdzenie, że z dniem 31 grudnia 2008 roku nabył on przez zasiedzenie własność nieruchomości o powierzchni około 0,4356 ha, stanowiącej część działki gruntu oznaczonej nr geod. (...), położonej w obrębie D. w gminie B., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciel wpisany jest M. T..

W uzasadnieniu wniosku Z. B. podniósł, że jest właścicielem gospodarstwa rolnego o obszarze 13,74 ha, położonego w obrębie D. w gminie B., w skład którego wchodzi między innymi działka gruntu oznaczona nr geod. (...) o powierzchni 4,85 ha. Poprzednikami prawnymi wnioskodawcy byli jego rodzice – L. i S. B. (1). Decyzją z 15 czerwca 1977 roku Naczelnik Miasta i Gminy w B. ustalił dzierżawcę L. B. nabywcą gruntów z P., w tym między innymi części działki gruntu o nr geod. (...). W 1978 roku P. dokonał geodezyjnego podziału stanowiących jego własność nieruchomości, w tym między innymi działek o nr geod. (...) oraz (...), w wyniku którego to podziału powstała między innymi działka o

nr geod. (...) o obszarze 4,51 ha. Na podstawie umowy sprzedaży z 18 lipca 1978 roku, rodzice wnioskodawcy kupili od P. działkę o nr geod. (...). W 1982 roku w D. została odnowiona ewidencja gruntów, wskutek czego działka nr (...) otrzymała numer geodezyjny (...), zaś jej powierzchnia po nowych pomiarach wynosi 4,85 ha. W 1985 roku L. B. zmarł, a spadek po nim, w tym gospodarstwo rolne, na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Piszcu z 21 lipca 1987 roku wydanego w sprawie I Ns 85/87, była żona S. B. (1), która własność gospodarstwa rolnego w dniu 12 stycznia 1989 roku przekazała synowi Z. B..

Wnioskodawca wskazał, że w 1978 roku, po nabyciu działki nr (...), L. B. ogrodził ją od strony działki nr (...), stanowiącej wówczas własność K. K., płotem z drutu kolczastego przymocowanego do drewnianych słupków. Ogrodzenie to stoi po dziś dzień w tym samym miejscu, z tym, że jesienią 1985 roku wnioskodawca wymienił część słupków z drewnianych na metalowe, które umieszczał w kamieniu i całość zakopywał. Wiosną 2017 roku geodeta uprawniony A. D. na zlecenie uczestnika postępowania dokonał wznowienia granicy pomiędzy działkami nr (...) i stwierdził, że ogrodzenie, które od ponad 30 lat wyznacza stan spokojnego samoistnego posiadania gruntów do niego przylegających, nie stoi na granicy geodezyjnej, lecz jest przesunięte w głąb działki nr (...).

Zdaniem wnioskodawcy, granicę samoistnego posiadania gruntów pomiędzy właścicielami działek o nr geod. (...) i (...) od 1978 roku wyznacza płot postawiony przez ojca wnioskodawcy. W tych warunkach, wnioskodawca jako samoistny posiadacz nabył przedmiotową część nieruchomości najpóźniej z dniem 31 grudnia 2008 roku, przy doliczeniu czasu samoistnego posiadania przez jego poprzedników prawnych poczynając od 1978 roku.

Wnioskodawca podniósł, że osobiście prowadzi gospodarstwo rolne, którego poprzednimi właścicielami byli jego rodzice. Podejmuje wszelkie decyzje dotyczące prowadzenia działalności rolniczej w tym gospodarstwie. Posiada kwalifikacje rolnicze, bowiem ma wykształcenie podstawowe i posiada ponad 5-letni staż pracy w rolnictwie. Ponadto 11 kwietnia 1986 roku otrzymał tytuł rolnika wykwalifikowanego. Od ponad 5 lat mieszka w Gminie B.. Po nabyciu przez zasiedzenie przedmiotowego gruntu, łączna powierzchnia stanowiącej jego własność nieruchomości rolnych nie przekroczy 300 ha użytków rolnych. Z powyższych przyczyn spełnia on wszelkie warunki wynikające z art. 172 § 3 k.c.

Uczestnik postępowania M. T. wniósł o oddalenie wniosku w całości. W uzasadnieniu zaprzeczył wszystkim twierdzeniom wnioskodawcy, w szczególności tym dotyczącym czasu, w którym wnioskodawca miał budować ogrodzenie i w sposób samoistny władać sporną częścią działki nr (...). Podniósł, że do lipca 1989 roku nie istniał płot rozgraniczający działki nr (...). W 1989 roku poprzednik prawny uczestnika, K. K., będąc przeświadczonym, że działka nr (...) ma kształt prostokąta, tak nakazał wymierzenie i budowę ogrodzenia. Wybudował on wówczas tylko część ogrodzenia, a brakujący fragment wybudował wnioskodawca kilka lat później.

