

Sygn. akt I Ns 278/20

POSTANOWIENIE

Dnia 25 kwietnia 2024 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jakub Blesiński

Protokolant: sekr. sądowy Paula Milewska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2024 r. na rozprawie

sprawy przekazanej przez Burmistrza O.

z udziałem J. K. (1), D. K., M. G., Gminy O.

o rozgraniczenie

p o s t a n a w i a:

1. Dokonać rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność J. K. (1) i D. K., stanowiącej działki gruntu o nr geod. 92/1 i 65, położonej w obrębie S. gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) z nieruchomością stanowiącą własność M. G., stanowiącą działkę gruntu o nr geod. 63, położoną w obrębie S., gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) oraz nieruchomością stanowiącą własność Gminy O., stanowiącą działkę gruntu o nr geod. 134, położoną w obrębie S., gm. O., dla której Sąd Rejonowy w Piszcu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), ustalając, iż granica przebiega od punktu granicznego (...) przez punkty graniczne (...) – (...) – (...) – (...) do punktu granicznego (...) zgodnie ze szkicem granicznym – projektem rozgraniczenia nieruchomości sporządzonym przez uprawnionego geodetę C. S. (k. 6 akt), stanowiącym integralną część orzeczenia.
2. Zwrócić uczestnikowi J. K. (1) kwotę 2000 zł (dwa tysiące złotych) tytułem niewykorzystanych w sprawie zaliczek.
3. Zwrócić uczestnikowi M. G. kwotę 1000 złotych (jeden tysiąc złotych) tytułem niewykorzystanych w sprawie zaliczek.
4. Ustalić, iż zainteresowani ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

Sygn. akt I Ns 278/20

UZASADNIENIE

W dniu 5 października 2020 roku Burmistrz Gminy O. przekazał do Sądu Rejonowego w Piszcu na podstawie art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne – wniosek o rozgraniczenie, położonych w obrębie S. w gminie O., nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone nr geod. 92/1 i 65, będącej własnością J. K. (1) i D. K., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta (...), z nieruchomościami stanowiącymi:

- działkę gruntu o nr geod. 63, będącą własnością M. G., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta (...),

- działkę gruntu o nr geod. 134, będącą własnością Gminy O., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszcu prowadzona jest księga wieczysta (...).

W uzasadnieniu wskazał, że postępowanie rozgraniczeniowe wymienionych wyżej gruntów zostało wszczęte postanowieniem Burmistrza O. nr (...)6830.1.2020. (...) z dnia 15 maja 2020 roku, na wniosek J. K. (1). Do przeprowadzenia rozgraniczenia został wyznaczony geodeta uprawniony C. S., który dokonał czynności mających na celu ustalenie przebiegu spornych granic nieruchomości. Na podstawie ustaleń w terenie i dokumentów znajdujących się w zasobach geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w P., stwierdzono sprzeczność przebiegu granic działek nr (...) z działką (...) na odcinku od punktu granicznego (...), przez punkty 6189 i 6186 do punktu 2329 (kolor niebieski na szkicu granicznym k. 6 akt sprawy). W wyniku przeprowadzonych na gruncie czynności i na podstawie dokumentacji geodezyjnej, geodeta ustalił, iż granica biegnie od punktu 1631 przez punkty 6189, 5335, 5334, 5336 do punktu 8397 (kolor zielony na szkicu granicznym k. 6 akt sprawy). Strony postępowania nie złożyły zgodnego oświadczenia co do przebiegu linii granicznych na spornym odcinku. Do zawarcia ugody nie doszło. W związku z tym, decyzją z dnia 28 września 2020 roku Burmistrz O. postępowanie rozgraniczeniowe umorzył.

Wnioskodawca J. K. (1) i uczestniczka postępowania D. K. wnieśli o rozgraniczenie przedmiotowych nieruchomości według stanu prawnego - zgodnie z granicą potwierdzoną dokumentami odnowienia ewidencji gruntów i budynków (...) z lat 1983-1985, tj. od punktu 1631 przez 95g, (...), (...) i dalej przez punkty z modernizacji (...) z 2017 roku: (...), (...) do punktu 8397 (kolor fioletowy na szkicu granicznym k. 6 akt sprawy).

