

Sygn. akt II Ca 881/12

POSTANOWIENIE

Dnia 22 stycznia 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku Gminy K.

przy udziale Agencji Nieruchomości (...)we W., A. K. (1), A. K. (2), J. M. (1), J. M. (2), A. R., K. R., J. Ś., K. Ś., C. W.i K. W.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestnika postępowania Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego we W.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 28 września 2012 r., sygn. akt I Ns 428/11

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. zasądzić od uczestnika postępowania Agencji Nieruchomości (...)we W. na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki A. R. kwoty po 180 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 881/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich Wydział I Cywilny, postanowieniem z dnia 28 września 2012r. w sprawie z wniosku Gminy K., przy udziale uczestników postępowania: Agencji Nieruchomości (...)we W., A. K. (2), A. K. (1), K. R., A. R., J. Ś., K. Ś., K. W., C. W., J. M. (2) i J. M. (1), o rozgraniczenie, dokonał rozgraniczenia między nieruchomością drogową stanowiącą własność Gminy K., położoną w D.– działka gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) a nieruchomościami sąsiednimi stanowiącymi działki numer(...)w ten sposób, że przeprowadził linię graniczną na granicy działek:

- (...)stanowiącej własność Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), po punktach granicznych oznaczonych numerami: (...), opisanych na stronie 21 opinii biegłego sadowego Z. P. złożonej do akt sprawy;

- (...)stanowiącej współwłasność A.i A.małżonków K., A.i K.małżonków R., K.i J.małżonków Ś.oraz Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich jest prowadzona księga wieczysta Kw (...), po punktach granicznych oznaczonych

w opinii wymienionego wyżej biegłego numerami: (...)

- (...) stanowiącej własność C. i K. małżonków W., dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), po punktach granicznych numer: m 9, m 8, m 7 i m 6, wskazanych w opinii wymienionego wyżej biegłego;

- (...)stanowiącej własność J.i J.małżonków M.i Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich jest prowadzona księga wieczysta Kw (...), po punktach granicznych oznaczonych w opinii wymienionego wyżej biegłego numerami:(...);

- (...)stanowiącej własność Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich jest prowadzona księga wieczysta Kw (...), po punktach granicznych oznaczonych w opinii wymienionego wyżej biegłego numerami: (...) a nadto przyjął, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawca Gmina K.jest właścicielem położonej we wsi D.nieruchomości stanowiącej drogę gminną – działka gruntu nr (...), Kw nr (...)Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich, z którą graniczą nieruchomości sąsiednie stanowiące: własność Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)oraz działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich jest prowadzona księga wieczysta Kw (...); współwłasność A.i A.małżonków K., A.i K.małżonków R., K.i J.małżonków Ś.oraz Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich jest prowadzona księga wieczysta Kw (...); własność C.i K.małżonków W., działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta Kw (...); współwłasność J.i J.małżonków M.i Skarbu Państwa Agencji Nieruchomości (...)we W., działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich jest prowadzona księga wieczysta Kw (...), że pomiędzy ta droga gminną, a opisanymi wyżej nieruchomościami przebiega zabytkowy, kamienny mur o szerokości około 1 m, a zewnątrz część muru styka się z ewidencyjnym pasem gruntu, stanowiącym drogę. Od strony południowo – zachodniej mur okala teren dawnego folwarku, który w przeszłości stanowił PGR, a następnie własność Agencji Nieruchomości (...)Skarbu Państwa, która w 1993r. dokonała podziału geodezyjnego działki nr (...)na mniejsze działki, które zbywała osobom fizycznym, w tym uczestnikom postępowania. W dniu 2 sierpnia 2010r. Wójt Gminy K.wszczął postępowanie rozgraniczeniowe pomiędzy przedmiotowymi działkami a drogą gminną – działką nr (...), ponieważ w czasie wznowienia granic nie doszło do podpisania protokołu granicznego. W postępowaniu rozgraniczeniowym powołany został geodeta K. K., który ustalił przebieg granic pomiędzy nieruchomościami na odcinkach oznaczonych na złożonym przez niego szkicu graficznym według punktów od(...)do(...). Do sporządzenia operatu wyżej wymieniony korzystał ze szkicu polowego nr (...)oraz szkicu polowego nr (...), map z pomiaru PGR D.z dnia 10 kwietnia 1965r., z których wynikało, że dawny mur otaczający PGR stanowił integralną całość, a od strony działki (...)stanowił on element konstrukcyjny dawnych budynków gospodarczych. Do ugody nie doszło, w związku z czym Wójt Gminy K.decyzja z dnia 07 lipca 2011r. umorzył postępowanie rozgraniczeniowe, bowiem Gmina K.jako granicę wskazywała punkty m (...)do (...), natomiast pozostali uczestnicy postępowania rozgraniczeniowego jako granice nieruchomości wskazywali granice ustaloną w ramach roboty (...), tj. szkic polowy nr (...). GeodetaK. K.stwierdził błędy formalne przy ustalaniu granicy działki nr (...)w 1993r., a to brak zawiadomień granicznych co do miejsca i terminu ustalenia granic, brak protokołu granicznego dotyczącego przyjęcia zewnętrznych granic działki (...), podlegającej wówczas podziałowi, ustalenia granic dokonał sam geodeta, bez udziału żadnej ze stron, a na kopii mapy ewidencji gruntów widnieją podpis i zapisy geodety, dotyczące sposobu ustalenia granic działki nr (...). Tylko na odcinku graniczącym z działką nr (...)- drogą gminną granica działki ustalona została jako dolna wewnętrzna strona muru, o wysokości około 7 metrów, natomiast na pozostałych odcinkach granicznych mur został w całości włączony do działki nr (...). Z opinii biegłego sądowego Z. P., z której dowód Sąd dopuścił w tym postępowaniu, wynika że granice pomiędzy spornymi

