

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSR Izabela Gluza

Protokolant – st. sekretarz sądowy Ewa Cieplak

po rozpoznaniu 30 czerwca 2017 r. w Nowym Dworze Mazowieckim

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K., D. J.

przeciwko J. S. (1)

o ochronę własności

I. ustala, że granica pomiędzy działkami ewidencyjnymi o nr ewid. (...) i (...) obrębu K., gmina L. wchodzącymi w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), stanowiącą własność J. S. (1) a nieruchomością oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb K., gmina L., dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) stanowiącymi własność w udziałach po 1/2 K. K. i D. J., **przebiega** od punktu 10 poprzez punkty 17, 13, 14, 202 do punktu 52 określone na mapie sytuacyjnej z podziałem nieruchomości sporządzonej przez geodetę uprawionego B. R. wpisanej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, prowadzonego przez Starostę Powiatowego w N. w dniu 3 lutego 2000 r. za numerem KEM L. (...) - (...) znajdującej się na karcie 261 akt niniejszej sprawy stanowiącą integralną część niniejszego orzeczenia;

II. nakazuje pozwanej J. S. (1), aby dopuściła powodów K. K. i D. J. do współposiadania części nieruchomości należącej do powodów oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb K., gmina L., dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w granicach określonych w punkcie 1. wyroku pomiędzy punktami 10-17-13-14 w celu umożliwienia im wykonywania prawa własności, w tym wjazdu i wyjazdu na ten teren z zastrzeżeniem, że nie może to naruszać praw pozwanej J. S. (1) z przysługującej jej służebności przechodu i przejazdu ustanowionej dla każdorazowego właściciela działki o nr ewid. (...) przez działkę o nr ewid. (...) na mocy § 6 aktu notarialnego z dnia 27 października 2000 r. rep. (...) sporządzonego przed notariuszem M. S. w Kancelarii Notarialnej w N., a ujawnionym w dziale I – Sp KW (...);

III. zakazuje pozwanej naruszania prawa własności części nieruchomości należącej do powodów K. K. i D. J. oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), obręb K., gmina L., dla której Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) w granicach określonych w punkcie 1. wyroku pomiędzy punktami 10-17-13-14 poprzez utrudnienie powodom dostępu do tej części nieruchomości, w tym stawianie jakiegokolwiek fizycznych barier, bram, ogrodzeń czy pojazdów utrudniających wjazd i wyjazd;

IV. przyznaje biegłemu sądowemu M. P. kwotę 428,67 zł (czterysta dwadzieścia osiem złotych 67/100) tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii uzupełniającej, które nakazuje wypłacić tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowemu w Nowym Dworze Mazowieckim;

V. zasądza od pozwanej J. S. (1) solidarnie na rzecz powodów K. K. i D. J. kwotę 684 zł (sześćset osiemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł (sześćset) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

VI. nakazuje pobrać od pozwanej J. S. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim 4035,80 zł (cztery tysiące trzydzieści pięć 80/100) tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych.

I C 765/14

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa pełnomocnik powodów K. K. i D. J. wniósł o:

1. wydanie powodom nieruchomości oznaczonej na mapie sytuacyjnej sporządzonej przez geodetę M. P. 7 maja 2015 r., będącej integralną częścią wyroku zapadłego w sprawie I(...) o ochronę posiadania, w której sąd przywrócił posiadania pozwanej J. S. (1). Wydanie to miało polegać na wprowadzeniu powodów w posiadanie tejże nieruchomości (oznaczonej jako działka ewidencyjna (...), obręb K., gmina L.) i umożliwienie im wykonywania na nieruchomości prawa własności, w tym wejścia i wjazdu na nieruchomość.

