

Sygnatura akt I C 901/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 30 czerwca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Ryszard Jaworski**

Protokolant Katarzyna Czerniawska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r. w Oleśnicy sprawy

przy udziale stron:

powód **J. K. (1)**

pozwany **M. Z. (1), A. Z.**

### **o wydanie nieruchomości**

I. dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonych w R., a obejmujących;

- działkę gruntu 235, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);
- działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);
- działkę (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...)

w ten sposób, że przebieg granicy ustalić zgodnie z opinią biegłego sądowego J. K. (2) z 04.03.2015r, stanowiącą załącznik do niniejszego orzeczenia, w przebiegu oznaczonym czerwoną linią biegnącą od istniejącego punktu granicznego przy drodze na działce (...) po ścianie budynku gospodarczego i dalej do istniejącego punktu granicznego przy drodze na działce nr (...);

II. nakazać M. Z. (1), aby wydał J. K. (1) część działki (...) objętych księgą wieczystą (...) w pasie przylegającym do działki (...) w zakresie objętym orzeczeniem rozgraniczeniowym zawartym w punkcie I;

III. nakazać A. Z., aby wydała J. K. (1) część działki nr (...) objętej księgą wieczystą (...) w pasie przylegającym do działki (...) w zakresie objętym orzeczeniem rozgraniczeniowym zawartym w punkcie I;

IV. zasądzić od pozwanego M. Z. (1) na rzecz powoda kwotę 1.385,50zł tytułem kosztów procesu;

V. zasądzić od pozwanej A. Z. na rzecz powoda kwotę 1.385,50zł tytułem kosztów procesu;

VI. nakazać uiszczyć M. Z. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy) kwotę 833,94zł tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

VII. nakazać A. Z. uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Oleśnicy) kwotę 833,93zł tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z.

- (...)

- (...)

- (...)

30 czerwca 2015 r.

I C 901/14

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o nakazanie pozwanemu przywrócenie stanu zgodnego z prawem w zakresie wydania nieruchomości gruntowej zajętej w wyniku nieuprawnionego przesunięcia granicy między nieruchomościami stron. W toku postępowania do udziału w sprawie wezwana została kolejna osoba jako właściciela części gruntu, który był także objęty nowym przebiegiem granicy.

W toku dalszego postępowania powód powołał się na zasiedzenie spornego prawa gruntu między działką jego, a działkami pozwanych (k.127).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że w wyniku pomiarów dokonanych przez uprawnionego geodetę okazało się, że przebieg granicy jest inny niż dotychczasowy, a nowo ustalona granica jest granicą mającą odniesienie do zasobu geodezyjnego, a co za tym idzie pozwani prawidłowo władają gruntem.

W toku postępowania ustalono następujący stan faktyczny:

W istocie niesporne jest między stronami (i znajduje odzwierciedlenie w odpisach ksiąg wieczystych i dokumentach geodezyjnych), że powód jest właścicielem zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę (...) - która graniczy z nieruchomością pierwszego pozwanego (działki (...)) oraz drugiego (działka (...)).

Niesporne też jest, że w obrębie spornej obecnie granicy stoi stary budynek gospodarczy należący do powoda. Pozwany, który był właścicielem całej sąsiadującej nieruchomości w związku z pracami dotyczącymi podziału działek zlecił pomiary geodezyjne gruntu i w czasie tych pomiarów geodeta wskazał, że granica ewidencyjna pomiędzy nieruchomościami stron przebiega w innej linii niż dotychczas użytkowana – w tym przez środek budynku gospodarczego. Pozwany w związku z powyższym zajął był pas gruntu użytkowany dotąd przez powoda, do granicy wskazanej przez geodetę – z wyłączeniem jedynie gruntu pod budynkiem gospodarczym.

Nadto ustalono następujące okoliczności faktyczne istotnie dla rozstrzygnięcia, aczkolwiek i w tym zakresie (w świetle informacyjnego przesłuchania stron – k. 53) można przyjąć niesporność tego stanu.

Budynek gospodarczy posadowiony na działce powoda został wybudowany w okresie powojennym i był użytkowany przez poprzedników prawnych powoda, a obecnie użytkuje go powód.

