

Sygn. akt: I C 1229/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Krośnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Bartłomiej Fiejdasz
Protokolant:	Karina Dębiec

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2017 r.

sprawy z powództwa J. S., I. S.

przeciwko M. M.

o ochronę własności

I. oddała powództwo.

II. zasądza od powodów J. S. i I. S. solidarnie na rzecz pozwanej M. M. kwotę 2 867,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1229/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 października 2017 r.

Powodowie J. S. i I. S. domagali się zakazania pozwanej M. M. naruszania ich prawa własności działki nr (...) położonej w D. w jakikolwiek sposób, a w szczególności przez wchodzenie na działkę i jej zaorywanie, a ponadto nakazania pozwanej przywrócenia zgodnego z prawem stanu poprzedniego poprzez odoranie zaoranej części działki nr (...). Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podali, iż pozwana, będąca właścicielem sąsiedniej działki nr (...), bez żadnej podstawy prawnej wchodzi na ich nieruchomość oraz zaorywuje wzdłuż granicy z działką nr (...) na odcinku północno-zachodnim.

W odpowiedzi na pozew (k. 14) pozwana M. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana zaprzeczyła, aby w jakikolwiek sposób naruszała powodów we własności działki nr (...) i podniosła zarzut zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu, gdyż zarówno ona, jak i jej poprzednicy prawni posiadali sporny pas gruntu od co najmniej kilkudziesięciu lat. Podniosła również, że pomiędzy działkami stron nie było przeprowadzone rozgraniczenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawo własności nieruchomości położonej w D., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,7800 wpisane jest w księdze wieczystej nr (...) na rzecz powodów I. S. i J. S. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Powodowie nabyli tę nieruchomość w dniu 02 marca 2015 r.

Z kolei prawo własności nieruchomości położonej w D., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,4600 ha wpisane jest w księdze wieczystej nr (...) na rzecz pozwanej M. M. w całości.

/dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) i wypis z rejestru gruntów – k. 2-4; odpis z księgi wieczystej nr (...) i wypis z rejestru gruntów – k. 22/

Działka powodów oznaczona nr (...) przylega od strony północno-wschodniej do drogi publicznej relacji K.-J.. Od strony północno-zachodniej graniczy z działką pozwaną nr (...). Granica biegnie w kierunku południowym i na pierwszym odcinku obejmującym część siedliskową działki nr (...) istnieje ogrodzenie z siatki drucianej rozwieszona na metalowych słupkach. Ogrodzenie to zostało wybudowane w latach 50-tych XX wieku przez poprzedników prawnych pozwaną – dziadka S. J. i ojca E. L. i istnieje nieprzerwanie w tym samym miejscu do chwili obecnej. W północnej części ogrodzenia bezpośrednio przy pasie drogowym znajduje się pień po wyciętym drzewie jesion, które również sadzili poprzednicy prawni pozwaną. Zarówno jesion, jak i ogrodzenie, co najmniej od momentu jego wybudowania, stanowiły punkty graniczne pomiędzy działkami nr (...) i poszczególni właściciele obydwu działek posiadali je do tych znaków granicznych.

Przy końcu ogrodzenia od strony południowej znajduje się pojedynczy słupek metalowy, a dalej prostopadle w kierunku wschodnim głęboko w ziemię wbita jest rura metalowa wystająca ponad powierzchnię na kilkanaście centymetrów i obrosnięta wokół trawą, która została posadowiona około 1963-1964 r. przez geodetę z W. za zgodą właścicieli obydwu sąsiadujących działek i nie zmieniła położenia do dzisiaj. Obydwa te punkty również wyznaczały faktyczny przebieg granicy między spornymi działkami.

Dalej w kierunku południowym wzdłuż granicy działek biegnie charakterystyczna miedza znajdująca się na nieco podwyższonym terenie, która oddziela teren zaorany na działce nr (...) od terenu nieużytku na działce nr (...). Początkowo miedza biegnie prosto, następnie skręca lekkim łukiem w kierunku zachodnim, po czym znów biegnie prosto na południe aż do końca obydwu działek. Na wysokości łuku w odległości 4 metrów na zachód od miedzy, na zaorany teren, znajduje się betonowa studzienka kanalizacyjna posadowiona tam około 1977-1978 r. za zgodą poprzedników prawnych pozwaną.

Sporny pas przygranicznego gruntu biegnie od końca ogrodzenia w kierunku wschodnim, a od rury metalowej w kierunku południowym. Jest on zaorany przez pozwaną, a w części południowej porośnięty wykoszoną przez pozwaną trawą. Zajmuje obszar około 7 arów.

W obrębie ogrodzenia granica między działkami stron była ustalana w 2015 r. w postępowaniu administracyjnym przez geodetę H. C.. Na okoliczność ustalenia przebiegu tej granicy sporządzony został protokół graniczny z dnia 27 sierpnia 2015 r. podpisany przez uczestników postępowania. Zgodnie z nim granica przebiegała wzdłuż ogrodzenia w punktach (...). Wykazana na mapie ewidencji gruntów wsi D. granica została przyjęta w oparciu o stan wykazany na mapie ewidencji po modernizacji i stan ten jest zgodny ze stanem wykazany na mapie ewidencji gruntów w skali 1:2880 przed modernizacją. Wskazane postępowanie administracyjne nie zakończyło się wydaniem decyzji rozgraniczeniowej, gdyż M. M. ostatecznie nie zgodziła się z przyjętym przebiegiem granicy.