Uczestnik postępowania M. G. co do zasady przychylił się do wniosku o rozgraniczenie. Wniósł o rozgraniczenie przedmiotowych nieruchomości według ostatniego spokojnego stanu posiadania, tj. od punktu granicznego (...), przez punkty 8, 6, 5, następnie wzdłuż ogrodzenia do punktu 5334, potem do punktu 5336 położonego na osi rowu do punktu 8397 (kolor czerwony na szkicu granicznym k. 6 akt sprawy).

Na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2021 roku uczestnik wniósł o rozgraniczenie przedmiotowych nieruchomości według stanu prawnego, a jeżeli nie będzie to możliwe, to na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania. Zgłosił zarzut zasiedzenia przez niego spornego kawałka nieruchomości stanowiącej własność wnioskodawcy i jego żony. Podniósł, że przyjmując dobrą wiarę zasiedzenie nastąpiło w 1991 roku, a w złej wierze w 2001 roku. Podał, że na granicy od lat 70-tych stoi płot, który nigdy nie był przesuwany. Był jedynie remontowany.

Sąd ustalił, co następuje:

Małżonkowie J. K. (1) i D. K. od 1998 roku są właścicielami - na prawach majątkowej wspólności ustawowej - nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr geod. 92/1 i 65, położonej w obrębie S. w gminie O., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Przedtem nieruchomość ta stanowiła własność J. K. (2) - matki J. K. (1).

Pomiędzy ww. działkami nr (...) położona jest nieruchomość stanowiąca działkę gruntu o nr geod. 134, będąca własnością Gminy O., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta (...).

Od strony zachodniej działki (...) graniczą z nieruchomością stanowiącą działkę gruntu o nr geod. 63, będącą własnością M. G., dla której w Sądzie Rejonowym w Piszku prowadzona jest księga wieczysta (...).

(okoliczności bezsporne)

Działki gruntu oznaczone nr geod. 112 i 138/1, dla których Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą nr (...), przeznaczone są pod drogę i stanowią własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w O..

(okoliczności bezsporne, dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k. 34-35)

Postanowieniem nr (...)6830.1.2020. (...) z dnia 15 maja 2020 roku Burmistrz O., na wniosek J. K. (1), wszczął postępowanie rozgraniczeniowe opisanych wyżej nieruchomości na odcinku od punktu 1631 do punktu 2329.

Strony postępowania rozgraniczeniowego nie złożyły zgodnego oświadczenia co do przebiegu linii granicznych. Do zawarcia ugody nie doszło.

W związku z powyższym, decyzją z dnia 28 września 2020 roku Burmistrz O. postępowanie rozgraniczeniowe umorzył i z urzędu przekazał sprawę do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Pisz.

(okoliczności bezsporne, dowód: postanowienie o wszczęciu postępowania rozgraniczeniowego k. 12; protokół graniczny wraz ze szkicem granicznym k. 5-7; decyzja o umorzeniu postępowania rozgraniczeniowego k. 4)

Do przeprowadzenia rozgraniczenia został wyznaczony geodeta uprawniony C. S.. Na podstawie ustaleń w terenie i dokumentów znajdujących się w zasobach geodezyjno-kartograficznych Starostwa Powiatowego w P., ww. geodeta stwierdził sprzeczność przebiegu granic działek nr (...) z działką (...) na odcinku od punktu granicznego (...), przez punkty 6189 i 6186 do punktu 2329 (kolor niebieski na szkicu granicznym k. 6 akt sprawy).

W wyniku przeprowadzonych na gruncie czynności i na podstawie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (operat techniczny nr (...).21-045/00, odnowienie (...) z 1985r. - operat nr (...).21-032/00 oraz operat techniczny - modernizacja (...) z 2017-2019r.), geodeta C. S. ustalił, iż granica między przedmiotowymi nieruchomościami biegnie na spornym odcinku od punktu 1631 przez punkty 95g, (...), (...), (...), (...) do punktu 8397 (kolor zielony na szkicu granicznym k. 6 akt sprawy).

