

INs 949/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2013 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Jacek Stypułkowski**

Protokolant: **Agnieszka Konczerewicz**

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z wniosku S. W.

z udziałem Gminy B., Powiatowego Zarządu Dróg w B.i Prokuratora Rejonowego w B.

o rozgraniczenie

postanawia:

I Dokonać rozgraniczenia nieruchomości położonej w P., gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,51 ha dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...)stanowiącą przedmiot własności S. W.z nieruchomością położoną w P., gmina B., oznaczoną numerami geodezyjnymi: (...)o powierzchni 0,2622 ha i (...) o powierzchni 0,0208 ha, stanowiącą przedmiot własności Gminy B.w ten sposób, że ustalić przebieg granicy zgodnie ze wskazaną na stanowiącym integralną część orzeczenia szkicu biegłego z zakresu geodezji D. S.z k.74 akt linią koloru czerwonego łączącą punkty: A – B – (...)– C – D – E – F - (...).

II Ustalić wydatki w sprawie na kwotę 1031,94 zł i uznać je za uiszczone w całości przez S. W..

III Nakazać wydać ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim wnioskodawcy S. W. kwotę 683 zł tytułem zwrotu nadpłaconych zaliczek.

IV Stwierdzić, że pozostałe koszty postępowania zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

INs 949/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. W.ostatecznie wnosił o dokonanie rozgraniczenia nieruchomości położonej w P., gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,51 ha dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...)stanowiącej przedmiot jego własności z nieruchomością sąsiednią, oznaczoną numerami geodezyjnymi: (...)o powierzchni 0,2622 ha i (...) o powierzchni 0,0208 ha, stanowiącą przedmiot własności Gminy B.w ten sposób, aby ustalić przebieg granicy zgodnie ze wskazaną na szkicu biegłego z zakresu geodezji D. S.) linią koloru czerwonego łączącą punkty: A – B – (...)– C – D – E – F - (...).

Uczestnik postępowania Gmina B.przychylał się do wniosku co do zasady, przy czym wnosił o ustalenie przebiegu linii granicznej zgodnie ze wskazaną na szkicu biegłego z zakresu geodezji D. S.) linią koloru zielonego.

Uczestnik postępowania Powiatowy Zarząd Dróg w B. nie zajął stanowiska w sprawie.

Uczestnik postępowania Prokurator Rejonowy w B. przychylił się do wniosku i popierał stanowisko wyrażone przez wnioskodawcę.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Wnioskodawca S. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w P., gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,51 ha (akta Kw nr Nr (...) w załączeniu). Prawo to nabył w wyniku umowy przekazania gospodarstwa rolnego zawartej w dniu 13 lipca 1988 roku z rodzicami M. i N. małżonkami W.. Jego poprzednicy prawni prawo własności do tej nieruchomości nabyli na podstawie aktu własności ziemi – decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w B.z dnia 28 lipca 1973 roku nr (...).

Uczestnik postępowania Gmina B. jest właścicielem nieruchomości sąsiedniej oznaczonej numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,2622 ha i (...) o powierzchni 0,0208 ha. Prawo własności nieruchomości oznaczonej nr geod. (...) nabyła w wyniku decyzji Wojewody B.z dnia 10 września 1996 roku nr GG.I.(...)(k.47 akt I Ns 1780/12 – w załączeniu) stwierdzającej nabycie z mocy prawa przez Gminę B. nieruchomości stanowiącej tzw. mienie gminne w rozumieniu art. 7 ust. 1 ustawy komunalizacyjnej z dnia 10 maja 1990 roku. Na nieruchomości tej znajdowała się szkoła podstawowa w P.. Która została zlikwidowana uchwałą Rady Gminy B.z dnia 27 stycznia 2000 roku (k.74-76 akt I Ns 1780/12). Decyzją Wójta Gminy B.z dnia 17 stycznia 2002 roku działka nr (...) została podzielona na siedem mniejszych działek, z tym że bezpośrednio z wnioskodawcą graniczyła działka nr (...), która decyzją Wójta Gminy B.z dnia 24 lipca 2012 roku została podzielona na przedmiotowe działki nr (...).