2. zakazanie pozwanej J. S. (1) naruszenia przysługującego powodom prawa własności ww. nieruchomości w szczególności fragmentu oznaczonego na ww. wskazanej mapie poprzez zakazanie pozwanej wykonywania jakichkolwiek aktów posiadania na opisanej powyżej nieruchomości poza zakresem służebności drogowej przechodu i przejazdu przysługującej jej jako właścicielowi działki ewidencyjnej (...) obręb K., gmina L., w tym w szczególności instalowania fizycznych barier, stawiania pojazdów mechanicznych, bram czy ogrodzeń. (pozew k. 1-27, rozszerzenie powództwa k. 199-200)

Pozwana J. S. (1) wносиła o oddalenie powództwa w całości. W toku postępowania podniosła zarzut zasiedzenia części spornej nieruchomości oznaczonej na mapie dołączonej do pozwu, gdyż od 4 listopada 1992 r. jest posiadaczem tego gruntu w dobrej wierze. Ponadto na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2016 r. zakwestionowała sporne granice wnosząc o rozgraniczenie działek oznaczonych jako działka (...). (odpowiedź na pozew. K. 47, protokół rozprawy k. 301)

Pismo pozwanej z 8 kwietnia 2016 r. zatytułowane „pozew o ustalenie” zostało zwrócone jako złożone bez zarządzenia przewodniczącego i wpisane pod nową sygnaturę do oddzielnego postępowania. Również pismo z 15 kwietnia 2016 r. zostało zwrócone zgodnie z art. 207 § 7 k.p.c. (postanowienie k. 326)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. S. (1) 4 listopada 1992 r. przed notariuszem W. B. zakupiła od S. S. (1) i jego żony H. S. nieruchomość niezabudowaną oznaczoną jako działka (...) o powierzchni 0,87 ha. Państwo S. i H. S. byli właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości rolnej położonej w K., gmina L. ogólnego obszaru 5,65 ha. W skład tej nieruchomości wchodziła działka o nr ewid. (...). Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził KW (...). Działka o nr ewid. (...) została na działkę o nr (...) obszaru 3,44 ha oraz działkę (...) o obszarze 0,87 ha. Na dowód projektowanego podziału w toku czynności okazano mapę z projektowanym podziałem działki nr (...) wpisaną do ewidencji zasobu i Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w N. pod nr (...) L. (...) (...) (...), a sporządzoną przez geodetę J. B..

J. S. (1) nabyła działkę oznaczoną nr (...). Na rzecz każdego z właścicieli tejże działki sprzedający ustanowili na działce (...) nieodpłatnie i bezterminowo służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez pas szerokości 4 metrów po lewej stronie działki obciążonej do drogi publicznej.

Mapa o której mowa opatrzona była pieczęcią urzędu i zawierała klauzulę, z której wynika, że jest to dokument przeznaczony do wpisu w księdze wieczystej.

Na skutek wniosku notariusza zawartego w akcie notarialnym nieruchomości oznaczona jako działka nr (...) obszaru 0,87 ha została odłączona od macierzystej księgi wieczystej KW (...) i założono dla niej nową księgę wieczystą nr (...), w której w dziale II jako właściciela ujawniono J. S. (1), a w dziele I Sp – ujawniono uprawnienie wynikające z służebności gruntowej przejazdu i przechodu. Podstawą założenia nowej księgi wieczystej był opis i wskazana wyżej mapa, złożona na karcie 13 księgi macierzystej KW (...).

dowód: akt notarialny 215-216, odpis z KW (...) – rubryka „dokumenty będące podstawą wpisu” k. 436, mapa akta KW (...) (obecnie (...) k. 13), zdjęcie akt księgi k. 472, zdjęcie klauzuli k. 429

Nieruchomość została J. S. (1) wydana. Pozwana ogrodziła swoją nieruchomość stawiając od strony północnej i południowej ogrodzenie, w granicach ogrodzenia znalazł się również około 4 metrowy pas biegnący wzdłuż lewej strony działki (...) aż do jej południowej granicy. Do działki nr (...) dojeżdżała przez służebność ustanowioną na działce (...).