Istniejący na gruncie stan posiadania wyznaczony przez zakres zaorania oraz wykoszenia znacznie odbiega od przebiegu granicy ewidencyjnej między działkami nr (...). W oparciu o istniejącą dokumentację geodezyjną biegły geodeta S. R. wyznaczył granicę ewidencyjną i na szkicu sytuacyjnym (k. 49) oznaczył ją kolorem niebieskim i cyframi

(...). Przebieg tak ustalonej granicy jest zgodny ze stanem ujawnionym w ewidencji gruntów przed i po modernizacji oraz stanem katastralnym.

Z kolei istniejący na gruncie stan posiadania w obrębie granicy, wyznaczony przez bruzdę zaorania, rurę metalową i ogrodzenie, biegły oznaczył na szkicu sytuacyjnym (k. 51) kolorem czerwonym i punktami O3-1 – O2 – O1 – RURA – (...). Wskazany przez powodów odcinek naruszenia własności w całości zawiera się w obrębie wyznaczonego przez biegłego stanu posiadania.

Opisany wyżej stan posiadania trwa niezmiennie od co najmniej 1964 r., kiedy to ówcześni właściciele sąsiadujących działek, przy udziale geodety, umownie ustalili przebieg granicy, którą oznaczyli metalową rurą. Przez cały ten okres nieprzerwanie aż do chwili obecnej faktyczna granica między działkami nr (...) biegła od drzewa jesion wzdłuż ogrodzenia w kierunku południowym, dalej załamywała się prostopadle w kierunku wschodnim dochodząc do metalowej rury, a następnie zakręcała w kierunku południowym i biegła wzdłuż miedzy. Kolejni właściciele nie kwestionowali takiego przebiegu granicy i użytkowali swoje działki do tak wyznaczonej linii. Dopiero powodowie, po zakupie działki nr (...) w 2015 r., gdy zorientowali się, że granica ewidencyjna odbiega od zakresu użytkowania, zakwestionowali jej przebieg.

Po wydaniu opinii w sprawie przez biegłego geodetę S. R.

w obrębie działek nr (...) prowadzono prace geodezyjne w postaci: opisanego wyżej administracyjnego ustalenia przebiegu części granicy (w obrębie ogrodzenia) – 2015 r., podziału działki nr (...) na działki nr (...) r. oraz kompleksowej modernizacji ewidencji gruntów i budynków obrębu D. – 2016. Żadna z tych prac nie doprowadziła jednak do zmiany ustalonego przez biegłego przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...).

/dowód: kopie map zasadniczych – k. 7-8 i ewidencyjnej – k. 22; oględziny przedmiotu postępowania – k. 30; opinia biegłego geodety S. R. z dnia 25.05.2016 r. – k. 35, z dnia 02.03.2017 r. – k. 120, z dnia 05.06.2017 r. – k. 141 i z dnia 16.06.2017 r. – k. 148; pismo Starostwa Powiatowego w K. z dnia 29.03.2017 r. – k. 138; zeznania świadków L. L. – 156/2, J. M. (1) – k. 157, J. M. (2) – k. 157/2, T. J. – k. 158, L. J. – k. 158/2 i Ł. S. – k. 159; zeznania pozwanej M. M. – k. 161/

Dowody z dokumentów nie budzą żadnych zastrzeżeń co do ich rzetelności i wiarygodności i nie były kwestionowane przez strony, dlatego Sąd dał im wiarę w całości.

Opinia biegłego geodety S. R. jest logiczna, fachowa i również zasługuje na wiarę. Żadna ze stron jej nie kwestionowała. Zaistniały w toku procesu spór pomiędzy geodetą a (...) Ośrodkiem (...) w K., dotyczący weryfikacji zbioru danych i materiałów przekazanych przez biegłego do państwowego zasobu geodezyjnego, nie ma wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

Zeznania wszystkich świadków oraz pozwanej są logiczne, spójne i generalnie pokrywają się ze sobą i z dowodami z dokumentów i opinią biegłego. W zasadniczych kwestiach istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma między nimi sprzeczności. Dlatego Sąd uznał je za wiarygodne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel 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.

W związku z tym, że sprawa o własność toczy się między właścicielami sąsiednich nieruchomości, a granica między nimi jest sporna i nie było dotychczas przeprowadzone postępowanie rozgraniczeniowe, Sąd, na podstawie art. 36 ustawy

z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tj.: Dz. U. z 2010 r., nr 193, poz. 1287 z późn. zm.) ustalił przebieg granicy na spornym odcinku, albowiem było to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 153 kc 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 interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Wymienione w art. 153 kc kryteria rozgraniczenia (stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania, wszelkie okoliczności) wyłączają się wzajemnie, dopóki więc nie zostanie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1620/00, LEX nr 56046).

