

Sygn. akt II Ca 597/13

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie:	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Lucyna Szafrńska
Protokolant:	Paulina Neyman

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 października 2013 roku

sprawy z wniosku C. J., T. J.

z udziałem Gminy S., A. J. (1), A. J. (2), S. K. (1), H. S.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 29 maja 2013 roku, sygn. akt I Ns 954/11

postanawia: oddalić apelację i ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 597/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 maja 2013 r. w sprawie I Ns 954/11, następnie sprostowanym postanowieniem z dnia 18 czerwca 2013 roku, Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych we W., gmina S.,

oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek:

- (...) powierzchni 0,5820 ha, stanowiącej własność S. K. (1), dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...);
- (...) o powierzchni 0,1029 ha, stanowiącej własność H. S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...);
- (...) o powierzchni 0,0605 ha, stanowiącej własność A.i A.małżonków J., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...);

- (...) o powierzchni 0,66 ha, stanowiącej własność Gminy S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...);
- (...) o powierzchni 0,12 ha, stanowiącej własność C.i T.małż. J.;

w ten sposób, iż granica pomiędzy nieruchomościami przebiega według granic wykazanych w obowiązującej ewidencji gruntów;

Ponadto ustalił, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przedstawione poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w sprawie sygn. akt I Ns 1040/09 stwierdził, że T. i C. małżonkowie J. nabyli przez zasiedzenie na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej z dnia 1 września 2004 roku prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej we W. gmina S. o powierzchni 0,12 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), opisanej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej Starostwa Powiatowego w P. numer ewidencyjny (...), tj. w granicach określonych pomiarem z 1979 roku. Przedmiotowa działka to zarówno grunty orne jak i tereny rolne zabudowane.

S. K. (1) jest właścicielem działki nr (...) położonej we wsi W., gm. S..

A. i A. małżonkowie J. są właścicielami działki nr (...) położonej we wsi W. gmina S., którą nabyli w 2008 r od H. S.. Natomiast H. S. jest właścicielem działki (...) od 2006 roku. Wcześniejszym właścicielem jego działki byli rodzice J. i M. S. a przed nimi J. M..

Działka oznaczona nr (...) we wsi W. stanowi własność Gminy S. i użytkowana jest pod drogę.

W roku 1948 M. L.w oparciu o umowę uzyskał przyrzeczenie sprzedaży 1/4 części jedno morgowej działki od strony południowej wraz z domem mieszkalnym w miejscowości W.gmina S.od jej ówczesnego właściciela F. P..

W roku 1963 został przyjęty do zasobów operat założenia ewidencji gruntów nr (...), w którym przedmiotowa działka oznaczona była nr (...)o wymiarach 22,7 m x ca. 56,0m. Następnie w roku 1974 C.i T.małżeństwo J.nieformalną umową odkupili od M. L.przedmiotową działkę i weszli w jej posiadanie, w tym samym roku M. L.nabył przez zasiedzenie działkę gruntu oznaczoną nr (...)o pow. 1270 m². Dwa lata później w 1976 roku dokonano pomiarów związanych z wejściem w życie ustawy z 1971 roku o uwłaszczeniu, co spowodowało zmianę numeru działki z(...)na (...)i określono jej wymiary na 20,0 m x 56,0 m o łącznej powierzchni 1120 m² i zgodnie z wykonanymi pomiarami zostali uwłaszczeni właściciele gruntów przylegających do działki (...), natomiast małżonkowie J.nabywając działkę w 1974 roku nie zostali objęci procesem uwłaszczeniowym. W latach 1979-1980 dokonano odnowy ewidencji gruntów -operat nr (...)- w ramach odnowy przeprowadzono ustalenia stanu władania i pomiar granic na gruncie w odniesieniu do osnowy realizacyjnej, pomiar został wykonany łącznie z analizą materiałów do uwłaszczeń z 1976 roku, w obliczeniach powierzchni działki nr (...)po zmianie numeracji przyjęto średnią szerokość działki 21,95 m i średnią długość 53,78 m, co dało powierzchnię przedmiotowej działki 1180 m²; w zaokrągleniu przyjęto 0,12 ha.