Nieruchomość wnioskodawcy jest działką siedliskową, na której znajdują się zarówno dom, w którym on mieszka, jak też wszystkie zabudowania inwentarskie. Granice nieruchomości od strony działek Gminy B. wyznacza linia ogrodzenia, które wg twierdzeń wnioskodawcy zostało wzniesione w latach 60-tych XX wieku. W chwili obecnej ogrodzenie to pozostało jedynie na części linii stanowiącej granicę między działkami. W części uległo ono zniszczeniu, w części pozostały po nim jedynie słupki ogrodzeniowe. Na części nieruchomości położonej od strony drogi przebiegającej przez wieś P. linię graniczną wyznacza szereg starych drzew oraz dalej budynek drewnianego domu. Linia ta nie jest linią prostą, bowiem z uwagi na usytuowanie budynków inwentarskich załamuje się w stronę działek Gminy B..

Wnioskodawca po dniu 12 lutego 2003 roku był posiadaczem zależnym działki nr (...) w zakresie części niezabudowanej, bowiem zawierał z Gmina B. kolejne umowy dzierżawy (k.50-53 akt I Ns 1780/12). Z działki tej korzystał kosząc tam trawę i wypasając bydło.

W sytuacji, gdy granice nieruchomości stały się sporne, ustalenie ich powinno nastąpić według stanu prawnego. Dopiero po stwierdzeniu, że stanu prawnego tj. zakresu prawa własności nie można stwierdzić, ustalenie granic powinno nastąpić według spokojnego posiadania. Gdyby zaś także i stanu spokojnego posiadania nie można stwierdzić, dopuszczalne jest ustalenie granicy „z uwzględnieniem wszelkich okoliczności” (art. 153 kc). Wskazane wyżej kryteria wyłączają się wzajemnie, stąd, gdy możliwe jest ustalenie granic pomiędzy nieruchomościami na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest sięganie po dalsze.

Dlatego też Sąd rozpoznając sprawę, w pierwszej kolejności ustalał stan prawny granic nieruchomości będących przedmiotem niniejszego postępowania.

Z okoliczności sprawy wynika, że granica pomiędzy nieruchomościami nie była sporna do czasu uzyskania przez wnioskodawcę informacji, że część nieruchomości, którą uważał za własną znajduje się w granicach ewidencyjnych działek stanowiących własność Gminy B.. O okoliczności tej wnioskodawca dowiedział się w 2012 roku podczas prac związanych z podziałem działki nr (...)(ustalenia w sprawie I Ns 1780/12). Z okoliczności sprawy wynika, że zakres posiadania wnioskodawcy oraz jego poprzedników prawnych nigdy nie był przez Gminę B. kwestionowany. Tak

ukształtowana granica pomiędzy nieruchomościami była przez ich posiadaczy respektowana, co najmniej od lat 60-tych XX wieku. Sporna stała się dopiero w 2012 roku, kiedy dokonywano podziału działki nr (...).

Taki właśnie zakres władania wnioskodawcy i jego poprzedników potwierdzili w swych zeznaniach świadkowie L. W. (k.90v-91), A. W. (k.91), J. F. (k.91) i R. S. (k.91v oraz k.78 akt I Ns 1780/12). Z zeznań tych świadków wynika, że obecne ogrodzenie z metalowej siatki zostało wzniesione w miejscu poprzedniego ogrodzenia drewnianego, które uległo zniszczeniu wskutek upływu czasu. Świadkowie wskazywali, że ogrodzenie to wyznacza zakres posiadania władających działką nr (...) od kilkudziesięciu lat, przy czym jedni wskazują, że ogrodzenie to było wzniesione w latach 60-tych XX wieku, inni zaś wskazują, że jest tam od 60 lat. Świadek A. W. zeznał, że wnioskodawca nigdy nie korzystał z nieruchomości poza linią rosnących tam drzew, a ogrodzenie z siatki metalowej było wzniesione przez szkołę. Świadek R. S. wskazywała natomiast, że ogrodzenie z metalowej siatki było wznoszone przez szkołę na przełomie lat 60-tych i 70-tych, a drewniany „stary” dom mieszkalny, który również wyznacza zakres władania nieruchomością wnioskodawcy był wzniesiony w 1956 roku. Świadek podkreśliła również, że położenie ogrodzenia od strony „placu szkolnego” na przestrzeni lat nie zmieniało się od czasów powojennych. Ogrodzenie wznosił jeszcze dziadek wnioskodawcy Ł. W. i posadził wzdłuż granicy rząd drzew.

