

Sygn. akt I Ns 533/17

Uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego w Łąncucie

z dnia 21.02.2019r.

Wnioskiem z dnia 2.11.2017 r. wnioskodawca G. K., reprezentowany przez pełnomocnika adw. B. S., wnosił o stwierdzenie, iż najpóźniej z dniem 1.10.2005 r. wraz z małżonką E. K. nabyli w drodze zasiedzenia na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, własność części nieruchomości położonych w miejscowości C., należących do Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa L., a oznaczonych jako działki nr (...) i (...), wydzielonych przez biegłego geodetę.

W uzasadnieniu żądania wniosku pełnomocnik wnioskodawcy podał, iż G. K. z małżonką, a wcześniej jego poprzednicy prawni korzystali z części w/w działek jako posiadacze samoistni co najmniej od początku lat 70- tych XX wieku.

Uczestniczka E. K. poparła żądanie wniosku.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik Skarb Państwa – Lasy Państwowe Nadleśnictwo L., reprezentowane przez pełnomocnika adw. B. K., wnosił o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, iż wnioskodawca pismem z dnia 18.08.2017r. wnioskował o wyrażenie zgody przez Nadleśnictwo L. na wykup części działek nr (...) i (...), co dowodzi, iż zdawał sobie sprawę z tego, że nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętych wnioskiem o zasiedzenie.

Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego geodety pełnomocnik wnioskodawcy zmodyfikował wniosek w ten sposób, iż wnosił o :

- stwierdzenie, iż najpóźniej z dniem 1.10.2005 r. wnioskodawca oraz uczestniczka E. K. nabyli przez zasiedzenie własność części działki położonej w miejscowości C., oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0137 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łąncucie prowadzi KW nr (...), zaznaczonej przez biegłego geodetę na wyrysie z mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik do opinii wg wariantu nr I literami A, B, C, D, E (przy doliczeniu okresu posiadania samoistnego wykonywanego przez ich poprzedników prawnych) oraz części działki położonej w miejscowości C., oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0160 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łąncucie prowadzi KW nr (...), zaznaczonej przez biegłego geodetę na wyrysie z mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik do opinii wg wariantu nr I literami C, F-N, D (przy doliczeniu okresu posiadania samoistnego wykonywanego przez ich poprzedników prawnych) oraz wydzielenie geodezyjnie w/w części nieruchomości.

Uczestnik Skarb Państwa – Nadleśnictwo L. powołując się na linię orzeczniczą Sądu Najwyższego i sądów powszechnych poddawał w wątpliwość możliwość zasiedzenia lasu państwowego.

Sąd ustalił i zważył, co następuje :

Wnioskodawca G. K. jest właścicielem, położonej w miejscowości C., nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o pow. 0,22 ha, dla której Sąd Rejonowy w Łąncucie prowadzi KW (...). Działka wnioskodawcy sąsiaduje z nieruchomościami leśnymi, własności Skarbu Państwa – Lasów Państwowych Nadleśnictwa L., oznaczonych jako działki nr(...) o pow. 25,2247 ha i (...), o pow. 27,1317 ha, dla których Sąd Rejonowy w Łąncucie prowadzi KW (...).

(odpisy z ksiąg wieczystych – k., wypisy z rejestru gruntów – k. 15, mapa ewidencyjna – k. 15)

Pomiędzy działką (...) a działkami Nadleśnictwa znajduje się rów, który należy do Nadleśnictwa. Sporny pas gruntu biegnie wzdłuż granicy między działkami numer (...) i (...) oraz (...) aż do ogrodzenia i graniczy

z działką (...). Na działce (...) w części spornej, objętej wnioskiem

o zasiedzenie, znajduje się ogrodzenie z siatki na metalowych słupkach. Na części działek (...) i (...) znajduje się fragment metalowej wiaty, wykonanej przez wnioskodawcę. Na części działki (...) znajduje się kostka brukowa stanowiąca wjazd pod wiatę, zaś we wschodniej części działki (...) usytuowana jest część budynku garażowego, murowanego, dwustanowiskowego. Na gruncie występuje znaczna różnica w szerokości i głębokości rowu w części spornej i poza spornej.

(oględziny miejsca przedmiotu sporu – k. 98-99

W dniu 09.07.2004 r. G. K. otrzymał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczo – garażowego na terenie obejmującym działkę (...) w C..