Sąd zobowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał zebrany w sprawie pozwoli na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwoli na ustalenie, do jakiej granicy na gruncie sięga własność właścicieli gruntów sąsiadujących. Przepis ten wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności w aspekcie faktycznym i prawnym.

Właśnie kryterium stanu prawnego okazało się decydujące przy ustaleniu przebiegu spornej granicy między działkami nr (...). Zgodnie bowiem z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego przez stan prawny, według którego ustala się granice, należy rozumieć także zasiedzenie przygranicznych pasów gruntu (por. m. in. postanowienie SN z dnia 2 kwietnia 1967 r., III CR 424/60, OSNCP 1967, z. 11, poz. 206; wyrok SN z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CRN 186/73).

W związku z tym kluczowym dla ustalenia spornej granicy stał się podniesiony przez pozwaną zarzut zasiedzenia zachodniej części działki nr (...) i zarzut ten według Sądu jest słuszny.

Zgodnie z art. 172 kc 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. Z kolei według art. 176 § 1 kc jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści. Dotyczy to również sytuacji, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza (§ 2).

Definicja posiadania samoistnego zawarta jest w art. 336 kc. Zgodnie z tym przepisem posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Według powszechnie prezentowanego poglądu stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi) - por. E. G., Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz do art. 336, Z., 2001.

Wiarygodne zeznania wszystkich świadków oraz pozwanej przekonują, że co najmniej od 1964 r. granica biegła wzdłuż ogrodzenia, które nie zmieniło położenia do dzisiaj, dalej od końca ogrodzenia zakreślała prostopadłe w kierunku wschodnim

i biegła do metalowej rurki jako narożnika, wbitej ok. 1963-1964, która stoi w tym samym miejscu do dzisiaj, a następnie załamywała się prostopadłe w kierunku południowo-zachodnim wzdłuż charakterystycznej między położonej na lekkim wzniesieniu, początkowo prosto, a na wysokości studzienki lekkim łukiem. Opisany przebieg faktycznej granicy jest zarazem zakresem samoistnego posiadania części działki nr (...) przez kolejnych właścicieli działki nr (...). Posiadanie to polegało na systematycznym, corocznym zaorywaniu ziemi i uprawianiu jej w części

północnej oraz wykaszaniu i zbieraniu trawy i siana w części południowej. Było ono nieprzerwane i niezakłócone aż do roku 2015.

Miedza była i jest powszechnie przyjmowanym i respektowanym na wsi wyznacznikiem granicy. W niniejszym przypadku dodatkowo znajduje się na podwyższonym terenie, więc nie sposób było jej zorać. Rura metalowa jest głęboko wbita w ziemię i obrośnięta trawą, co również przekonuje, że była widocznym i trwałym granicznikiem. Studzienka betonowa posadowiona ok. 1977-78 r. też była charakterystycznym elementem granicznym, gdyż, jak zeznają zgodnie świadek L. L. i pozwana, znajdowała się 4 m od granicy.

Taka granica użytkowania była przyjęta przez sąsiadów i utrzymywana zgodnie przez wiele lat. Jak zeznają świadkowie, poprzednik powodów bardzo pilnował, żeby jej nie naruszać i ani powódka, ani jej poprzednicy, tej umownej granicy nie przekraczali. Stan ten istniał prawie 50 lat, a więc znacznie więcej niż okres wymagany do zasiedzenia. Zgodnie z ówczesnymi przepisami do zasiedzenia w złej wierze wystarczył upływ 20 lat, więc zasiedzenie nastąpiło w dniu 01 stycznia 1985 r. (tj. 20 lat po wejściu w życie KC - art. XLI § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 94 z późn. zm.), gdyż udowodnionym przez pozwaną początkiem biegu zasiedzenia jest wbicie metalowej rurki w 1963 lub 1964 r.

Skoro zaś poprzednicy prawni pozwanej jeszcze w 1985 r. nabyli w drodze zasiedzenia sporną część działki nr (...), to pozwana aktualnie nie narusza prawa własności powodów, gdyż użytkuje własną nieruchomość. Dlatego też powództwo musiało zostać oddalone, o czym orzeczono w punkcie I wyroku na podstawie art. 222 1 kc a contrario.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 1981 r. (III CRN 315/80) sąd nie zamieszcza w sentencji wyroku rozstrzygnięcia o rozgraniczeniu, jeżeli ustalenie granic doprowadziło do oddalenia powództwa o własność lub wydanie nieruchomości albo jej część. Ustalenie takie zawarte w uzasadnieniu jest wówczas przesłanką rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc oraz § 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1348 z późn. zm.). Pozew został wniesiony w dniu 19 października 2015 roku. Zgodnie z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów (Dz.U.2015.1800) do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Na koszty należne pozwanej składa się wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 617 zł oraz zaliczki na wynagrodzenie biegłego w kwotach 800 zł (k. 21) i 1 450 zł (k. 107), łącznie 2 867 zł (pkt II wyroku).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)