

Sygn. akt I Ns 44/13

POSTANOWIENIE

Dnia 29 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Agnieszka Czynievska**

Protokolant: Ewelina Potuszyńska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2015 roku w Ząbkowicach Śląskich

na rozprawie sprawy z wniosku **W. Z.**

przy uczestnictwie **R. K. (1)**

o rozgraniczenie

postanawia:

I. dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonej w S., oznaczonej jako działka numer (...), stanowiącej własność R. K. (2), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) z nieruchomością oznaczoną jako działka numer (...), położoną w S. stanowiącą własność W. Z., dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) według linii granicznej oznaczonej na mapie sporządzonej przez biegłego Z. P. kolorem czarnym, biegnącej przez punkty graniczne numer: (...) i (...), zgodnie ze szkicem granicznym stanowiącym załącznik numer 1 do opinii biegłego z zakresu geodezji Z. P. z czerwca 2014 roku czyniąc go integralną częścią orzeczenia;

II. nakazać wnioskodawcy W. Z. uiścić na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 1.843,91zł tytułem kosztów postępowania;

III. nakazać uczestnikowi R. K. (2) uiścić na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 1.843,91zł tytułem kosztów postępowania;

IV. ustalić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

(...)

UZASADNIENIE

Wójt Gminy K. przekazał Sądowi z urzędu do rozpoznania sprawę rozgraniczenia nieruchomości położonych w miejscowości S. stanowiących działkę numer (...) stanowiącą własność R. K. (2), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i działkę numer (...) stanowiącą własność W. Z., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

W toku postępowania administracyjnego nie dokonano ustalenia przebiegu granicy i Decyzją Wójta Gminy K. z dnia 18.12.2012r., umorzono postępowanie w przedmiocie rozgraniczenia i z urzędu przekazano sprawę Sądowi Rejonowemu w Ząbkowicach Śląskich.

W toku postępowania sądowego wnioskodawca W. Z. podniósł, że na podstawie umowy z dnia 15 stycznia 1989r., M. Z. (1) działająca w imieniu małoletniego wówczas wnioskodawcy oddała w dzierżawę A. G. działkę numer (...) i do chwili obecnej działka ta jest w jego posiadaniu.

W dacie zawarcia powyższej umowy działka (...) i sąsiadująca z nią działka numer (...) rozdzielone były tzw. „miedzą”. Wraz z upływem czasu właściciel działki numer (...) zaorał miedzę i sukcesywnie z roku na rok wchodząc w grunt wnioskodawcy zwiększał powierzchnię użytkową swojej działki.

W 2009r., właściciel działki numer (...) dodatkowo worał się w działkę wnioskodawcy na szerokości dwóch metrów na całej długości.

Uczestnik R. K. (2) podniósł, że nieruchomość tą użytkuje tak jak jego poprzednicy prawni i nie zgadza się że w jego posiadaniu znajduje się obszar działki numer (...) o pow. 0,15 ha, zarzut zasiedzenia spornego obszaru działki, a gdyby powoływany w sprawie geodeta doszedł do innego wniosku podnosi zarzut zasiedzenia tej części nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem działki numer (...) położonej w S. jest wnioskodawca W. Z..

(dowód: odpis księgi wieczystej (...) k. 9).

Właścicielem działki numer (...) jest uczestnik R. K. (2).

(dowód: odpis księgi wieczystej (...)).

W dniu 7.06.1983r., S. i M. K. nabyli od Skarbu Państwa nieruchomość rolną położoną w S. składającą się z działek numer działkę numer (...).

(dowód: akt notarialny z dnia 7.06.1983r., Rep. A numer (...)k. 137).

W dniu 12.05.1997r., S. i M. K. sprzedali nieruchomość rolną położoną w S. składającą się z działek numer działkę numer (...) J. i B. K..

(dowód: akt notarialny z dnia 12.05.1997r., Rep. A numer (...) k. 140).

W dniu 23 stycznia 2012r., B. K. i J. K. umową darowizny przekazali powyższą nieruchomość uczestnikowi R. K. (2).

(dowód: akt notarialny z dnia 23.01.2012r., Rep. A (...) k. 143).

W dniu 3.08.2012r., wnioskodawca W. Z. zwrócił się do Wójta Gminy K. o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego nieruchomości stanowiącej jego własność położonej w miejscowości S. oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) z nieruchomością sąsiednią stanowiącą własność uczestnika R. K. (2) oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...).

(dowód: - wniosek k. 5).

Administracyjne postępowanie rozgraniczeniowe zostało wszczęte w dniu 14.08.2012r.

(dowód: - postanowienie Wójta Gminy K. z dnia 14.08.2012r., k. 24).