W dniu 01.02.2012r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego wpłynęło zawiadomienie o zakończeniu budowy wraz z inwentaryzacją powykonawczą według stanu na dzień 07.06.2011r.

W dniu 26.03.2015r. Starosta (...) potwierdził przyjęcie zgłoszenia G. K. o przystąpieniu do budowy dwóch wiat i altany ogrodowej na terenie obejmującym nieruchomość nr (...).

(dokumentacja dt. inwestycji na działce wnioskodawcy – k. 10-14, projekt zagospodarowania działki wnioskodawcy – k. 15, decyzja o warunkach zabudowy – k. 15, dziennik budowy – k. 61-66, projekt budowlany – k. 67, projekt architektoniczno- budowlany – k. 67)

Przedłożone w toku postępowania w niniejszej sprawie do akt sprawy tzw. ortofotomapy zawierają naniesione punkty o współrzędnych z 1989 r. Na takiej mapie z 2002 roku nie ma usytuowanych żadnych budynków stanowiących własność wnioskodawcy, natomiast na mapie z 2015 roku część budynków wnioskodawcy przekracza granicę z działkami Nadleśnictwa.

Na potrzeby postępowania w przedmiotowej sprawie biegła geodeta wydzieliła z działki nr (...) działkę nr (...) o pow. 0,137 ha , zaś z działki nr (...) działkę nr (...) o pow. 0,0160 ha (wariant I), zaś przy wariantcie II powierzchnia działki (...) objęta wnioskiem o zasiedzenie wynosi 0,0157 ha, zaś działki (...) – 0,0185 ha.

Północna granica działki (...) w wariantcie I przebiega po istniejącym w terenie ogrodzeniu wykonanym z siatki metalowej na słupkach metalowych bez podmurówki. Przy południowo – wschodniej granicy (...) posadowiona jest część budynku murowanego gospodarczego. Pozostała część tego budynku posadowiona jest na działce (...) i działce (...). Powierzchnia całego budynku gospodarczego wynosi 28 mkw, a powierzchnia części budynku gospodarczego posadowionego na działce(...) wynosi 9 mkw. Pozostała części działki (...) porośnięta jest trawą.

Z kolei północna granica działki (...) przebiega po istniejącym ogrodzeniu wykonanym z siatki metalowej na słupkach metalowych bez podmurówki od pkt C do pkt F. Od pkt F w kierunku wschodnim ogrodzenie wykonane jest z siatki metalowej i słupków metalowych na podmurówce. Przy południowo – zachodniej granicy działki (...)posadowiona jest część budynku murowanego gospodarczego zajmującego 9 mkw powierzchni działki. W zachodniej części działki (...) i północnej części działki wnioskodawcy usytuowana jest wiatka ogrodowa, której powierzchnia w obrysie

zewnątrznych słupów wiaty wynosi 30 mkw. Powierzchnia części wiaty usytuowanej na działce (...) wynosi 16 mkw. W środkowej części działki (...) znajduje się część budynku garażowego, zajmująca 15 mkw powierzchni. Całkowita powierzchnia budynku wynosi 74 mkw. Pomiędzy budynkiem gospodarczym, a budynkiem garażowym i pod wiatą teren wyłożony jest kostką betonową, z wyjątkiem pasa gruntu o szerokości 0,35 -0,40 m pomiędzy ogrodzeniem, budynkiem gospodarczym, wiatą metalową i zachodnią stroną bramy wjazdowej, który porośnięty jest trawą. Powierzchnia kostki betonowej na działce (...) wynosi 69 mkw. We wschodniej części działki (...) znajduje się część budynku blaszanego o pow. 19 mkw. Pomiędzy budynkiem garażowym a „blaszakiem” znajduje się metalowa wiatą wsparta na słupkach ogrodzenia wyznaczającego północną granicę działki (...). Powierzchnia wiaty położonej na działce (...) wynosi 19 mkw. Pozostała część działki (...) porośnięta jest trawą.

W wariacie II północna granica działki (...) przebiega między istniejącym ogrodzeniem z siatki metalowej bez podmurówki, a istniejącym na działce (...) (nie objętej wnioskiem o zasiedzenie) rowem. Również północna granica działki (...) przebiega pomiędzy istniejącym ogrodzeniem będącym własnością wnioskodawcy, a istniejącym na działce (...) rowem.