(bezsporne, nadto: mapa k. 476, mapa k. 261, mapa k. 360, wyjaśnienie biegłego k. 359 obrazująca sporny kawałek gruntu i mapa k. 360)

Aktem notarialnym zawartym w dniu 27 października 2000 r. przed notariuszem M. S. w N. K. K. i D. J. zakupili od S. i H. małżonków S. nieruchomość, która powstała po podziale działki o nr ewid. (...) oznaczoną jako działka (...) powierzchni 1,43 ha. W miejsce części działki (...) od strony północnej powstała natomiast działka o nr (...) o powierzchni 1,67 ha. Podział ten został uwidoczniiony na mapie podziałowej wpisanej do państwowego zasobu geodezyjnego w dniu 3 lutego 2000 r., nr L. (...) - (...), sporządzonej przez geodetę uprawnionego B. R.. Podstawą sporządzenia tej mapy był operat ewidencji gruntów (...), (...) - (...) K., pomiar kontrolny, operat jednostkowy (...) i mapa zasadnicza. Na mapie tej uwidoczniiono także granice pomiędzy nowopowstałą działką (...) a działką (...) poprzez naniesienie obok punktu granicznego 17 punktu 10, a obok istniejącego punktu 14 punktu granicznego 13. Na mapie z 1992 r. brak punktów 10 i 14, gdyż działka (...) stanowiła całość, której część północna i południowa była połączona wąskim pasem po lewej stronie działki (...).

W § 6 ww. aktu notarialnego powodowie ustanowili na działce (...) na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę (...).

J. S. (1) dowiedziała się o tym, że na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) ustanowiono służebność gruntową przejazdu i przechodu przez działkę (...) na skutek zawiadomienia z ksiąg wieczystych o wpisie w dziale I- sp KW (...) tego uprawnienia. W ten sposób J. S. (1) dostała szerszy dostęp do drogi publicznej niż wynikający z treści dotychczasowej służebności (ograniczonej do szerokości 4 metrów po lewej stronie działki (...) – numeracja działki obciążonej zmieniała się na skutek umowy sprzedaży i podziału działki (...)). Przejazd i przechód przez działkę (...) mógł się odbywać po całej długości pasa leżącego po lewej stronie, tak aby właściciel, miał dostęp do działki (...) na całej długości granicy.

Dowód: akt notarialny k. 213-214, mapa k. 261, postanowienia k. 20-27, odpis KW (...), k. 436, zeznania powoda k. 474v, min 00:10:35 i następne)

Powodowie bywali rzadko na swojej działce aż do roku 2014 kiedy to rozpoczął się między nimi a pozwaną ostry spór. Wtedy to powodowie usunęli bramę, którą pozwana postawiła na granicy działki (...), aby móc samochodem dojechać do północnej części działki (...). Pomiędzy stronami dochodziło do licznych sporów i kłótni, wzywania patroli policji i ochrony S.. Na skutek powództwa posesoryjnego J. S. (1) nieprawomocnym wyrokiem tut. Sądu wydanym w sprawie (...) sąd nakazał powodom przywrócić pozwanej posiadanie spornego fragmentu oznaczonego szczegółowo na mapie będącej integralną częścią tego orzeczenia.

Jednocześnie w sprawie niniejszej postanowieniem z 6 października 2014 r. sąd udzielił K. K. i D. J. zabezpieczenia roszczenia poprzez zakazanie J. S. (1) utrudniania dostępu do nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)

z obrębu (...) – K. w szczególności poprzez zakazanie pozwanej instalowania fizycznych barier – stawiania pojazdów, bram i ogrodzeń na terenie nieruchomości lub drodze dojazdowej.

Pozwana pomimo zabezpieczenia nadal traktowała sporny kawałek nieruchomości jako własność i utrudniała powodowi dostęp do ich nieruchomości poprzez próby zamontowania nowej bramy. Tutejszy sąd prawomocnym postanowieniem wydanym w sprawie (...) skazał ją na grzywnę za nierespektowanie ww. postanowienia o zabezpieczeniu.