Decyzją Wójta Gminy K. z dnia 18.12.2012r., umorzono postępowanie rozgraniczeniowe, ponieważ strony nie zaakceptowały przebiegu granicy ustalonej przez uprawnionego geodetę i sprawę przekazano do sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich.

(dowód: - Decyzja Wójta gminy K. z dnia 18.12.2012r., k. 59).

W dniu 15 stycznia 1989r., M. Z. (1) działająca w imieniu małoletniego wówczas wnioskodawcy W. Z. zawarła umowę dzierżawy działki numer (...) z A. G..

Powyższą działkę nadal dzierżawi A. G..

(dowód: - umowa dzierżawy z dnia 15.01.1989r., k. 79;

-aneks do umowy dzierżawy z dnia 15.01.1989 k. 80;

- umowa dzierżawy z dnia 15.03.2007r., k. 81)

- zeznania świadka M. Z. (1) k. 166;

W dacie zawierania umowy dzierżawy z A. G. pomiędzy działką numer (...) a działką sąsiednią numer (...) była zauważalna granica tzw. „ miedza”- około 4–50 cm. obecnie nie ma wyraźnej granicy między działkami. Miedza została zaorana.

(dowód: - zeznania świadka M. Z. (2) k. 166;

- zeznania świadka A. G.. K. 167;

- zeznania świadka B. K. k. 168;

- zeznania świadka J. K. k. 168;

- zeznania świadka M. K. k., 169;

- zeznania wnioskodawcy W. Z. k. 172;

- zeznania uczestnika R. K. (2) k. 172).

W dniu 28.07.2010r., uprawniony geodeta W. S. (1) dokonał wznowienia granic pomiędzy działkami (...)/

(dowód: - protokół wznowienia granic k. 83).

A. G. w granicach wytyczonych przez geodetę posiał pszenicę. Pszenica ta została mu częściowo zaorana przez właściciela sąsiedniej działki.

(dowód: - zeznania świadka A. G. k. 167).

W 2010r., na wniosek uczestnika dokonano próby ustalenia granic.

Granicy nie można było ustalić jednoznacznie z powodu rozbieżności w dokumentach,

(dowód: - zeznania świadka K. K. k. 169-170).

We wrześniu 2011r., uprawniony geodeta Z. S. na wniosek Starosty (...) dokonał wznowienia granic pomiędzy działkami (...).

(dowód:-zawiadomienie w sprawie wznowienia granic k. 89;

- zgłoszenie pracy geodezyjnej k. 90;

-protokół ustalenia przebiegu granic k. 91- 95).

W dniu 25.11.2010r., A. G. złożył na Komisariacie w K. zawiadomienie, że w tym dniu na areale 10-12 arów dokonano zaorania części działki numer (...), którą dzierżawi wraz ze znajdującą się tam pszenicą ozimą.

(dowód: - protokół zawiadomienia k. 85).

Sporną granicę stanowi odcinek prostej stykający się z w północnej części z drogą publiczną kategorii powiatowej numer (...) a od południa z drogą gminną wewnętrzną (...).

Dokumentami określającymi przebieg spornej granicy są: szkic wyznaczenia projektu z dnia 26.07.1973r., szkic wyznaczenia projektowanych działek obszaru scalenia z 6.07.1979r., zarys pomiarowy przy scaleniu gruntów z 1979r.,

Szkic wyznaczenia scalenia gruntów z 1979r., szkic podstawowy numer 1 z 29.08.1981r., pierworys scaleniowy. Dokumenty te zawierają sprzeczne dane nie dają możliwości ustalenia na ich podstawie przebiegu granicy.

Znajdujący się w pobliżu działek ciek wodny został przebudowany- powiększony i uregulowany; miało to wpływ na stosunki własnościowe działek położonych na wschód od jego linii brzegowej. Brak jest jednak informacji kiedy nastąpiła przebudowa cieku.

(dowód: - opinia biegłego Z. P. z czerwca 2014r., k. 197- 271).

Sąd zważył:

Zgodnie z art. 153 k.c. jeżeli granice gruntu 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.

Przez rozgraniczenie rozumie się określenie jak na gruncie przebiega linia graniczna i jak mają być rozmieszczone punkty graniczne umożliwiające wytyczenie tej linii.

W postępowaniu sądowym rozgraniczenie następuje na podstawie jednego z kryteriów określonych w art. 153 k.c. Sąd nimi stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania oraz wszelkie okoliczności. Kryteria te mają zastosowanie w kolejności w jakiej zostały wymienione. Oznacza to, że następne kryterium sąd bierze pod uwagę dopiero wówczas gdy poprzednie nie dało dostatecznych podstaw do rozgraniczenia. Kryteria te wyłączają się wzajemnie.