Istniejący w terenie rów jest węższy niż jego szerokość zmierzona w 1989 roku. Po pomiarze budynku gospodarczo – garażowego i porównaniu jego położenia z budynkiem gospodarczym przedstawionym na mapie w skali 1:2000 i mapie do celów projektowych biegła geodeta stwierdziła, iż nowy budynek został wybudowany tylko częściowo na miejscu starego budynku gospodarczego.

Pierwszy wariant przebiegu granicy działki nr (...) z działkami (...) i (...) dotyczy przebiegu granicy do linii ogrodzenia przebiegającego po działkach (...) i (...) i blaszaka usytuowanego na wschodniej granicy działki (...) i (...), a drugi wariant dotyczył przebiegu granicy odsuniętej w kierunku północnym od istniejącego ogrodzenia.

Wnioskodawca podczas budowy budynku gospodarczego był przekonany, że wnosi budynek na terenie swojej działki, ponieważ na mapie dla celów projektowych została przedstawiona linia graniczna niezgodna z granicą katastralną. Nowy budynek gospodarczy jest przesunięty w kierunku północnym w stosunku do budynku, który był uwidoczony na mapie.

(szkice przebiegu granic – k. 74-75, 84, wykazy współrzędnych punktów granicznych – k. 76, 80, ortofotomapy z lat 2002, 2011 i 2015 – k. 77-79, 81-83, k. 97, opinia biegłego geodety – k. 112-127, opinie uzupełniające – k. 157-171, k. 193-194, opinia ustna – k. 230-231)

W 2017 roku podczas czynności wznowienia przebiegu granic pomiędzy nieruchomością będącą własnością Lasów Państwowych Nadleśnictwa L. a m.in. nieruchomością G. K. stwierdzono, iż granica między tymi działkami przebiega w linii prostej, a budynek gospodarczy i wiatą wzniesione przez wnioskodawcę G. K. naruszają przebieg granicy, znajdując się częściowo na działkach Nadleśnictwa.

(operat techniczny – k. 15)

Pismem z dnia 18.08.2017r. wnioskodawca G. K. zwrócił się w oparciu o art. 231§1 kc do Nadleśnictwa L. o wyrażenie zgody na wykup części działek (...) i (...) terminie do dnia 30.09.2017 r., po upływie którego złoży w sądzie wniosek o stwierdzenie nabycia tych spornych części nieruchomości poprzez zasiedzenie.

(odpis pisma z dnia 18.08.2017r. – k. 44)

Decyzją z dnia 27.04.2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nakazał G. K. dokonać rozbiórki budynku gospodarczo – garażowego, albowiem budynek ten został wybudowany niezgodnie z pozwoleniem na budowę, tj. został przesunięty w stosunku do zachodniej granicy z działką sąsiednią nr (...) oraz posiada inne wymiary niż w pozwoleniu.

(odpis decyzji PINB. 5160.4.7.2016 z dnia 27.04.2018r. – k. 141-142)

Z kolei w decyzji z dnia 25.04.2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. ustalił, iż wiata zlokalizowana na działce wnioskodawcy została postawiona niezgodnie ze zgłoszeniem i ma inne wymiary niż wskazane w zgłoszeniu.

(odpis decyzji PINB. 5160.4.4.2016 z dnia 25.04.2018r. – k. 143-144)

Decyzją z dnia 27.04.2018 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. nałożył na G. K. obowiązek dokonania rozbiórki 3 ścian wiaty wykonanych z płyt warstwowych od strony północnej, południowej i zachodniej oraz rozbiórki ściany wschodniej wiaty wraz z drzwiami oraz wrotami garażowymi.

(odpis decyzji PINB. 5160.4.3.2016 z dnia 27.04.2018r. – k. 145-147)

Przed wnioskodawcą i uczestniczką E. K. działka nr (...) była własnością H. i F. L.. Następnie działkę przejęła ich córka H. K., matka wnioskodawcy. Działka (...) została zakupiona przez dziadków wnioskodawcy w 1939 roku od hrabiego P..