Sąd ustalił, co następuje:

Z. B. od 12 stycznia 1989 roku jest właścicielem gospodarstwa rolnego o obszarze 13,74 ha, położonego w obrębie D. w gminie B., dla którego Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W skład wskazanego wyżej gospodarstwa rolnego wchodzi między innymi działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 4,85 ha, która od strony południowej graniczy z działką gruntu o numerze geodezyjnym (...), stanowiącą własność M. T., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

Poprzednikami prawnymi Z. B. byli jego rodzice – L. i S. B. (1).

Decyzją z 15 czerwca 1977 roku Naczelnik Miasta i Gminy w B. ustalił L. B. nabywcą dzierżawionych przez niego gruntów Państwowego Funduszu Ziemi oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) w części o powierzchni 2,19 ha od strony działki nr (...).

W 1978 roku działka gruntu o numerze geodezyjnym (...) uległa podziałowi administracyjnemu, w wyniku którego powstała między innymi działka o numerze (...).

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej 18 lipca 1978 roku, L. i S. I. małżonkowie B. kupili od Skarbu Państwa nieruchomość o łącznej powierzchni 8,98 ha, składającą się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). Według wypisu z rejestru gruntów i mapy sporządzonych przez (...) w S. (...) w P., powierzchnia działki gruntu o numerze (...) wynosiła 4,51 ha.

W 1982 roku w obrębie D. odnowiono operaty ewidencji gruntów, wskutek czego działka o numerze (...) otrzymała numer geodezyjny (...), zaś jej powierzchnię ustalono na 4,85 ha.

L. B. zmarł 7 sierpnia 1985 roku, a wchodzący w skład spadku po nim udział wynoszący 1/2 części w prawie własności gospodarstwa rolnego położonego w obrębie D., na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Pieszku z 21 lipca 1987 roku wydanego w sprawie I Ns 85/87, nabyła żona S. B. (1).

W dniu 12 stycznia 1989 roku S. B. (1) gospodarstwo rolne położone w obrębie D. przekazała synowi Z. B..

(okoliczności bezsporne, dowód: akta księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Pieszku; decyzja Naczelnika Miasta i Gminy B. z 15.06.1977r. k. 8; postanowienie z 21.07.1987r. k. 15 akt sprawy I Ns 85/87 Sądu Rejonowego w Pieszku)

W 1978 roku L. B. od strony działki o numerze (...) ogrodził kupioną działkę gruntu o numerze (...) drewnianymi słupkami oraz przymocowanym do nich drutem kolczastym i w tych granicach wraz z żoną wykorzystywał tę działkę na pastwisko dla zwierząt hodowlanych. W 1985 roku Z. B. wymienił część słupków z drewnianych na metalowe, które umieszczał w kamieniu i całość zakopywał. Działka (...) w granicach wyznaczonych ogrodzeniem wybudowanym przez L. B., po dziś dzień wykorzystywana jest przez Z. B. na potrzeby prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego.

(dowód: zeznania świadków: J. Z. k. 47v, S. B. (2) k. 48-48v i 58v, M. Z. k. 48v i M. K. k. 53v-54; zeznania wnioskodawcy k. 58; dokumentacja fotograficzna k. 63-65; protokół z oględzin nieruchomości k. 58-59)

Wiosną 2017 roku geodeta uprawniony A. D. na zlecenie M. T. dokonał wznowienia granicy pomiędzy działkami o numerach (...) i stwierdził, że ogrodzenie, które od ponad 30 lat wyznacza stan spokojnego samoistnego posiadania gruntów do niego przylegających, nie stoi na granicy geodezyjnej, lecz jest przesunięte w głąb działki o numerze (...).

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 172 § 1 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. W przypadku wejścia w posiadanie nieruchomości w złej wierze nabycie nieruchomości następuje po upływie lat trzydziestu (art. 172 § 2 k.c.).

Z przepisu powyższego wynika, iż podstawową przesłanką zasiedzenia jest samoistne posiadanie nieruchomości. Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą (władza nią) jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności (vide wyrok Sądu Najwyższego z 19.12.2000r. w sprawie V CKN 164/00; postanowienie Sądu Najwyższego z 28.02.2002r. w sprawie III CKN 891/00).

Dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 13.08.2008r. w sprawie I CSK 33/08).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wykazał, że L. B. – ojciec wnioskodawcy – objął w samoistne posiadanie przedmiotową część działki o numerze geodezyjnym (...) w 1978 roku, z chwilą zbudowania ogrodzenia, które po dziś dzień posadowione jest w tym samym miejscu i które w między czasie zostało częściowo wyremontowane

przez wnioskodawcę. Zauważyć należy, że działka nr (...) (obecnie numer(...)) powstała w wyniku podziału administracyjnego działki numer (...), która w dacie podziału stanowiła własność Skarbu Państwa i była dzierżawiona przez ojca wnioskodawcy, który wykorzystywał ją na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego, a dokładniej na pastwisko dla zwierząt hodowlanych. Podział administracyjny dzierżawionej działki (...), a następnie zakup działki (...), spowodowały konieczność posadowienia ogrodzenia na granicy działek (...) celem zorganizowania pastwiska. Dopiero wiosną 2017 roku, w wyniku przeprowadzonych na gruncie pomiarów geodezyjnych, okazało się, że ogrodzenie to nie stoi na granicy geodezyjnej, lecz jest przesunięte w głąb działki o numerze (...).

Fakty powyższe Sąd ustalił w oparciu o załączoną do akt sprawy decyzję Naczelnika Miasta i Gminy w B. z 15.06.1977r. (k. 8), dokumenty znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...) oraz zeznania świadków J. Z. (k. 47v), S. B. (2) (k. 48-48v i 58v), M. Z. (k. 48v) i M. K. (k. 53v-54), które to zeznania są logiczne, spójne i wzajemnie się uzupełniają.

W ocenie Sądu nie sposób przyjąć, że poprzednik prawny uczestnika postępowania, K. K., świadomie postawił ogrodzenie nie na granicy geodezyjnej lecz w głębi swojej nieruchomości tylko dlatego, żeby miała ona regularny kształt prostokąta. Dlatego też Sąd nie podzielił zeznań świadków zawnioskowanych przez uczestnika.

W oparciu o powołane wyżej dowody Sąd ustalił, że poprzednicy prawni wnioskodawcy, L. i S. B. (1), od 1978 roku wykorzystywali przedmiotową część działki gruntu numer (...) na potrzeby prowadzonego przez siebie gospodarstwa rolnego – pastwisko dla zwierząt hodowlanych. Po śmierci L. B. przedmiotową część działki gruntu numer (...) objęła w samoistne posiadanie jego żona S. B. (1), która 12 stycznia 1989 roku gospodarstwo rolne położone w obrębie D. przekazała wnioskodawcy. Od tego czasu samoistnym posiadaczem przedmiotowej części działki numer (...) jest wnioskodawca, który wykorzystuje ją na potrzeby prowadzonego gospodarstwa rolnego.

W konsekwencji Sąd uznał, że wnioskodawca Z. B. jest samoistnym posiadaczem części działki gruntu o numerze geodezyjnym (...) - w złej wierze. Okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie wynosi zatem trzydzieści lat. Ponieważ niemożliwe jest ustalenie dokładnej daty objęcia przedmiotowej części działki nr (...) w samoistne posiadanie przez ojca wnioskodawcy – L. B., a nie ulega wątpliwości, że od chwili pobudowania w 1978 roku ogrodzenia był samoistnym posiadaczem przedmiotu zasiedzenia, przyjąć należy, że 30-letni okres nieprzerwanego posiadania warunkujący zasiedzenie upłynął w niniejszej sprawie w dniu 31 grudnia 2008 roku.

Wobec powyższego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, D. Ż., celem sporządzenia projektu zasiedzenia przedmiotowej części działki gruntu 13, zgodnie z zasadami obowiązującymi przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

Sporządzony przez biegłego projekt (k. 78-80) zakłada podział działki nr (...) na dwie działki:

1. działkę nr (...) o powierzchni 4343 m², będącą przedmiotem zasiedzenia,
2. działkę nr (...) o powierzchni 3 ha 6462 m², pozostającą własnością uczestnika postępowania M. T..

Sąd w pełni podzielił opinię sporządzoną na potrzeby niniejszej sprawy przez biegłego geodetę. Opinia ta jest jasna i pełna, wyjaśnia wszystkie istotne okoliczności, a równocześnie jest poparta wiedzą i doświadczeniem zawodowym biegłego. Ponadto nie była ona kwestionowana przez zainteresowanych.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 172 § 1 i 2 k.c. Sąd stwierdził, że Z. B. nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 2008 roku własność nieruchomości o powierzchni 0,4343 ha, położonej w P.w gminie B., oznaczoną w opinii biegłego numerem geodezyjnym (...), stanowiącą część działki gruntu o nr geod. (...) dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu

Państwa – Sądu Rejonowego w Piszku kwotę 409,76 złotych tytułem zwrotu części wydatków na opinię biegłego, które tymczasowo wyłożone zostały przez Skarb Państwa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.