W latach 1996-2006 grunty sąsiadujące z działką nr (...)uległy podziałom (operaty jednostkowe nr (...), (...), (...i (...)). Prace obejmowały wznawianie granic w oparciu o dostępną dokumentację geodezyjną, na bazie aktualnie obowiązującej ewidencji gruntów tj. o operat(...).

Aktualnie działka nr (...) posiada powierzchnię 1143 m², a różnica w powierzchni powstała w wyniku poszerzenia pasa drogi oznaczonej nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

W roku 1988 zmarł J. M., a właścicielem jego działki w 1999 roku stał się S. K. (1). Mniej więcej do roku 2004 istniała droga na działce uczestnika przy granicy z działką wnioskodawców o szerokości około 2 metrów, która stanowiła dojazd do siedliska rodziców S. K. i była uczęszczana przez okolicznych mieszkańców.

Początkowo przedmiotowa działka wnioskodawców była ogrodzona żywopłotem oraz drutem, następnie drewnianym płotem postawionym jeszcze przez M. L.. Obecnie wnioskodawcy postawili ogrodzenie z siatki około 10-11 lat temu, niezupełnie w tym samym miejscu, w jakim stało stare ogrodzenie i rósł żywopłot, gdyż nie wiedzieli, gdzie jest granica. Wnioskodawcy korzystali czasem z drogi znajdującej się na działce M. K.. Nie zagrodzili drogi, gdyż pan L. mówił, że jest to służebność dla pana M.. Po śmierci pana M. wnioskodawcy również nie grodzili drogi, nawet jak stawiali nowe ogrodzenie. Użytkowali swoją działkę w granicach ogrodzenia.

Jeszcze, gdy właścicielem przedmiotowej działki wnioskodawców był M. L. to korzystał on ze swojej nieruchomości głównie latem i użytkował podwórko do samego żywopłotu.

Z drogi znajdującej się za ogrodzeniem korzystała m.in. rodzina M., którzy w ten sposób dojeżdżali do swojego pola celem jego uprawy, natomiast właścicielami ziemi po J. M. stała się rodzina państwa S.. S. czasem jeździli tą drogą do swojego pola, ale ojciec uczestnika K. parę razy w latach 90-tych sprzeciwiał się temu, bo to była jego działka. Około 15 lat temu ojciec uczestnika S. przestał uprawiać swoje pole i odtąd nie korzystali już z tej drogi.

Obecnie na gruncie nie ma żadnych śladów drogi.

Rozgraniczenie nieruchomości następuje według określonych w art. 153 kc kryteriów, z których każde ma priorytet przed następnym. Tak więc gdy granice gruntów stały się sporne, ustalenie ich powinno nastąpić według stanu prawnego. Dopiero po stwierdzeniu, że stan prawnego, to jest własności nie można stwierdzić, ustalenie granic powinno nastąpić według stanu spokojnego posiadania.

Wymienione kryteria: stan prawny, ostatni stan spokojnego posiadania i „wszelkie okoliczności” wyłączają się wzajemnie; dopóki więc możliwe jest ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, dopóty niedopuszczalne jest sięganie po dalsze. Przez stan prawny rozumie się także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu.

W przedmiotowej sprawie sąd dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych w obrębie W., gm. S. oznaczonych w ewidencji gruntów numerami działek: - (...)powierzchni 0,5820 ha, stanowiącą własność S. K. (1), dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...); -(...)o powierzchni 0,1029 ha, stanowiącą własność H. S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...); - (...)o powierzchni 0,0605 ha, stanowiącą własność A.i A.małżonków J., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...); - (...)o powierzchni 0,66 ha, stanowiącą własność Gminy S., dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Tryb. urządzona jest księga wieczysta (...)o powierzchni 0,12 ha; w ten sposób, iż granica pomiędzy nieruchomościami przebiega według granic wykazanych w obowiązującej ewidencji gruntów.