(okoliczności bezsporne, nadto wyrok z uzasadnieniem z 1.12.2015 r.(...)k.204-211, postanowienie k. 225-226)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów których autentyczność nie budziła wątpliwości. Pozwana wprawdzie kwestionowała mapy załączone do akt sprawy podając szereg argumentów, w tym między innymi to, że projekty map podziałowych nie zostały zatwierdzone w postępowaniu sądowym ani administracyjnym co uniemożliwia branie ich pod uwagę do ustalenia prawnego stanu granic. Zarzut pozwanej jednak nie znajduje odzwierciedlenia w przepisach prawa dotyczącego gospodarki nieruchomościami mającymi zastosowanie zarówno w trakcie podziału nieruchomości w 1992 r. jak i w 2000 r. Podzielić należy stanowisko powodów przedstawione w piśmie z 10 marca 2017 r. (k. 424), że wprawdzie art. 10 ust. 3 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 r. stanowił, że podział nieruchomości następuje na podstawie decyzji rejonowego organu rządowej administracji ogólnej, zatwierdzającej projekt podziału jednakże ustawy tej nie stosowało się zgodnie z art. 1 ust. 2 do gruntów zabudowanych, wchodzących w skład gospodarstw rolnych oraz związanych z państwowym gospodarstwem leśnym i położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego wyłącznie na cele gospodarki rolnej i leśnej. Tym samym skoro działka nr (...) była przeznaczona pod cele rolne, to do jej podziału nie była wymagana decyzja właściwego organu. Analogiczne przepisy istnieją w obowiązującej ustawie o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. Nr 115, poz. 741, ze zm. (art. 92 ust. 1). Ponadto sąd również oparł się na sporządzonej przez biegłego M. P. mapie z kontroli wznowienia punktów granicznych (k. 360), która nie została przez niego zgłoszona do ośrodka geodezyjnego z uwagi na to, że pomiary dokonane przez biegłego były zbieżne z wcześniej dokonanymi protokolarnie pomiarami przez poprzednich geodetów.

W ocenie sądu zeznania świadków złożone w niniejszej sprawie nie wniosły istotnych okoliczności, a zobrazowały jedynie konflikt istniejący między stronami, który tak naprawdę był niekwestionowany, skoro strony sporu znalazły się w sądzie. Sąd oparł się również na zeznaniach powoda J. K. w zakresie naruszania przez pozwaną prawa własności oraz jego intencji w trakcie ustanawiania służebności gruntowej na rzecz każdego właściciela działki nr (...). Jednocześnie sąd jedynie częściowo uznał za wiarygodne zeznania pozwanej złożone na rozprawie, w szczególności co do okoliczności zakupu przez nią działki nr (...). Pozwana w piśmie procesowym z dnia 8 kwietnia 2016 r. (zwrócone) napisała, że mapa podziałowa, o której napisano przy akcie notarialnym nigdy nie została jej okazana. Twierdzenie takie pozwana powtórzyła na rozprawie, następnie zmieniając je, że nie pamięta tego faktu. Twierdziła również, że mapy tej nie ma w księdze wieczystej i że nie została przez notariusza złożona wraz z wnioskiem o odłączenie działki (...) i założenie na niej nowej księgi. W celu wyjaśnienia tych wątpliwości sąd z urzędu dopuścił dowód z księgi wieczystej nr (...), obecnie zarchiwizowanej, aby sprawdzić, czy mapa wskazana jako podstawa wpisu faktycznie tam istnieje. Mapa ta zgodnie z treścią księgi wieczystej nr (...) założonej dla działki (...) widnieje na karcie 13. W tych okolicznościach twierdzenia pozwanej jakoby nie okazano jej tej mapy i że nie złożono jej do akt księgi wieczystej nie znajdują żadnego poparcia.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanej o przesłuchanie świadków wskazanych w odpowiedzi na pozew na okoliczność nieprzerwanego posiadania pozwanej spornego gruntu, gdyż w ocenie sądu domniemanie dobrej wiary zostało skutecznie obalone przez powodów, co wykluczyło nabycie nieruchomości przez zasiedzenie przez pozwaną w dobrej wierze, a termin na jej nabycie w złej wierze nie upłynął na dzień wniesienia powództwa petytoryjnego.