Czynności w terenie geodeta S. rozpoczął od znalezienia punktu 1631 (butelka odwrócona do góry dnem). Punkt ten pozwolił na odtworzenie położenia punktu granicznego nr 95g (nie stabilizowany) oraz punktu 6189, w którym również odnaleziono butelkę odwróconą do góry dnem (choć przy kolejnej czynności geodety na gruncie w dniu 30.07.2020r. butelki tej już nie było). Taki przebieg granicy na odcinku od punktu 1631 do punktu 6189 wynika z wszystkich archiwalnych dokumentów geodezyjnych i kartograficznych i jest spójny z odnalezionymi na gruncie znakami granicznymi. Natomiast na taki przebieg granicy na tym odcinku nie wyraża zgody uczestnik M. G..

Geodeta S. ustalił, że dane wykazane w odnowieniu ewidencji gruntów z 1985 roku odnoszące się do przebiegu granicy na dalszym odcinku, tj. od punktu granicznego (...) przez (...) do punktu 2329, są rozbieżne z sytuacją w terenie. Według pomiarów geodety, punkt graniczny (...) został błędnie przeliczony. Dlatego przy pomiarach rozgraniczeniowych i modernizacji (...) z 2017 roku punkt ten został przeliczony na nowo i otrzymał nowy numer (...). Dalej, według odnowienia (...) z 1985 roku, granica biegnie na punkt nr (...). Jednak punkt ten powinien leżeć na osi istniejącego w tym miejscu rowu melioracyjnego, stanowiącego naturalną granicę pomiędzy działkami o nr geod. 63, 64 i 65. Tymczasem wyznaczony z dokumentów geodezyjnych punkt ten układa się w znacznym przesunięciu, bo poza rowem, na działce nr (...), w odległości około dwóch metrów od środka rowu. W tej sytuacji, zdaniem geodety zasadnym jest poprowadzenie granicy zgodnie z ostatnim spokojnym stanem posiadania na środek rowu melioracyjnego, tj. od punktu 5335 przez punkty 5334, 5336 do punktu 8397, co pokrywa się z danymi zawartymi w operacie technicznym – modernizacja (...) z 2017-2019r.

(dowód: protokół graniczny wraz ze szkicem granicznym k. 5-7; opinia geodety w sprawie rozgraniczeniowej k. 8; zeznania świadka C. S. k. 70v)

Wskazany przez geodetę C. S. przebieg granicy na odcinku od punktu 6189 przez punkt 5335 do punktu 8397 odpowiada ostatniemu spokojnemu stanowi posiadania na gruncie i jest zgodny z ustaleniami zawartymi w protokole nr P. (...).2019.414 do operatu technicznego – modernizacja (...) z 2017-2019r., na które to ustalenia M. G. wyraził zgodę, a K. K., D. K. i Gmina O. nie wnieśli zastrzeżeń.

(okoliczności bezsporne, dowód: podpisy na protokole do modernizacji (...) z 2017-2019r. k. 86)

Ustalenie przebiegu granicy działki nr (...) z działką nr (...), winno nastąpić w oparciu o stan prawny nieruchomości, tj. od punktu granicznego (...) przez punkt 95g do punktu granicznego (...). Taki przebieg granicy wynika z danych geodezyjnych, które są spójne z odnalezionymi na gruncie znakami granicznymi (butelki odwrócone do góry dnem).

W dalszej części, z uwagi na rozbieżność między danymi zawartymi w odnowieniu (...) z 1985 roku, a danymi i sytuacją w terenie, granica pomiędzy działkami (...), a działką nr (...) powinna być poprowadzona zgodnie z ustaleniami geodety C. S. według ostatniego spokojnego stanu posiadania - na środek istniejącego rowu melioracyjnego, a dalej w osi tego rowu traktując go jako naturalny przebieg granicy, tj. od punktu 6189 przez punkty 5335, 5334 i 5336 do punktu 8397.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji M. W. k. 235-242)

Sąd zważył, co następuje:

Na wstępie swych rozważań Sąd pragnie podkreślić, iż postępowanie sądowe w przedmiocie rozgraniczenia jest w pewnym sensie konsekwencją niezakończonego pomyślnie postępowania administracyjnego w tym przedmiocie, prowadzonego na podstawie regulacji art. 29-39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne. Jeżeli zatem etap administracyjny ustalenia spornych granic nie został zakończony w sposób satysfakcjonujący obie strony sporu, np. nie zawarto ugody, brak jest decyzji o rozgraniczeniu lub gdy strona nie zgadza się z wydaną decyzją – wtedy to rozgraniczenia dokonuje się w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie.