Pomiędzy drogą publiczną, a tym budynkiem znajduje się płot biegnący do narożnika budynku. W tym zakresie stan na dzień zamknięcia rozprawy nie uległ zmianie. Natomiast w przebiegu granicy „za” budynkiem aktualnie żadnych urządzeń granicznych nie ma, natomiast wcześniej był użytkowany płot, który przebiegał po linii zanegowanej obecnie podczas pomiarów geodezyjnych.

Granica pomiędzy działkami była respektowana przez obie strony (i ich poprzedników) od wielu lat (nie mniej niż 30) i jej zmiana (przez zaoranie pasa gruntu „za” budynkiem) nastąpiła dopiero po dokonaniu pomiarów przez geodetę, który oparł się na stosownym protokole granicznym wprowadzonym do zasobu katastralnego.

Dowód:

zeznanie R. P. k. 54

E. C. k. 54

M. K. k. 55

K. K. k. 55

R. K. k. 56

M. Z. k. 57

M. Z. k. 57

powoda k. 58

pozwanego k. 59

Przebieg granicy sprzed jej zmiany dokonanej przez pozwanego zobrazowany jest w opinii biegłego geodety przez wskazanie punktów granicznych pozwalających na ujęcie tej granicy w katastrze.

Dowód:

opinia geodety k. 83

**X X X**

Zgodnie z art. 36 prawa geodezyjnego i kartograficznego, sąd przed którym toczy się sprawa o własność lub wydanie nieruchomości albo jej część jest właściwy również do przeprowadzenia rozgraniczenia jeżeli ustalenie przebiegu granic jest potrzebne dla rozstrzygnięcia – i w takim przypadku sąd zamieszcza w wyroku także rozstrzygnięcie o rozgraniczeniu.

W niniejszym postępowaniu taka właśnie sytuacja występuje. Żądanie pozwu wynika z faktu, że pozwany (opierając się na aktualnych pomiarach geodezyjnych) zajął przygraniczny pas gruntu i zaorał część nieruchomości użytkowanej dotąd przez powoda. Powód zanegował prawidłowość tego działania powołując się (niezależnie od formalnie złożonego późniejszego wniosku o zasiedzenie – k. 127) na dotychczasowe władanie tym fragmentem nieruchomości.

W istocie żądanie dotyczy zatem wydania zajętego przez pozwanego (a następnie drugą pozwaną, której przekazano jedną z tych nowo wydzielonych przez pozwanego działek) gruntu w oparciu o dotychczasowy przebieg granic.

Niewątpliwie zatem jest to sprawa o wydanie części nieruchomości, a do istoty tego sporu należy problem własności nieruchomości. Problem przebiegu granicy ma w tej sytuacji charakter wtórny (acz przesądzający o zasadności powództwa), a zatem w ramach toczącego się procesu niezbędnym jest orzeczenie o rozgraniczeniu nieruchomości (por. post. S.N z 03.10.97; I Cz 125/97). W takiej też sytuacji rozgraniczenie dokonywane jest przez sąd bez prowadzenia wstępnego postępowania administracyjnego.

Zgodnie zaś z art. 153 kc granice gruntów sąsiednich ustala się na następującej podstawie:

a) stanu prawnego;

b) ostatniego spokojnego stanu posiadania;

c) uwzględnienie wszelkich okoliczności sporu.

Kryteria te ułożone są przy tym w ścisłej hierarchii i tym samym w pierwszej kolejności ustalić zawsze należy stan prawny nieruchomości. Dopiero niemożność ustalenia tego stanu daje podstawy do zastosowania kolejnych kryteriów rozgraniczenia.

Stan prawny nieruchomości kształtują wszystkie zdarzenia prawne mające wpływ na przebieg granic, a zatem nie tylko wcześniejsze orzeczenia sądowe, czy decyzje administracyjne, ale także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu (por. post. S.N. z 16.02.12; IV CKN 43/98).

W tym kontekście należy wskazać, że z zeznań samego pozwanego wynika, że „odkąd pamięta” powód korzystał ze swej nieruchomości zgodnie z okazywaną przez siebie granicą biegnącą po ścianie budynku gospodarczego i dalej w linii sprzed zaoraniem pola. Pozwany wskazał, że były tam też fragmenty starego płotu w miejscu którym ok. 20 lat temu posadowiono nowy płot rozgraniczający działki stron. Także sam pozwany przyznał, że zawsze orał swój grunt do łąki sąsiada (powoda), która w sposób naturalny wskazywała granice. Ten stan rzeczy istniał też za wcześniejszych właścicieli, a zatem uznać go należy za co najmniej kilkudziesięcioletni.