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Zasadniczo powództwo należało uwzględnić modyfikując nieco brzmienie sentencji wyroku, tak aby możliwy był on do wykonania.

Powództwo oparte zostało na roszczeniu przysługującym każdemu właścicielowi zgodnie z art. 222 § 1 i § 2 k.c. który może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przeciwnie osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Pozwana w niniejszej sprawie podnosiła w swej obronie dwa główne zarzuty – pierwszy wiązał się z kwestionowaniem przez nią prawa własności powodów do spornego fragmentu ziemi i do tego, że granice pomiędzy działką nr (...) nie zostały nigdy prawnie ustalone w związku z czym wносиła o rozgraniczenie nieruchomości.

Drugi zarzut odnosił się do tego, że jest posiadaczem tej nieruchomości od co najmniej 20 lat, a objęła ją w posiadanie w dobrej wierze, tym samym nabyła własność nieruchomości na podstawie zasiedzenia jako posiadacz samoistny.

Analizując pierwszy z podnoszonych zarzutów należy w kilku zdaniach odnieść się do definicji nieruchomości, a następnie jej podziału. Definicję nieruchomości zawiera art. 46 k.c. który mówi, że jest to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyodrębnienie tej nieruchomości dokonuje się za pomocą granic prawnych, które zakreślają obszar powierzchni ziemskiej, w którym właściciel wykonuje swoje prawo. Granice prawne nieruchomości opisywane są natomiast instrumentami prawnymi określonymi w przepisach dotyczących geodezji i kartografii, wśród których to instrumentów występuje m.in. pojęcie granic ewidencyjnych. Częścią powierzchni ziemskiej wyodrębnioną granicami ewidencyjnymi jest działka gruntu.

Doktryna wyróżnia kilka rodzajów podziału nieruchomości. Pierwszym z nich jest podział prawny (cywilny) nieruchomości określony jako działania zmierzające do podmiotowej zmiany prawa własności w odniesieniu przynajmniej do wyodrębnionej ewidencyjnie części dotychczasowej nieruchomości. W wyniku podziału prawnego zmienia się właściciel nieruchomości. Jest on wynikiem czynności cywilnoprawnych (np. umowa sprzedaży) Kolejnym podziałem jest podział wieczystoksięgowy nieruchomości, który polega na odłączeniu od jednej księgi wieczystej wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu i założeniu dla nich odrębnej księgi wieczystej. Podział wieczystoksięgowy może przy tym być wynikiem podziału prawnego (gdy wyodrębniona ewidencyjnie w ramach dotychczasowej powierzchni nieruchomości jej część zostanie zbyta na odrębną własność innego podmiotu) lub stanowić jedynie skutek założenia dla wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu odrębnych ksiąg wieczystych z zachowaniem wpisu ich własności na rzecz dotychczasowego podmiotu tego prawa. Natomiast podział ewidencyjny (geodezyjny) nieruchomości polega na innym niż dotychczas ukształtowaniu ewidencyjnym działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości, a zwłaszcza na ukształtowaniu w nowy sposób linii granicznych działki lub działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości i ich ewidencyjnej numeracji. Celem podziału ewidencyjnego (geodezyjnego) nieruchomości jest ewidencyjne wyodrębnienie w ramach jednej nieruchomości większej liczby działek gruntu, bez zmiany ich dotychczasowego właściciela, mogących w przyszłości stanowić odrębne nieruchomości.