W pierwszej kolejności więc sąd powinien ustalić granice pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami w oparciu o aktualny stan prawny.

W istocie polega to na ustaleniu do jakiego miejsca na gruncie sięga prawo własności przysługujące właścicielom gruntów sąsiadujących stosownie do tytułów ich własności. Rozgraniczeniu według tego kryterium służą plany i dokumenty. Znaki i ślady graniczne mają przy tym znaczenie pomocnicze.

W niniejszej sprawie nie ma możliwości ustalenia przebiegu linii granicznej między spornymi działkami na podstawie kryterium stanu prawnego.

Z okoliczności sprawy wynika, że dokumentami określającymi przebieg spornej granicy są: szkic wyznaczenia projektu z dnia 26.07.1973r., szkic wyznaczenia projektowanych działek obszaru scalenia z 6.07.1979r., zarys pomiarowy przy scaleniu gruntów z 1979r., szkic wyznaczenia scalenia gruntów z 1979r., szkic podstawowy numer 1 z 29.08.1981r., pierworys scaleniowy.

Jednakże jak wynika z opinii biegłego z zakresu geodezji Z. P. dokumenty te zawierają sprzeczne dane i nie dają możliwości ustalenia na ich podstawie przebiegu granicy. Jak podał biegły różnice w opisie granic na szkicach scaleniowych i mapach wykluczają jednoznaczne ustalenie granicy; wynika to z braku dokumentów zachowujących odpowiednie techniczne standardy geodezyjno-kartograficzne umożliwiające odtworzenie na gruncie spornej granicy.

Biorąc to pod uwagę Sąd podzielił stanowisko biegłego, że brak jest dokumentów umożliwiających dokonanie rozgraniczenia na podstawie stanu prawnego.

Sąd wziął również pod uwagę, że stan prawny może być też konsekwencją zasiedzenia.

Sąd jednak uznał że brak jest podstaw do stwierdzenia w niniejszej sprawie, że na skutek zasiedzenia powstał nowy stan prawny, który podlegałby uwzględnieniu przy rozgraniczeniu.

Uczestnik R. K. (2) twierdził, że on i jego poprzednicy prawni nieprzerwanie posiadali działkę numer (...) w jej obecnych granicach przez 30 lat.

Z okoliczności sprawy wynika, że w dniu 7.06.1983r., S. i M. K. nabyli od Skarbu Państwa nieruchomość rolną położoną w S. składającą się z działek numer działkę numer (...).

W dniu 12.05.1997r., S. i M. K. sprzedali nieruchomość rolną położoną w S. składającą się z działek numer działkę numer (...) J. i B. K..

W dniu 23 stycznia 2012r., B. K. i J. K. umową darowizny przekazali powyższą nieruchomość uczestnikowi R. K. (2).

Uczestnik R. K. (2) twierdzi, że działkę użytkuje w takim samym zakresie jak jego poprzednicy prawni.

Z okoliczności sprawy wynika jednak, że spór dotyczący granicy pojawił się z momentem zaorania między pomiędzy działkami numer (...).

Świadek M. Z. (1) zeznała, że kiedy zawierała z A. G. umowę dzierżawy działki numer (...) pomiędzy tą działką a działką numer (...) był szeroka miedza.

Okoliczności te potwierdził świadek A. G.. Zeznał on, że kiedy zawierał umowę dzierżawy pomiędzy działkami był pas między czyli pas ziemi nie użytkowany rolniczo. Z jego zeznań wynika, że miała ona szerokość około 40-50 cm.

Zeznał że wtedy, kiedy istniała miedza nie było sporu co do granicy, że każdy użytkował działki w swoich granicach.

Zeznał też że kiedy miedza zniknęła działkę uprawiał J. K..

Okoliczności te potwierdzili również poprzednicy prawni uczestnika R. K. (2).

M. K., która była właścicielem działki od 7.06.1983r., do 12.05.1997r., zeznała słuchana w charakterze świadka, że kiedy użytkowała działkę pomiędzy działkami była szeroka miedza 50-60 cm. Kiedy sprzedawali z mężem pole w 1997r., J. i B. K. ta miedza jeszcze była.

Potwierdziła też, że w czasie kiedy ona była właścicielem działki nie było żadnych sporów dotyczących granicy.

Świadkowie B. K. i J. K., którzy kupili działkę numer (...) od M. i S. K. potwierdzili, że kiedy stali się właścicielami tej działki między nią a sąsiednia działką numer (...) była miedza.

Z zeznań powyższych świadków wynika, że do kiedy pomiędzy działkami był pas między, nie było sporu o granice.

Spór rozpoczął się z momentem zaorania między.