Ustalenie granicy między nieruchomościami w sposób odmienny od granicy określającej zakres praw do nieruchomości (ewidencyjnej), możliwe jest jedynie wówczas, gdy zakres ten uległ modyfikacji, bądź poprzez zdarzenia prawne następujące z mocy samego prawa (np. zasiedzenie – art. 172 kc), bądź poprzez dokonanie przez właścicieli nieruchomości czynności prawnych zmieniających zakres ich prawa.

Nikt spośród zainteresowanych nie wskazywał na jakąkolwiek czynność prawną, która byłaby podejmowana, i której następstwem byłaby zmiana stanu prawnego granic nieruchomości.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje natomiast, że z mocy samego prawa nastąpiła zmiana granic prawnych nieruchomości.

Zgodnie z art. 172 kc posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie, jako posiadacz samoistny przez określony czas.

Niezbędnym do stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jest ustalenie czy posiadanie przedmiotowej nieruchomości przez osoby ubiegające się o stwierdzenie nabycia prawa własności nieruchomości, miało charakter posiadania samoistnego. Samoistne posiadanie charakteryzuje się dwoma elementami: fizycznym tj. faktycznym władztwem nad rzeczą sprawowanym tak jak właściciel (*corpus possessioni*) i psychicznym (*animus rem sibi habendi*) tj. wolą posiadania jej jak właściciel (art. 336 kc). Właścicielska wola posiadania rzeczy oznacza wolę posiadania jej dla siebie, z wyłączeniem innych podmiotów, a więc chęć wyłącznego władania rzeczą w zakresie prawa własności. Właśnie czynnik woli pozwala na rozróżnienie posiadania samoistnego od posiadania zależnego. W praktyce, o tym czy mamy do czynienia z posiadaniem samoistnym czy też zależnym, decydują zewnętrzne, widoczne dla otoczenia przejawy władztwa nad rzeczą.

Okres prowadzący do nabycia własności nieruchomości zróżnicowany jest w zależności od tego czy samoistny posiadacz uzyskał posiadanie w dobrej czy w złej wierze i wynosi odpowiednio 20 i 30 lat. Okresy te zostały ustalone ustawą z dnia 28 lipca 1990 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 roku (art. 16 tej ustawy), bowiem art. 172 § 2 kc w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1965 roku (data wejścia w życie kc) do dnia 30 września 1990 roku, przewidywał jedynie 20-to letni okres samoistnego posiadania nieruchomości prowadzący do nabycia jej własności w przypadku, gdy posiadacz uzyskał posiadanie w złej wierze i okres 10-cio letni w przypadku nabycia posiadania w dobrej wierze. Powyższa zmiana przepisów w zakresie okresów posiadania prowadzących do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia oznacza, że w przypadku, gdy bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się pod rządami przepisów Kodeksu cywilnego (po 1 stycznia 1965 roku) i nie zakończył się przed dniem 1 października 1990 roku, stosować należy przepisy w brzmieniu obowiązującym po 1 października 1990 roku, a więc dłuższe terminy zasiedzenia.

Stosownie do treści art. XLI § 1 i 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 94 ze zm.) Do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego, stosuje się od tej chwili przepisy tego kodeksu; dotyczy to w szczególności możliwości nabycia prawa przez zasiedzenie. Jeżeli termin zasiedzenia według kodeksu cywilnego jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg zasiedzenia rozpoczyna się z dniem wejścia kodeksu w życie; jeżeli jednak zasiedzenie rozpoczęte przed dniem wejścia w życie kodeksu cywilnego nastąpiłoby przy uwzględnieniu terminu określonego w przepisach dotychczasowych wcześniej, zasiedzenie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Z powyższego wynika, że dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie konieczne jest ustalenie istnienia łącznie wymienionych wyżej przesłanek. Brak istnienia choćby jednej z nich powoduje niemożność nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia.

Art. 176 § 1 kc stanowi natomiast, że 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.