W kontekście tych zeznań w istocie nie było potrzeby prowadzenia dalszego postępowania co do władania gruntem sprzed zmiany granicy spowodowanej zaoraniem części łąki powoda - ale należy nadmienić, że wszystkie zeznania (poza geodetą, który wykonywał pomiary i nie miał wiedzy o zaszczytach) potwierdzają to, że „od zawsze” granica między stronami przebiegała w taki sposób jak wskazywał to powód. Te zeznania (stron i świadków) wzajemnie się w tym zakresie uzupełniają i pozwalają na przyjęcie, że od ponad 30 lat powód i jego poprzednicy władali gruntem poza aktualnie ustaloną granicą geodezyjną. Ta okoliczność znajduje też potwierdzenie w zeznaniach R. K. (2) (k. 56) geodety dokonującego pomiarów, gdyż zastał on na gruncie stan inny niż ostatecznie ustalony w pomiarach. Ten inny stan to zaś przebieg granicy istniejący od wielu lat i akceptowany przez strony, które do czasu tych nowych pomiarów były przekonane o prawie własności swych gruntów w przebiegu dotychczasowej granicy. Tę okoliczność nad wyraz dobitnie potwierdza też fakt, że nowo wyznaczona granica przebiega przez środek starego budynku gospodarczego pobudowanego niedługo po wojnie (akt nadania z 07.03.57 – k. 133). Zdjęcia budynku (k. 95 i nast.) potwierdzają tezy zeznań, że jest to budynek bardzo dawno temu pobudowany. Był on też w całości użytkowany przez powoda – z „przebiegiem granicy po jego ścianie”.

Nie budzi zatem najmniejszych wątpliwości, że pas gruntu objęty sporem został przez powoda nabyty w drodze zasiedzenia. Ustalenie tej daty nie jest przy tym istotne, gdyż element ten jest tylko przesłanką rozgraniczenia – a to nie wymaga wskazania daty w jakiej ustalono nabycie spornego prawa.

Skoro zatem powód zasiedział pas nieruchomości zaorany i zajęty przez pozwanych to żądanie wydania tego gruntu w oparciu o normę art. 222 kc uznać należało za zasadne. To orzeczenie poprzedzone przy tym zostało (zgodnie z tym co powiedziano na wstępie) orzeczeniem rozgraniczeniowym. Dla tego orzeczenia koniecznym było ustalenia nowych parametrów granicznych w dotychczasowym przebiegu granicy faktycznej - i w tym zakresie sąd posiłkował się opinią biegłego geodety. Ta opinia co do zasady nie była kwestionowana w odniesieniu do elementu związanego z ustaleniem punktów według wskazanych biegłemu założeń. Natomiast brak było podstaw do przesłuchania biegłego na okoliczności dotyczące ustaleń co do władania gruntem jak i świadków (por. k. 118) co do ostatniego spokojnego stanu posiadania. Po pierwsze ten element miałby znaczenie dopiero gdyby nie udało się ustalić stanu prawnego nieruchomości, a po drugie ostatni spokojny stan posiadania był taki sam jak ustalony stan prawny. Raz jeszcze przy tym należy podkreślić, że ustalenia faktyczne poczynione w oparciu o zeznania świadków i zdjęcia w opinii geodety – nie były sporne między stronami i znajdowały pełne odzwierciedlenie w zeznaniach pozwanego.

Orzeczenie o kosztach ma swoje uzasadnienie w art. 98 kpc.

Powód poniósł koszty w postaci opłaty sądowej i opłaty skarbowej od pozwu oraz kosztów pełnomocnika wynoszących 600zł, a także zaliczki na poczet opinii biegłego - co daje łącznie 2.767zł. Kota ta obciąża oboje pozwanych w częściach równych, a niezależnie od tego obciążono pozwanych obowiązkiem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (w równych częściach), co wynika z dyspozycji art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z/

1. (...)

10.07.2015r.