Na działce należącej do poprzedników prawnych wnioskodawcy znajdowały się budynki, m.in. stodoła, która została zlokalizowana tuż obok rowu, należącego do sąsiedniej nieruchomości leśnej. Rów wyznaczał przebieg granicy między działkami. Wnioskodawca zburzył stare zabudowania w celu budowy nowych. W czasie, gdy poprzednicy prawni wnioskodawcy korzystali ze starych zabudowań gospodarczych / stodoła, obora, stajnia/ nie było sporów z Lasami Państwowymi co do przebiegu granicy. Działka L. była ogrodzona płotem z drewnianych sztachet, oddzielał ją od działki leśnej rów.

Wnioskodawca ogrodził swoją nieruchomość ogrodzeniem z metalowej siatki. Jego rodzina / rodzice, małżonka/ uważali, iż postawił on nowe ogrodzenie i zabudowania w miejsce starej infrastruktury.

(zeznania świadków : A. B. – k. 85, M. M. – k. 86, S. B. – k. 86, P. P. (2) – k. 86, S. K. – k. 87, H. K. – k. 87)

Podczas kontroli w 2004 roku pracownicy Nadleśnictwa nie stwierdzili naruszenia granicy. Budynki uwidocznione na fotomapie z 2002 roku nie przekraczają granicy między działkami. Leśniczy J. B. stwierdził dopiero w 2015 roku po wykonaniu planowej wycinki drzew w pobliżu granicy z działką wnioskodawcy, iż granica w terenie nie pokrywa się z granicą zaznaczona na mapie. Okoliczność ta została dała początek wszczęciu postępowania przez Nadleśnictwo przeciwko wnioskodawcy o naruszenie granicy. Świadek J. B. zaobserwował, iż rów oddzielający działki Nadleśnictwa od działek sąsiednich w miejscu sąsiadującym z działką wnioskodawcy jest aktualnie węższy i płytszy od tego, który znajduje się na długości działek innych osób. Na fotomapie z 2011r. nowy budynek gospodarczy zbudowany na działce G. K. narusza granicę z działką Nadleśnictwa.

(zeznania świadków G. W. – k. 87-88, J. B. – k. 88)

Wnioskodawca utrzymywał, iż wybudował budynek mieszkalny na miejscu starego domu, a budynek gospodarczy na miejscu starej stodoły, działając w przekonaniu, iż zabudowania stawia w obrębie własnej nieruchomości. Sporu granicznego między stronami niniejszego postępowania nie było aż do 2017 roku.

Według wnioskodawcy postawił on nowe ogrodzenie dokładnie w miejscu starego, a rów oddzielający działki stron nie zmienił swojego wyglądu w okresie od czasu zakupu działki należącej do poprzedników prawnych wnioskodawcy od P. aż do chwili obecnej.

Po interwencji Nadleśnictwa odnośnie naruszenia przez wnioskodawcę granicy z dz.(...) i (...)G. K. podjął starania o wykup zajętych fragmentów tych działek, a następnie zdecydował się zainicjować postępowanie sądowe w niniejszej sprawie.

(zeznania wnioskodawcy – k. 231-232)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych, których treść, autentyczność i moc dowodowa nie była przez żadną ze stron postępowania kwestionowana. W zakresie oceny przesłanek prowadzących do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia Sąd oparł się na korespondujących z dowodami z dokumentów zeznaniach świadków – pracowników Nadleśnictwa.

Świadkowie G. W. i J. B. z racji wykonywanego zawodu posiadali dogodną możliwość zaobserwowania jak na przestrzeni kolejnych lat kształtował się sposób zagospodarowania spornych działek. Ich zeznania w pełni korespondują z opinią biegłej oraz dokumentami urzędowymi w postaci fotomap z poszczególnych lat.

Jako pełnowartościowy materiał dowodowy Sąd zakwalifikował opinie sporządzone przez biegłą geodetę, uzupełnione opinią usną, albowiem zostały one opracowane w oparciu o specjalistyczną wiedzę biegłej, na podstawie analizy dokumentacji geodezyjnej i oględzin miejsca sporu na podstawie dokonanych przez biegłą pomiarów.

Jako częściowo wiarygodne, aczkolwiek o drugorzędnym znaczeniu dla treści rozstrzygnięcia, Sąd uznał zeznania świadków : A. B. – k. 85, M. M. – k. 86, S. B. – k. 86, P. P. (2) – k. 86, S. K. – k. 87, H. K. – k. 87 oraz wnioskodawcy, którzy opisali sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości należącej aktualnie do G. K. przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych. Sąd pominął te fragmenty zeznań w/w osób, które pozostają w oczywistej sprzeczności z treścią opinii biegłej geodety oraz fotomapami, a dotyczące forsowania tezy, iż wnioskodawca wniósł nowe zabudowania w miejscu poprzednich.

