

UZASADNIENIE

/pkt. 1 postanowienia z dnia 9 grudnia 2020 roku/

W dniu 10 kwietnia 2017 roku Wójt Gminy U. przekazał do Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim na podstawie art. 34 ust. 2 Ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne wniosek o rozgraniczenie nieruchomości – działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,17 ha, położonej w miejscowości P., Gmina U., stanowiącej własność Ochotniczej Straży Pożarnej w P., a działką gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,52 ha, położonej w Miejscowości P., Gmina U., stanowiącej własność uczestnika A. K..

W uzasadnieniu wskazał, że postępowanie rozgraniczeniowe wymienionych wyżej gruntów zostało wszczęte na wniosek Ochotniczej Straży Pożarnej w P. postanowieniem Wójta Gminy U. z dnia 28 grudnia 2016 roku. Do zawarcia ugody nie doszło. W związku z tym, decyzją z dnia 27 marca 2017 roku Wójt Gminy U. postępowanie rozgraniczeniowe umorzył.

Wnioskodawca Ochotnicza Straż Pożarna podnosił, iż spór o 2,5 ara wzdłuż granicy z uczestnikiem A. K. wyniknął w momencie, gdy Gmina zaczęła stawiać granice drogi gminnej. Wówczas to okazało się, że działka (...), która winna mieć 17 arów, jest de facto mniejsza, gdyż uczestnik „wgrodził się” płotem w działkę (...). Uczestnik postępowania A. K. twierdził, że swoją działkę nabył w 2006 roku od rodziców, zaś sporny płot między działkami nr (...) stał w tym samym miejscu od 1969 roku, wcześniej był drewniany, zaś obecnie betonowy.

Taki stan rzeczy potwierdziły oględziny sądowe, wykonane z udziałem biegłej geodety w dniu 29 sierpnia 2017 roku. W opinii biegłej sądowej mgr inż. U. B. zwrócono uwagę na sporny pas gruntu, pomiędzy działkami wnioskodawcy i uczestnika, położony pomiędzy granicą użytkowania działek, wyznaczony betonowym płotem na wcześniejszej podmurówce, którą to granicę przyjęto na potrzeby modernizacji gruntów, określając ją jako „spokojny stan posiadania - ogrodzenie trwałe”.

Przesłuchani w sprawie Uczestnik oraz świadkowie M. K., H. K., J. S. i M. N. potwierdzili, że ogrodzenie wytyczone obecnie po linii betonowej podmurówki po dawnym drewnianym płocie oddzielało obie działki od daty posadowienia płotu drewnianego w 1969 roku. Inni świadkowie A. P., J. K., Z. H. oraz przedstawiciele wnioskodawcy twierdzili, że płot betonowy stoi w innym miejscu, że został przesunięty w stosunku do poprzedniego ogrodzenia, na niekorzyść działki, należącej do OSP, co jednak nie znajdowało potwierdzenia w trakcie oględzin, gdzie pozostałości dawnej podmurówki były widoczne w granicy obecnego ogrodzenia. Biegła sądowa z zakresu geodezji szczegółowo, w opiniach pisemnych oraz ustnych wyjaśnieniach, złożonych na rozprawie szczegółowo uzasadniła, skąd wynikał błąd w powierzchni działek. Biegła z całą stanowczością podkreśliła, że granice obu działek z jednej strony nie biegną po linii prostej, lecz skosem, stąd też po skartowaniu pomiarów powstał błąd co do powierzchni i większa powierzchnia działki nr (...), wpisana na mapę ewidencyjną jest nieuprawniona. Biegła potwierdziła również fakt, że obecny płot, oddzielający obie działki został posadowiony na podmurówce, dokładnie w miejscu poprzedniego płotu drewnianego, wybudowanego w 1969 roku. Podczas rozgraniczenia w 1962 roku, gdy działkę nr (...) nabywali rodzice obecnego uczestnika od poprzednika prawnego nikt nie zgłaszał zastrzeżeń, co do przebiegu granic. W 2006 roku rodzice przekazali działkę notarialnie synowi A. K..