Zgodnie z przepisem art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz., 321) jeżeli przed wejściem w życie ustawy (tj. 1 października 1990 roku) istniał stan, który według przepisów dotychczasowych wyłączał zasiedzenie nieruchomości, a według przepisów obowiązujących po wejściu w życie tej ustawy prowadzi do zasiedzenia, zasiedzenie biegnie od dnia wejścia jej w życie, jednakże termin ulega skróceniu o czas, w którym powyższy stan istniał przed wejściem w życie ustawy, lecz nie więcej niż o połowę (tj. nie więcej niż 10 lub 15 lat w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza). Należy pamiętać, że od wejścia w życie Kodeksu cywilnego, czyli od dnia 1 stycznia 1965 roku obowiązywał zakaz nabywania w drodze zasiedzenia wszelkich nieruchomości państwowych (art. 177 kc) niezależnie od tego, kiedy, w jaki sposób nieruchomość ta stała się własnością państwową.

W sprawie nie ulegało wątpliwości, że nieruchomość numer (...) była własnością Skarbu Państwa. Jak wynika z informacji ze Starostwa Powiatowego w B. już w 1960 roku w rejestrze pomiarowym obrębu P. wskazano działkę numer (...) o powierzchni 1,80 ha z adnotacją „Plac szkolny Prezydium Powiatowej Rady Narodowej Inspektorat (...) (k.55 akt I Ns 1780/12). Przedmiotowa nieruchomość była objęta w 1980 roku pracami scaleniowymi zakończonymi decyzją Wojewody B. z dnia 31 października 1980 roku. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 24 stycznia 1968 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. Nr 3 z 1968r. poz. 13) grunty wydzielone na cele miejscowej użyteczności publicznej oraz pod ulice i drogi wiejskie nie leżące w ciągu dróg państwowych przechodzą na własność Państwa. Stąd też decyzja z dnia 31 października 1980 roku stanowiła tytuł własności Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że w stanie faktycznym, jak w niniejszej sprawie, przeniesienie posiadania przygranicznego pasa gruntu w zakresie obecnych działek nr (...) nastąpiło w chwili zawarcia umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 13 lipca 1988 roku. Rodzice wnioskodawcy przekazując mu swe gospodarstwo rolne przenieśli również na niego posiadanie spornej części nieruchomości sąsiednich. Nie budzi również wątpliwości Sądu, że posiadanie wnioskodawcy i jego poprzedników prawnych należy traktować jak posiadanie w złej wierze i w związku z tym stosować do niego dłuższe okresy prowadzące do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia. Dla ustalenia czy uzyskanie posiadania nastąpiło w dobrej lub złej wierze decydujące znaczenie ma sposób wejścia posiadacza samoistnego w posiadanie nieruchomości. Wnioskodawca, ale również i uczestnik postępowania nie byli w stanie wskazać okoliczności, w których poprzednicy prawni wnioskodawcy objęli w posiadanie sporną część obecnych działek nr (...). Brak wobec tego podstaw do przyjęcia, że nastąpiło to w dobrej wierze, co dawałoby podstawę do wcześniejszego nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia.

Uwzględniając powyższe oraz to, że posiadanie części aktualnych działek nr (...) przez poprzedników prawnych wnioskodawców, a potem jego samego datuje się najpóźniej od końca lat 60-tych XX wieku, stwierdzić należy, że z dniem 1 stycznia 2005 roku nastąpiło nabycie przez S. W. w drodze zasiedzenia części tych działek w zakresie, w jakim znajdowały się w jego posiadaniu i jaki na szkicu bieglego z zakresu geodezji z k. 74 został wskazany pomiędzy linią

czerwoną a linią granicy ewidencyjnej z działką wnioskodawcy nr (...). Właśnie to zdarzenie prawne spowodowało zmianę granic prawnych nieruchomości, których dotyczy wnioszek.

Dlatego też, Sąd na podstawie art. 153 kc, art. 172 kc, art. 176 § 1 kc, art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 o zmianie ustawy Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz., 321) dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonej w P., gmina B., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,51 ha dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...) stanowiącą przedmiot własności S. W. z nieruchomością położoną w P., gmina B., oznaczoną numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 0,2622 ha i (...) o powierzchni 0,0208 ha, stanowiącą przedmiot własności Gminy B. w ten sposób, że ustalił przebieg granicy zgodnie ze wskazaną na stanowiącym integralną część orzeczenia szkicu biegłego z zakresu geodezji D. S.(k.74) linią koloru czerwonego łączącą punkty: A – B – (...) – C – D – E – F – (...).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc stwierdzając, że zainteresowani ponoszą je we własnym zakresie. Wnioskodawca w toku postępowania nie złożył wniosku o zwrot kosztów postępowania.