W postępowaniu cywilnym podstawą rozgraniczenia nieruchomości jest regulacja zawarta w art. 153 k.c. Stanowi on, że 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.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, 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. Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie albo niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami lub innymi gruntami (ust. 2).

Przedmiotem roszczenia o rozgraniczenie są granice w terenie czyli na gruncie, a nie na mapie. Mapa jest tylko wtórnym wyrazem granic.

Wskazać należy, iż rozgraniczenie nieruchomości sprowadza się do takiego wytyczenia przebiegu spornych granic pomiędzy co najmniej dwoma nieruchomościami, aby umożliwiło ono swobodne władanie tymi nieruchomościami przez ich właścicieli w wytyczonych granicach. Wytyczenie tych granic musi jednak nastąpić na podstawie jednego z trzech kryteriów wymienionych wprost w art. 153 k.c., którymi są:

1. aktualny stan prawny,
2. ostatni spokojny stan posiadania,
3. uwzględnienie wszelkich okoliczności.

Wymienione w art. 153 k.c. kryteria rozgraniczenia wyłączają się wzajemnie, dopóki więc nie zostanie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi. Zgodnie z tym 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. Przepis ten wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13.06.2002r. w sprawie V CKN 1620/00).

Waga kolejnych kryteriów rozgraniczenia nieruchomości i ich wzajemne wyłączanie się wykluczają możliwość dokonania rozgraniczenia z powołaniem się tylko na względy celowości, gdyż te nie mogą uzasadnić rozgraniczenia

z pominięciem kolejności dwu pierwszych kryteriów, a więc stanu prawnego przedmiotu rozgraniczenia i następnie ostatniego stanu spokojnego posiadania (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26.06.2002r. w sprawie III CKN 590/00).

Dokonanie rozgraniczenia i ocena, które z wymienionych wyżej kryteriów ma zastosowanie w niniejszej sprawie, wymagało wiadomości specjalnych z zakresu geodezji, dlatego też Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji.

Biegły D. Ż. w sporządzonej na piśmie opinii, na podstawie analizy dokumentacji geodezyjno-kartograficznej i wyników pomiarów kontrolnych, stwierdził, że w operacie technicznym – odnowienie ewidencji gruntów z 1985 roku popełniono wiele błędów, a współrzędne obliczonych punktów granicznych nie pokrywały się z fizycznie zakopanymi znakami granicznymi przy płotach lub na miedzach – ówczesnych granicach użytkowania. Zdaniem biegłego Ż., błędnie określono również współrzędne punktu granicznego (...) w operacie technicznym – modernizacja (...) z 2017-2019r., albowiem punkt ten powinien być zlokalizowany w linii istniejącego ogrodzenia, tj. zgodnie z ostatnim spokojnym stanem posiadania. Zdaniem biegłego, granica pomiędzy działkami (...), a działką (...) powinna biec do punktu 5334 i być ustalona według ostatniego spokojnego stanu posiadania, tak jak wskazuje czerwona linia na sporządzonym przez biegłego szkicu granicznym znajdującym się na karcie 121 akt sprawy, a dalej od punktu granicznego (...) przez punkt 5336 do punktu 8397, tj. po osi rowu melioracyjnego, gdzie przebieg granicy nie jest sporny i jest zgodny z operatem technicznym - modernizacja (...) z 2017-2019r.

Zarzuty do opinii biegłego Ż. wnieśli pełnomocnik wnioskodawcy oraz uczestniczka D. K.. W sporządzonej na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy opinii uzupełniającej, biegły Ż. odniósł się do zgłoszonych zarzutów i podtrzymał swoją opinię podstawową. Opinia uzupełniająca również spotkała się z zarzutami ze strony pełnomocnika wnioskodawcy oraz uczestniczki D. K..