A. G. twierdzi, że zaorania między dokonał J. K. i od tego czasu uczestnik i jego poprzednik J. K. zabierają mu systematycznie grunt stanowiący działkę numer (...), zaś uczestnik twierdzi, że to A. G. dokonał zaorania między i zajął działkę uczestnika.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom uczestnika oraz świadków M. K., B. K. i J. K., cały czas działka numer (...) użytkowana jest w tych samych granicach.

Pozostaje to w sprzeczności z ustaleniami dokonanyymi przez biegłego geodetę.

Z opinii uzupełniającej biegłego złożonej na rozprawie w dniu 17.11.2014r., (k. 310) wynika, że zdjęcia lotnicze upraw wskazują, że stan użytkowania właścicieli działki numer (...) się zmieniał.

Biegły podał, że zasięg upraw jest w różnych miejscach przy pomiarach dokonywanych przez poszczególnych geodetów i zawsze jest to w kierunku działki wnioskodawcy.

Sąd uznał opinię biegłego za pełną jasną i nie budzącą żadnych wątpliwości co do rzetelności jej sporządzenia. Biegły bardzo szczegółowo wyjaśnił swoje stanowisko, przeanalizował dokumenty sporządzone w sprawie granic przez wszystkich geodetów którzy próbowali ustalić sporne granice i porównał je z własnymi ustaleniami, szeroko uzasadniając na rozprawie w dniu 17.11.2014r., swoje stanowisko.

Z tych też powodów sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania jego opinii.

Ponadto skoro według uczestnika to A. G. dokonał zaorania między niczym nie uzasadniona pozostaje ich bierność w dochodzeniu przywrócenia poprzedniego stanu.

Jak zaś wynika z okoliczności sprawy w 2010r., to właśnie uczestnik A. G. zgłosił fakt wtargnięcia poprzednika prawnego uczestnika na teren swojej działki.

Z tych też powodów sąd uznał, że wnioskodawca skutecznie obalił domniemanie samoistnego posiadania uczestnika i jego poprzedników prawnych.

Biorąc to pod uwagę Sąd uznał, że materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do przyjęcia, że uczestnik i jego poprzednicy prawni od 30 lat użytkują sporną część gruntu.

Z okoliczności sprawy wynika bowiem, że kwestia spornego pasa gruntu pojawił się z chwilą zaorania między. Najwcześniej więc datę takiego objęcia w posiadanie przez uczestników należałoby liczyć od chwili kiedy J. K. objął nieruchomości w posiadanie więc od 1997r.

Dopiero bowiem wtedy nastąpiło- jak wynika z powyższych ustaleń p zaoranie między i wtargnięcie J. K. w część działki numer (...).

Brak jest zatem- w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia zasiedzenia.

Jeżeli brak jest możliwości ustalenia przebiegu granicy na podstawie stanu prawnego, sąd ustala granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Przez ostatni spokojny stan posiadania należy rozumieć posiadanie ustabilizowane i długotrwałe.

W ocenie Sądu kryterium tym jest stan posiadania jaki istniał przed zaoraniem między. Słuchani znali przed sądem świadkowie zgodnie bowiem, że w tym czasie nie było żadnych sporów co do granic nieruchomości.

W tej kwestii sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu geodezji Z. P..

Z opinii biegłego wynika, że w dniach 18.09.2014r., i 3.07.2010r., wykonane zostały zdjęcia lotnicze przedstawiające stan użytkowania spornych działek.

Granica uprawy- jak wynika z opinii biegłego- precyzyjnie pokrywa się z granicą mapy ewidencji gruntów powstałą z digitalizacji rastra a tym samym ze wskazaniem jej przez geodetę W. S. w dniu 28.07.2010r.

W dniu 13.12.2012r., granica użytkowania przesuwana się o około 6mb. od punktu 833 w stronę zachodnią czyli mostku. By na dzień oględzin 20.05.2014r., zmniejszyła się do 3mb.

Zdjęcie z 18.09.2004r., przedstawia odmienny stan użytkowania potwierdzający ekspansję uczestnika na grunty wnioskodawcy. Dystans od umownego punktu 833 wynosi 9mb. w kierunku zachodnim.

Biorąc to pod uwagę sąd uznał – zgodnie z opinią biegłego że granica według ostatniego spokojnego stanu posiadania pomiędzy spornymi działkami przebiegała wzdłuż punktów (...) i (...). Tak też ustalił przebieg granicy pomiędzy działkami numer (...).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 §2 .k.p.c. uznając , że rozstrzygnięcie sprawy leży w interesie obu stron.

Na koszty postępowania składają się koszty wynagrodzenia biegłego pokryte wydatków budżetowych w wysokości 3.687,82 zł.

Pozostał koszty strony pokrywają we własnym zakresie (art. 520 §1 k.p.c).