Zeznania świadków T. P. – k. 88 i M. S. – k. 88 Sąd pominął, albowiem w/w nie posiadali istotnych informacji w zakresie przedmiotu postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

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.

Zgodnie z treścią art. 172 §1 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomości 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 (art. 172 § 2 kc).

Według definicji ustawowej z art. 336 kc posiadaczem samoistnym rzeczy jest osoba, która włada rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Samoistne posiadanie polega więc na tym, że określona osoba faktycznie, w stosunku do oznaczonej nieruchomości, zachowuje się tak jak właściciel. Dla istnienia samoistnego posiadania potrzebne jest faktyczne władanie rzeczą (corpus) oraz czynnik woli (animus domini).

Kierując się powyższymi wskazaniem oraz uwzględniając rezultaty przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd uznał, iż w realiach przedmiotowej sprawy nie zostały spełnione przesłanki stwierdzenia nabycia w drodze zasiedzenia własności nieruchomości, wydzielonych geodezyjnie w opinii biegłej geodety i oznaczone jako działki :

nr (...) o pow. 0,137 ha i nr (...) o pow. 0,0160 ha. Z ustaleń Sądu wynika bowiem, iż zostały one przez biegłą geodetę wydzielone z pasa gruntu, zajętego przez wnioskodawcę dopiero po przekroczeniu granicy z działkami (...) i (...), do którego doszło w wyniku zabudowy działki siedliskowej należącej do G. K. między 2004r. a 2012 r. Powyższa okoliczność wskazuje, iż nie upłynął jeszcze 30-letni okres posiadania wymagany art. 172§2 kc do stwierdzenia nabycia własności tej części działek. W oparciu o opinię biegłej geodety oraz tzw. ortofotomapy, w powiązaniu z treścią zeznań świadków w osobach pracowników Nadleśnictwa Sąd ustalił, iż stare zabudowania gospodarcze zlokalizowane na działce należącej aktualnie do wnioskodawcy nie przekraczały granicy z działkami leśnymi Skarbu Państwa będącymi w zarządzie Nadleśnictwa L.. Według relacji świadka G. W. podczas kontroli punktów granicznych w 2004r. nie nastąpiło naruszenie linii granicznej między działką (...) i dz. (...) i (...) wyznaczonej przez rów. Od tego czasu kształt i szerokość rowu uległy zmianie – rów stał się płytszy i został przesunięty. Również treść zeznań świadka J. B. w korelacji z fotomapami z lat 2002 i 2011 dowodzi, iż stare budynki gospodarcze na działce wnioskodawcy nie przekraczały granicy z lasem, natomiast w 2011 roku nowy budynek gospodarczy już te granicę przekracza. Okoliczność ta uniemożliwia doliczenie ewentualnego okresu posiadania przez poprzedników prawnych wnioskodawcy. Rodzice i dziadkowie wnioskodawcy korzystając ze starych zabudowań użytkowali jedynie własną działkę (...), a nie część działek sąsiednich o nr (...) i (...). Dopiero wnioskodawca wybudował budynek gospodarczy oraz wiatę częściowo na działkach Nadleśnictwa L.. Potwierdzają to decyzje administracyjne i wnioski zawarte w opinii uzupełniającej biegłej (k. 158-159). Działania wnioskodawcy polegające na przekroczeniu granicy przy budowie budynków gospodarczych nie były przez niego uświadomione, ale okoliczność ta nie ma znaczenia dla treści rozstrzygnięcia, albowiem nie upłynął przewidziany prawem 30-letni okres do stwierdzenia zasiedzenia.

Mając na uwadze poczynione w przedmiotowej sprawie ustalenia należało orzec jak w pkt I sentencji postanowienia w oparciu o powołane na wstępie rozważań prawnych przepisy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§3 kpc w zw. z § 2 pkt 3 w zw. z §5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12.10.2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie. Ponieważ wniosek o stwierdzenia nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia został oddalony Sąd obciążył wnioskodawcę poniesionymi w sprawie kosztami oraz kosztami zastępstwa procesowego uczestnika Skarbu Państwa w kwocie 450 złotych.