Podział ewidencyjny (geodezyjny) nieruchomości służy zatem dokonaniu następnie podziału prawnego lub wieczystoksięgowego. Nie jest bowiem prawnie możliwe, aby bez ewidencyjnego wyodrębnienia część dotychczasowej nieruchomości mogła być odłączona od księgi wieczystej i wpisana do odrębnej księgi wieczystej, nawet z zachowaniem dotychczasowych wpisów co do podmiotu prawa własności. (tak J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 4, Warszawa 2015)

Z powyższego wynika, że S. S. (1) i H. S. jako właściciele nieruchomości rolnej, w skład której wchodziła m.in. działka nr (...) dokonali najpierw ewidencyjnego podziału tej nieruchomości na działki (...). Czynność ta dokonana została przez biegłego geodetę J. B. 14 października 1992 r. na podstawie operatu ewidencji gruntów i pomiaru uzupełniającego (k.

273). Następnie zaprojektowany na mapie podział nieruchomości rolnej jako niewymagający zatwierdzenia decyzją (o czym była mowa powyżej) został wpisany do zasobu i Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w N. pod nr (...) (...). Następnie na mocy umowy sprzedaży z dnia 4 listopada 1992 r. państwo S. dokonali prawnego podziału tejże nieruchomości, na skutek którego jedna z części tj. działka (...) została nabyta przez J. S. (1). (zmiana właściciela) Na skutek odłączenia tej działki do nowoutworzonej księgi nastąpił wieczystoksięgowy podział nieruchomości. Dla sądu nie ulega przy tym wątpliwości, że pozwana nabyła nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) w graniach opisanych na mapie okazanej jej przy zakupie nieruchomości. Podział ewidencyjny został bowiem skutecznie kilka dni wcześniej dokonany poprzez czynności geodety i wpisanie jego pracy w postaci mapy do Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w N..

Granice tejże nieruchomości zostały następnie potwierdzone pracami geodety B. R., który sporządził mapę podziałową działki (...) na działkę (...) wpisaną do państwowego zasobu geodezyjnego w dniu 3 lutego 2000 r., nr L. (...) - (...), sporządzonej przez geodetę uprawnionego. Podstawą sporządzenia tej mapy był operat ewidencji gruntów (...) - (...) K., pomiar kontrolny, operat jednostkowy (...) i mapa zasadnicza. W sierpniu 2014 r. geodeta A. P. dokonał wyznaczenia granic spornej nieruchomości na zlecenie powodów. 24 października 2014 r. geodeta J. B. na zlecenie J. S. (1) dokonał wznowienia znaków granicznych. (protokół wyznaczenia granic k. 12-13, protokół wznowienia granic k. 221-222)

Powyższe czynności były prawidłowo wykonane co potwierdził powołany biegły sądowy – geodeta M. P., który dokonał czynności kontroli wznowienia punktów granicznych na działce (...) z granicami na działce (...). W toku swoich prac, które przeprowadzał również na zlecenie sądu w sprawie (...) odnalazł znaki graniczne, będąc podstawą wyznaczenia granic przez wskazanych wyżej geodetów. Biegły potwierdził pomiary istniejących punktów granicznych jako prawidłowe, co oznacza, że stan ewidencyjny wyznacza ostatnia przyjęta do zasobu mapa podziałowa (L. (...) - (...), wyjaśnienia k.359, mapa k. 360)

Ponieważ pozwana ostatecznie w toku postępowania kwestionowała granice wnosząc o rozgraniczenie nieruchomości oznaczonych jako działki (...) sąd na mocy art. 36 prawa geodezyjnego i kartograficznego z dnia 17 maja 1989 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 163 ze zm.) dokonał rozgraniczenia tychże nieruchomości ustalając oznaczenie tych granic jak w punkcie I. wyroku zgodnie z mapą podziałową L. (...) - (...). Podstawą ustalenia tych granic był zgodnie z art. 153 k.c. stan prawny, który wynika jednoznacznie z wyżej wskazanych map podziałowych i czynności wznowienia znaków granicznych. Nie było zatem podstaw do dokonania rozgraniczenia wedle ostatniego spokojnego stanu posiadania, o co również wносиła pozwana (pismo z dnia 31.01.2017 k. 383), a podniesione przez nią zarzuty dotyczące braku zatwierdzenia decyzją dokonanych podziałów były niezasadne zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1985 r.