Na wniosek pełnomocnika wnioskodawcy, Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego z zakresu geodezji. Wyznaczona przez Sąd biegła M. W., w sporządzonej na piśmie opinii stwierdziła jednoznacznie, że ustalenie przebiegu granicy działki nr (...) z działką nr (...), winno nastąpić w oparciu o stan prawny nieruchomości, tj. od punktu granicznego (...) przez punkt 95g do punktu granicznego (...), albowiem taki przebieg granicy wynika z danych geodezyjnych, które są spójne z odnalezionymi na gruncie znakami granicznymi (butelki odwrócone do góry dnem). Natomiast w dalszej części, z uwagi na rozbieżność między danymi zawartymi w odnowieniu (...) z 1985 roku, a danymi i sytuacją w terenie, granica pomiędzy działkami (...), a działką nr (...) powinna być poprowadzona zgodnie z ustaleniami geodety C. S. na środek istniejącego rowu melioracyjnego, a dalej w osi tego rowu traktując go jako naturalny przebieg granicy, tj. od punktu 6189 przez punkty 5335, 5334 i 5336 do punktu 8397.

W tym miejscu należy podkreślić, że wskazany przez biegłą M. W. przebieg granicy od punktu 5335 przez punkty 5334 i 5336 do punktu 8397 jest zgodny z operatem technicznym – modernizacja (...) z 2017-2019r., a w protokole do tego operatu M. G. na taki przebieg granicy na tym odcinku wyraził zgodę i oświadczył, że przebieg taki jest zgodny z ostatnim spokojnym stanem posiadania.

Przesłuchany w charakterze świadka geodeta C. S. podtrzymał swoje spostrzeżenia i pomiary dokonane w wyniku prac przeprowadzonych w toku administracyjnego postępowania rozgraniczeniowego. Sąd dał wiarę tym zeznaniom, albowiem były rzeczowe, logiczne, spójne, oparte na wiedzy i doświadczeniu zawodowym świadka.

Opinia biegłej M. W. nie była kwestionowana przez strony, dlatego Sąd w pełni ją podzielił. Opinia spełniała stawiane jej wymogi, odzwierciedlała staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadała w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona na jej uzasadnienie argumentacja jest w pełni przekonująca. Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Przedmiotowa opinia sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i

niezbędną wiedzą specjalną. W szczególności biegła przy wydawaniu opinii dysponowała dokumentacją geodezyjną i prawną przedmiotowych nieruchomości, jak również przeprowadziła stosowne czynności pomiarowe na gruncie.

Co do zarzutu zasiedzenia nieruchomości Sąd uznał, że brak było podstaw do stwierdzenia nabycia własności spornej nieruchomości w tym trybie.

Wobec powyższego Sąd przyjął, iż granicę pomiędzy działką o numerze (...), a działką (...) należy ustalić - w świetle treści art. 153 k.c. - na podstawie pierwszego kryterium, tj. aktualnego stanu prawnego, zaś pomiędzy działką (...), a działką (...), na podstawie drugiego kryterium, a mianowicie ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Z uwagi na powyższe, Sąd dokonał rozgraniczenia nieruchomości stanowiącej własność J. K. (1) i D. K., stanowiącej działki gruntu o nr geod. 92/1 i 65, z nieruchomością stanowiącą własność M. G., stanowiącą działkę gruntu o nr geod. 63 oraz nieruchomością stanowiącą własność Gminy O., stanowiącą działkę gruntu o nr geod. 134, ustalając, iż granica przebiega od punktu granicznego (...) (dawniej 95g) przez punkty graniczne (...) (dawniej (...)), (...), (...) i (...) do punktu granicznego (...) – zgodnie ze szkicem granicznym sporządzonym przez uprawnionego geodetę C. S. znajdującym się na karcie 6 akt sprawy i stanowiącym integralną część orzeczenia.

Na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014r., poz. 1025 ze zm.), Sąd zwrócił J. K. (1) kwotę 2 000 złotych i uczestnikowi M. G. kwotę 1 000 złotych, tytułem niewykorzystanych w sprawie zaliczek (k. 195 i 105 akt sprawy).

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