W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw, aby dokonać rozgraniczenia spornych nieruchomości według stanu prawnego uwzględniającego zasiedzenie przez wnioskodawców przygranicznego pasa gruntu od strony południowo-wschodniej stanowiącego część działki (...) oraz pasa działki (...).

Biorąc pod uwagę wszelkie ustalenia i pomiar spornych granic sąd uznał, iż przebieg granic działki nr (...), która uzyskała w 2009 roku tytuł własności jest zgodny z przebiegiem granic wskazanych w ewidencji gruntów. Nieznaczne rozbieżności nie przekraczały w tym zakresie dopuszczalnych wartości wynikających z dokładności pomiaru czy też nieznacznym naruszeniem granic poprzez budowę budynku gospodarczego w granicy po 1979 roku, czy zmianę ogrodzenia, które ma ok. 10-12 lat. Jak podkreślił biegły geodeta są to kosmetyczne różnice pomiędzy przebiegiem granic według stanu faktycznego użytkowania na gruncie z uwzględnieniem prowizorycznego ogrodzenia w części

północnej działki, a przebiegiem granic według ewidencji gruntów. Biegły w niniejszej sprawie podkreślił, iż zważywszy na prowizoryczne ogrodzenie od strony północnej i wschodniej przedmiotowej działki do budynku gospodarczego oraz na wysokości rozebranej szopy to przebieg granic jest zgodny z tym wskazanym w ewidencji gruntów.

Sąd podkreślił, iż w postępowaniu sygn. I Ns 1040/09 wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie działkę nr (...) zgodnie z ich wnioskiem i nie kwestionowali orzeczenia, a tym samym potwierdzili posiadanie nieruchomości w takich granicach jak w postanowieniu; nie podnosili, jakoby są różnice pomiędzy pomiarami wynikającymi z ewidencji a stanem prawnym granicy nieruchomości. Sam wnioskodawca zeznał, iż nie wie, jaka była powierzchnia działki w sprawie o zasiedzenie i zasiedzieli to, co było ogrodzone drutem. Wnioskodawca podnosił, iż nie wiedział, że drut jest w złym miejscu, ale jednocześnie w trakcie postępowania w sprawie

I Ns 1040/09 nie podnosił kwestii drogi znajdującej się za ogrodzeniem. Skoro zatem uważali, że należy im się tyle, ile jest ogrodzone, to niezrozumiałym jest obecnie żądanie zasiedzenia kolejnej części nieruchomości, która w dodatku nigdy nie była w ich władaniu.

Posiadaczem rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel, natomiast wnioskodawcy nie rościli sobie wcześniej praw do spornego terenu, nie władali nim, a jak sami podkreślili użytkowali teren jedynie w granicach istniejącego ogrodzenia. Sąd uznał, iż nie ma spełnionych przesłanek, co do zarzutu zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, albowiem wnioskodawcy nie wykazali spełnienia przesłanek z art. 172 kc.

Przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy jest posiadanie samoistne. Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Praktycznie zaś wypada kierować się - przy ustalaniu charakteru posiadania - manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem. Funkcjonuje bowiem domniemanie prawne, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada (art. 339 k.c.). Domniemanie to nie zostało zaś skutecznie obalone.

Sąd także podkreślił, że wg wnioskodawców w skład ich nieruchomości przekazanej im przez poprzednika prawnego miała wchodzić również droga o szerokości 2 metry. Tymczasem obecnie działka (...) ma szerokość 21,95 m, zaś wg operatu z 1963 r., czyli przed zawarciem nieformalnej umowy kupna sprzedaży miała szerokość 22,70 m i tyle nabył w drodze zasiedzenia M. L.. Różnica wynosi więc zaledwie 0,75 m, a nie 2 m, co również wskazuje na bezzasadność twierdzeń wnioskodawców.