Odnosząc się do drugiego zarzutu dotyczącego zasiedzenia spornego fragmentu nieruchomości jako samoistny posiadacz w dobrej wierze należy zauważyć co następuje.

Zgodnie z art. 172 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Art. 7 k.c. ustanawia domniemanie dobrej wiary, jeżeli od jej istnienia uzależniony jest skutek prawny.

W ocenie sądu domniemanie dobrej wiary zostało przez powodów skutecznie obalone. Dobra wiara posiadacza polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. W ujęciu negatywnym natomiast dobra wiara posiadacza występuje wtedy, gdy z przyczyn usprawiedliwionych (a więc bez niedbalstwa) nie wie on o tym, że nie przysługuje mu prawo własności (tak m.in. Ignatowicz, Stefaniuk , Prawo rzeczowe, 2009, s. 108–109). Dobra wiara posiadacza podlega ocenie według stanu z chwili uzyskania posiadania.

W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie sposób przypisać J. S. (1) dobrej wiary w chwili nabywania przez nią nieruchomości oznaczonej jako działka (...).

Pozwana zajmując stanowisko procesowe wielokrotnie podkreślała, że mapa podziałowa, która została okazana przy akcie, tak naprawdę nie została jej okazana, a przynajmniej ona nie pamiętała tego faktu. Do tego zeznając na ostatniej rozprawie powiedziała, że pomimo swojego prawniczego wykształcenia nie знаła się w tamtym okresie na nieruchomościach, nie umiała czytać map i numeracji działek. Jej intencją był natomiast zakup działki (...) z powodu starodrzewu, który na niej się znajdował. Gdyby wiedziała, że pomiędzy działką (...) a działką (...), której później stała się właścicielem istnieje pas gruntu do niej nienależący, nie kupiła by tej działki. Pozwana podnosiła także, że mapy podziałowej nie było w księdze wieczystej, a przed zakupem nieruchomości zapoznała się z mapą zasadniczą działki nr (...) przed podziałem. Ponadto podnosiła, że mapa z podziałem działki (...) na (...) i (...) jest nieczytelna, a przewężenie stanowiące sporny grunt powodów niezauważalne. Dodatkowo w terenie w żaden sposób fragment działki nie był oznaczony i nie widać było, aby stanowił fragment działki nr (...).

W ocenie sądu argumentacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie. Z treści aktu notarialnego z dnia 4 listopada 1992 r. zawartego przed notariuszem W. B. wynika, że stawający okazali szereg dokumentów, w tym mapę z projektowanym podziałem działki nr (...), która wpisana była do ewidencji zasobu Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych w N. w dniu 21 października 1992 roku, z której wynika, że działka ta jest niezabudowana, zawiera obszar 4,31 ha i podzielona została na działkę nr ewid.(...) o obszarze 3,44 ha i działkę nr ewid. (...) o obszarze 0,87 ha. Mapa ta wbrew twierdzeniu pozwanej, została dołączona do księgi wieczystej nr (...), z której następnie dokonując wieczystoksięgowego podziału nieruchomości odłączono nowo powstałą działkę (...) do nowoutworzonej księgi. Mapa ta znajduje się na karcie 13 tej księgi. Informacja ta również wynika bezpośrednio z księgi wieczystej nieruchomości należącej do pozwanej nr (...) – rubryka „dokumenty będące podstawą wpisu”, w której wskazano, że podstawą do założenia tej księgi był opis i mapa. Dla potwierdzenia powyższej okoliczności sąd z urzędu dopuścił dowód z tej mapy znajdującej się w księdze wieczystej (...).