Od tej daty, czyli najpóźniej od 31 grudnia 1969 roku spornym pasem gruntu władali: najpierw rodzice uczestnika, a następnie on sam od daty notarialnego przekazania mu w/w nieruchomości w 2006 roku. Na działce nr (...) stoi obecnie budynek mieszkalny, działka jest ogrodzona; zarówno rodzice uczestnika, jak i obecnie on sam płacą od działki podatki i władają nią, jak właściciele. W toku postępowania nie przedstawiono żadnego kontrdowodu, na okoliczność, aby inny podmiot, w szczególności wnioskodawca – który nabył swoją działkę w wyniku zasiedzenia, postanowieniem Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 21 października 2005 roku - sprawował władztwo nad tym

pasem gruntu. W tej sytuacji biegła geodeta mgr inż. U. B. wykonała projekt rozgraniczenia, uwzględniającego faktyczny stan posiadania pasa gruntu, pomiędzy działkami nr (...) od 1969 roku, po linii betonowej podmurówki i obecnego ogrodzenia, który to pas gruntu po modernizacji ewidencji gruntów obrębu P., zatwierdzonej stosowną decyzją, stanowi część działki ewidencyjnej oznaczonej numerem (...), a oznaczonej na projekcie czerwoną linią od punktu 0014.154 do punktu 0014.465. Mapa to została zaewidencjonowana w Wydziale Geodezji i (...) Starostwa Powiatowego za numerem P. (...).2020.772, stając się również integralną częścią orzeczenia o rozgraniczeniu z uwzględnieniem zarzutu zasiedzenia.

Sąd zważył, co następuje.

Spór w niniejszej sprawie w istocie sprowadzał się do tego, czy pas gruntu, pomiędzy działkami stron, oddzielony betonowym ogrodzeniem stanowi część działki wnioskodawcy, czy też – w związku z użytkowaniem go od czasu posadowienia ogrodzenia tj. od 1969 roku przez uczestnika, a poprzednio jego rodziców, stanowi on część nieruchomości uczestnika.

Postępowanie sądowe w przedmiocie rozgraniczenia jest konsekwencją nie zakończonego pomyślnie postępowania administracyjnego w tym przedmiocie, prowadzonego na podstawie art. 29 - 39 ustawy z dnia 17 maja 1989 roku 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 do rozgraniczenia stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, jak to ma miejsce w niniejszej sprawie.

W postępowaniu cywilnym podstawą rozgraniczenia nieruchomości jest regulacja zawarta w art. 153 kodeksu cywilnego, który stanowi, 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.

Wytyczenie tych granic musi jednak nastąpić na podstawie jednego z trzech kryteriów wymienionych w art. 153 kodeksu cywilnego, którymi są: aktualny stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania, 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.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił podstawę rozgraniczenia mając na uwadze złożony w sprawie wniosek o zasiedzenie.

Zgodnie z treścią art. 172 kodeksu cywilnego 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 (zasiedzenie). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Zasiedzenie jest instytucją prowadzącą do nabycia prawa na skutek upływu czasu. Umożliwia ono, sankcjonując stan faktyczny, usunięcie długotrwałej niezgodności między stanem prawnym, a stanem posiadania. Na skutek zasiedzenia, które następuje ex lege, dotychczasowy uprawniony traci swoje prawo, a nabywca uzyskuje je niezależnie od niego. Zainteresowany uzyskaniem prawa musi zatem spełnić istotne przesłanki by można było stwierdzić nabycie własności przez zasiedzenie. Z cytowanej wyżej normy art. 172 kodeksu cywilnego, wynika że do nabycia w drodze zasiedzenia prawa własności nieruchomości konieczne jest łączne spełnienie dwóch przesłanek: samoistnego posiadania oraz upływu czasu 20 lub 30 lat. Ocenie Sądu poddana jest także dobra wiara posiadacza. Pierwszorzędną przesłanką niezbędną do nabycia prawa własności rzeczy jest posiadanie samoistne. W tym zakresie podstawą prawną ustalenia będzie norma art. 336 kodeksu cywilnego, z której wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel. Świadczyć o tym mają okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażające tym samym wolę

wykonywania względem niej prawa własności. Jak wiadomo dla zaistnienia samoistności posiadania niezbędne jest faktyczne władanie rzeczą. Wykazanie zaś władania rzeczą jest z kolei warunkiem powołania się na domniemanie, że ten kto faktycznie rzeczą włada jest posiadaczem samoistnym (art. 339 k.c.). Domniemanie prawne skonstruowane jest w oparciu o przepisy prawa materialnego, a nie procesowego, a jej istota wyraża się w tym, że dowód określonego w normie prawnej faktu zastępuje dowód faktu, z którego dana osoba wywodzi skutki prawne.

Materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwalał poza wszelką wątpliwością stwierdzić, iż rodzice uczestnika A. K., małżonkowie T. i M. K. władali pasem gruntu, położonym pomiędzy działkami nr (...), po linii betonowej podmurówki i obecnego ogrodzenia, najpóźniej od daty posadowienia pierwotnego, drewnianego ogrodzenia na betonowej podmurówce w 1969 roku. Podczas budowy tego ogrodzenia i później do czasu wszczęcia sporu przez wnioskodawcę przebieg granicy był spokojny i niezakłócony, zaś uczestnik postępowania i jego poprzednicy prawni mieszkali na swojej działce i spornym pasem gruntu zajmowali się, jak właściciele, płacąc podatki, dbając o zieleń przydomową itd. Wnioskodawca nabył działkę nr (...) w drodze zasiedzenia z dniem 21 października 2005 roku (postanowienie w aktach I Ns 601/05), lecz dopiero wytyczenie granic drogi gminnej w 2016 roku spowodowało pomiary geodezyjne, z których wynikała nieścisłość, co do powierzchni działki wnioskodawcy. Ponieważ przy nabywaniu działki nr (...) przez poprzedników prawnych uczestnika nie dokonano pomiarów geodezyjnych, nie można było przyjąć po ich stronie dobrej wiary. Na dobrą albo złą wiarę posiadacza rzutuje bowiem kwestia świadomości, jaką posiadacz odnosi do wykonywanego prawa, a więc przekonanie o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. W dobrej wierze jest zatem posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości. Przy czym, zgodnie z art. 7 kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Ustalono w toku postępowania, że poprzednicy prawni uczestnika nabyli przedmiotową nieruchomość we właściwej formie aktu notarialnego, ale nie dokonali jej pomiarów. Wnioskodawca nabył swoją nieruchomość w drodze zasiedzenia, przy czym na skutek okoliczności od siebie niezależnych – co zostało szczegółowo omówione w opinii biegłej sądowej – doszło do błędu, co do powierzchni działki. Wnioskodawcy również wcześniej nie kwestionowali istniejącej między spornymi nieruchomościami granicy, ani nie dokonali wytyczenia geodezyjnego działki.

Sąd uznał zatem, iż stronom nie można przypisać dobrej wiary, natomiast uczestnik spełniał w odniesieniu do granicznego pasa gruntu przesłanki do jej nabycia w drodze zasiedzenia w złej wierze z upływem 30 lat od końca 1969 roku, czyli z dniem 1 stycznia 1999 roku.

Z tych przyczyn, jeżeli zarzut zasiedzenia - w sprawie o rozgraniczenie prowadzonej przez sąd - jest zasadny, to decyduje o ustaleniu przebiegu granicy. Warunkiem rozważenia kwestii zasiedzenia przygranicznych pasów ziemi w ramach kryterium stanu prawnego granic gruntów jest uprzednie ustalenie przebiegu linii granicznej zgodnie z dokumentami.

Przy rozgraniczeniu uwzględniania się zatem wieloletnie posiadanie przygranicznych pasów ziemi, które to poprzez spełnienie przesłanek art. 172 kodeksu cywilnego doprowadziło do ich zasiedzenia.

Sąd nie miał zatem wątpliwości co do sposobu rozgraniczenia spornych działek w sposób zgodny z przebiegiem zasiedzenia przez uczestnika A. K. wg opinii biegłej, zaewidencjonowanej w toku postępowania w Starostwie Powiatowym w T. w dniu 30 marca 2020 roku (załącznik do postanowienia k. 299 akt).

Sędzia Jolanta Szczęсна

ZARZĄDZENIE

1. zakreślić w repertorium,

2. odpis postanowienia z uzasadnieniem doręczyć uczestnikowi adw. J. Z.,

3. kal. z wpływem lub za 14 dni.

T., dnia 25 stycznia 2021 roku

Sędzia Jolanta Szczęsna