Uczestnicy S. K. (1), A. J. (1) a także świadek B. B. jednoznacznie wskazują, iż za ogrodzeniem wnioskodawców istniała droga, która należała do rodziny K.. Droga była szerokości około 2 metrów i prowadziła w kierunku pól uprawianych m.in. przez J. M. i istniała do 2004 roku. Po 2004 roku z drogi tej przestano korzystać, albowiem uczestnik H. S. podzielił swoją działkę na kilka mniejszych i zrobił drogę dojazdową od strony wschodniej wydzielając drogę z jednej z nich. Działki te mają bezpośrednio dojazd do ul. (...). Po tym, jak droga stała się niepotrzebna i przestała istnieć wnioskodawcy nie podjęli żadnych działań, by ją dołączyć do swojej działki.

Z tych wszystkich względów sąd orzekł jak w sentencji postanowienia z uwagi na to, że wnioskodawcy wbrew treści art. 6 kc nie udowodnili, aby spełnili przesłanki zasiedzenia spornego pasa gruntu.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc w związku z art. 152 kc.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyli wnioskodawcy. Zaskarżyli go w całości zarzucając:

1 nierozstrzygnięcie istoty sprawy i niedokonanie rozgraniczenia działki wnioskodawców oznaczonej nr (...) z i działkami sąsiednimi,

1. błędne ustalenie stanu prawnego nieruchomości będących przedmiotem postępowania przez uznanie, że działka wnioskodawców (nr (...)) posiada granicę prawną wynikającą z aktualnej ewidencji gruntów, a nie według stanu prawnego wynikającego z orzeczenia sądy o nabyciu własności działki przez poprzednika prawnego wnioskodawców- M. L.,

2. pominięcie, przy ocenie charakteru władztwa pasa gruntu, znajdującego się za istniejącym płotem od zachodniej strony działki wnioskodawców, faktu, że ten pas gruntu (który wchodzi w skład działki M. L.) był przedmiotem służebności gruntowej (przejazdu) ustanowionej na rzecz każdego z właścicieli działki sąsiednimi, której obecnym właścicielem jest uczestnik S. K. (1);

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia sądowi I instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie rozgraniczenia działki wnioskodawców nr (...) z działkami sąsiednimi według stanu prawnego oraz o zasądzenie solidarnie od uczestników na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a podniesione w niej zarzuty są chybione.

Na wstępie należy zaznaczyć, że pierwszy i najdalej idący zarzut nierozpoznania istoty sprawy skarżący mógłby prezentować w sytuacji, gdyby sąd pierwszej instancji nie orzekł postanowieniem z dnia 18 czerwca o sprostowaniu oczywistej omyłki w trybie art. 380 k.p.c. Przed wydaniem tego postanowienia w sentencji rozstrzygnięcia o rozgraniczeniu nie była wymieniona działka nr (...) należąca do wnioskodawców, stąd też mogłyby rodzić się wątpliwości, jakich działek dotyczy postanowienie z dnia 29 maja 2013 roku. Po wydaniu postanowienia z dnia 18 czerwca 2013 roku, które zostało doręczone stronom nie ulega wątpliwości, że sąd dokonał rozgraniczenia między nieruchomością wnioskodawców oznaczoną nr działki (...), a wszystkimi sąsiadującymi z nią nieruchomościami należącymi do uczestników postępowania, tj. działką (...) S. K. (1), działką (...) H. S., działką (...) A. i A. małżonków J. i działką (...) należącą do Gminy S.. Wobec powyższego zarzut nierozpoznania istoty sprawy i niedokonania rozgraniczenia nie może być uznany za uzasadniony.