Nie można zatem przyznać racji pozwanej, jakoby mapy podziałowej nie było i nie została ona jej przy umowie sprzedaży okazana. Odnosząc się do twierdzenia pozwanej, że mapa ta jest nieczytelna, a ona nie znała się na oznaczeniach geodezyjnych i na mapach w tamtym czasie, należy zauważyć, że faktycznie mapa ta jest sporządzona w kolorze czarno białym, a zaznaczone na mapie przewężenie stanowiące fragment działki (...) jest niewielkie i trudne do zauważenia z uwagi na skalę 1:5000. Jednakże nie ulega wątpliwości, że pozwana nabywając wskazaną nieruchomość powinna była sprawdzić nie tylko jej stan prawny, ale także jakie są granice nabywanej przez niej nieruchomości, które określone są współrzędnymi ewidencyjnymi. Mapa podziałowa wpisana pod numerem (...) (...) ukazuje podział nieruchomości oznaczonej jako działka (...) na (...) i (...). Określony jest obszar powstałych działek – działka (...) ma znacznie większą powierzchnię niż powstała działka (...). Przy czym powierzchnia ta jest wskazana tylko w części północnej działki. Dla kupującego takie oznaczenie nabywanej nieruchomości powinno budzić wątpliwości co do przebiegu granicy działki (...), która jako jedna całość powinna mieć łącznik z częścią południową znajdującą się poniżej działki (...). Nie sprawdzenie tego przez pozwaną na mapie o większej skali należy uznać za niedbalstwo ze strony pozwanej. Wprawdzie podnosiła ona, że dokonała sprawdzenia w ewidencji granic nieruchomości, jednakże oświadczyła, że obejrzała jedynie mapę nieruchomości 10 przed podziałem. Okoliczność ta tym bardziej świadczy na niekorzyść pozwanej, która nabyła nieruchomość nie sprawdzwszy przedtem oznaczenia jej granic na mapie podziałowej. Dopiero przecież ta mapa, a nie istniejąca mapa działki (...) określała granice nabywanej przez pozwaną nieruchomości. W takiej sytuacji nie można mówić o tym, że pozwana J. S. (1) nabyła przedmiotową nieruchomość jako posiadacz samoistny w dobrej wierze. Tym samym, dla posiadacza samoistnego w złej wierze, 30 – letni okres zasiedzenia na chwilę wnoszenia przez powodów powództwa petytoryjnego nie upłynął.

Reasumując powodom jako właścicielom spornej nieruchomości przysługiwało skuteczne roszczenie z art. 222 § 1 i 2 k.c. z pewnym jednak zastrzeżeniem dotyczącym ustanowionej na działce (...) na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka (...) służebności gruntowej przejazdu i przechodu. Z uwagi na treść tej służebności, która nie precyzuje sposobu jej wykonywania sąd nakazał pozwanej dopuszczenie powodów do współposiadania tego fragmentu, tak aby mogli oni swobodnie wjeżdżać i wyjeżdżać na swoją nieruchomość. Jednocześnie nadal pozwana ma prawo korzystać z tego fragmentu który jest obciążony służebnością gruntową. Przy czym, zgodnie z art. 287 i 288 k.c. służebność ta powinna być wykonywana tak, aby jako najmniej utrudniała

korzystanie z nieruchomości obciążonej, zgonie ze zwyczajem miejscowym i według zasad współzycia społecznego. Z uwagi na mające miejsce w przeszłości liczne zachowania pozwanej, którymi utrudniała ona powodom wstęp na sporną działkę sąd w punkcie III. wyroku zakazał jej – zgodnie z art. 222 § 2 k.c. naruszeń ich prawa własności i stawiania jakiegokolwiek barier, ogrodzeń i przeszkód, które umożliwiałyby powodom wstęp na ich działkę.

W punkcie IV. sąd przyznał biegłemu geodecie M. P. wynagrodzenie zgodnie z art. 288 k.p.c. za sporządzenie pisemnej opinii wyjaśniającej.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądając ich zwrot od strony przegrywającej (pозwanej) solidarnie na rzecz powodów, w co weszły zwrot opłaty od pozwu oraz koszt zastępstwa prawnego obliczony zgodnie z § 9 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pozwanej, zwrot wydatków uiszczonych tymczasowo przez Skarb Państwa w toku procesu.