Nie są zasadne również pozostałe zarzuty skarżącego. Zdaniem skarżącego sąd pierwszej instancji powinien był wyznaczyć granice według stanu prawnego wynikającego z orzeczenia sądu o nabycie własności nieruchomości przez poprzednika prawnego wnioskodawców M. L.. Stanowisko powyższe mogłoby być uprawnione w sytuacji, gdyby wnioskodawcy w sposób formalny nabyli od M. L. prawo własności nieruchomości. W takiej sytuacji zakres prawa własności przysługującego im pokrywałby się z zakresem jego prawa własności. Tymczasem w przedmiotowej sprawie jest inaczej - wnioskodawcy dysponują własnym samodzielnym tytułem własności - orzeczeniem sądowym stwierdzającym nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie, wydanym przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. z dnia 22 grudnia 2009 roku w sprawie I Ns 1040/09. Nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie ma charakter nabycia pierwotnego i pozostaje bez jakiegokolwiek związku z zakresem praw poprzedniego właściciela. Tak więc twierdzenie skarżących, że stan prawny nieruchomości wnioskodawców wyznacza orzeczenie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 1 lutego 1974 roku wydanego w sprawie I Ns 558/73 nie jest prawidłowe.

Stan prawny nieruchomości wnioskodawców – zakres ich prawa własności - wyznacza orzeczenie Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z 22 grudnia 2009 roku stwierdzające, że wnioskodawcy nabyli przez zasiedzenie z dniem 1 września 2004 roku prawo własności nieruchomości położonej we W., o powierzchni 0,12 ha oznaczonej nr działki (...), opisanej na wyrysie z mapy ewidencji. Właśnie według tej mapy ewidencyjnej zostały wyznaczone przez Sąd granice nieruchomości wnioskodawców z nieruchomościami sąsiednimi. W sytuacji, kiedy wnioskodawcy w przedmiotowym postępowaniu nie wykazali, że zasiedzieli również pas gruntu, przez który za ich ogrodzeniem przebiegała droga, granica wyznaczona według mapy ewidencyjnej, na którą powołało się orzeczenie w sprawie I Ns 1040/09, jest jedyną możliwą granicą dla rozgraniczenia nieruchomości, a którą to granicę przyjął sąd pierwszej instancji w zaskarżonym

orzeczeniu. Dlaczego Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zasiedzenia przygranicznego pasa drogowego zostało dokładnie wyjaśnione przez Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu rozstrzygnięcia. Głównym tego powodem było niewykazanie samoistności posiadania wnioskodawców. Za trafnością tego stanowiska przemawiają nie tylko argumenty przytoczone przez sąd odnoszące się do braku wykazania przez wnioskodawców niezbędnych elementów posiadania samoistnego (corpus i animus), czy też zachowania wnioskodawców z okresu, kiedy droga przeszła spełnić swoją funkcję, ale również niepowołane przez sąd pomiary i badania stanu władania dokonane w trakcie sporządzania ewidencji gruntów, czy też przeprowadzania uwłaszczenia, a które drogę zawsze umiejscawiały poza granicami nieruchomości wnioskodawców.

Powyższe stanowisko Sądu w zakresie nieprzyjęcia zasiedzenia stara się zwalczyć skarżący w trzecim swoim zarzucie nieuwzględnienia w ocenie charakteru władztwa pasa gruntu faktu, że był on przedmiotem służebności gruntowej ustanowionej na rzecz każdorazowego właściciela działki sąsiedniej, której obecnie właścicielem jest uczestnik S. K. (3). Stanowisko to nie jest trafne i nie może skutecznie podważyć zaskarżonego orzeczenia. Nieformalna umowa, w której wspomina się o służebności zawarta 7 lipca 1948 roku pomiędzy F. P. a M. L. służebności takiej nie kreowała, bo nie była zawarta w formie aktu notarialnego. W tej sytuacji decyduje wyłącznie stan posiadania na gruncie. Zatem wnioskodawcy winni wykazać swoje samoistne posiadanie tego pasa gruntu, czego jednak nie uczynili.

Z tych względów Sąd Okręgowy apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw oddalił - art. 385 k.p.c.