działkami, ustalone w toku postępowania rozgraniczeniowego przez geodetę, są właściwe, natomiast ustalona w 1993r. granica jest niezgodna ze stanem faktycznym własności, jaki wyznacza mur. Mur jest bowiem elementem budowlanym całego obiektu popegeerowskiego majątku i stanowi integralną część zabudowy kompleksu pałacowo – folwarcznego, a ślady funkcji, jaką mur ten spełniał w przeszłości, znalazły się na rycinach, mapach, w operacie szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego oraz w samym murze, na którym do dziś odnaleźć można ślady związania elementami architektonicznymi. Granica między działkami powinna biec w taki sposób, ażeby mur został włączony do obszaru działki nr: (...)punktami: (...); działki nr (...)punktami: (...); a pozostałe działki nr (...)punktami: (...)bez muru; działki nr (...)punktami: (...)bez muru; działki nr (...)punktami (...)bez muru, bądź ewentualnie w taki sposób, że mur zostanie włączony do działek: (...)– granica biegnie punktami nr: (...); (...)– granica biegnie punktami (...); (...)– granica biegnie punktami (...); (...)– granica biegnie punktami nr(...); (...)– granica biegnie punktami nr: (...). Granica prawna przebiegać powinna w taki sposób, jak ustalona na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę Z. P., oznaczona linią koloru czerwonego i punktami nr: od (...)do (...), tworząc linię łamaną oddzielającą własność Gminy K.- działka nr (...),od działek nr: (...)i część działki (...). Przy poczynionych wyżej ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, powołując się na treść art. 153 kc, zachowując kolejność kryteriów obowiązujących przy rozgraniczeniu nieruchomości wyznaczonych treścią tego przepisu, dokonał rozgraniczenia spornych nieruchomości w oparciu o ustalony stan prawny, który zaprezentował i popierał zarówno geodeta K. K., jak i powołany w toku postępowania biegły sądowy Z. P., a wyznaczona w ten sposób przez nich granica, na podstawie stwierzonego stanu prawnego była tożsama i wytyczona punktami od (...)do (...). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na okoliczność, że gdy rozgraniczenie ma nastąpić według stanu prawnego, to nie można kierować się jedynie danymi z ewidencji gruntów, gdyż stan ten nie zawsze pokrywa się ze stanem prawnym w rozumieniu art. 153 kc, przy ustalaniu którego bierze się pod uwagę wymienione w treści art. 31 ust. 2 – prawa geodezyjnego i kartograficznego z dnia 17 maja 1989r. (Dz. U. nr 30, poz. 163 ze zm.) znaki i ślady graniczne, mapy oraz inne dokumenty, a także punkty osnowy geodezyjnej, obok których posłużyć się można innymi dowodami przewidzianymi procedurą cywilną jak zeznania świadków, opinia biegłego, przesłuchanie stron, na co wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 września 1997r. II CKN 309/97, dlatego też Sąd wyznaczając granice nie kierował się argumentacją biegłego, że wadliwie przeprowadzony podział działki (...)nie powinien dzisiaj obciążać nabywców nieruchomości sprzedanych przez Agencję nieruchomości Rolnych, którzy byli w dobrej wierze. Poza tym tak dokonane rozgraniczenie nieruchomości doprowadziłoby do powstania nowej działki, będącej własnością Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych, a jej istnienie stworzyłoby szereg problemów prawnych, gdyż działka ta stanowiłaby jedynie mur i koniecznym byłoby zatem ustanowienie na całej jej długości służebności gruntowych, ażeby właściciel miał możliwość dojścia lub dojazdu do nowej działki. W ocenie Sądu I Instancji takie rozwiązanie byłoby „wysoce niesprawiedliwe” dla uczestników postępowania, których działki zostałyby obciążone służebnościami na rzecz nowej, nie mającej racji bytu działki, to jest muru, przez co nie mogliby oni w pełni korzystać ze swoich działek i znosić użytkowanie ich nieruchomości przez właściciela nowoutworzonej działki.

Apelacje od postanowienia wywiódł uczestnik postępowania Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych, zaskarżając postanowienie w całości w zakresie w jakim dokonane zostało rozgraniczenie pomiędzy nieruchomością drogową, położoną w D.– działka nr (...), a nieruchomościami stanowiącymi działki o numerach: (...), po punktach granicznych od (...)do(...)i zarzucając mu naruszenie art. 154 kc poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i tym samym niepotraktowanie muru jako urządzenia służącego do wspólnego użytku oraz sprzeczność poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie granicy pomiędzy nieruchomościami po zewnętrznej stronie muru, a tym samym uznanie, że granica była sporna, chociaż wcześniej strony przyjęły granice nieruchomości i je w pełni zaakceptowały, a także przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów wobec oparcia rozstrzygnięcia na opinii biegłego co do której zgłoszone zostały zastrzeżenia. Wskazując na powyższe uchybienia strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie rozgraniczenia między spornymi nieruchomościami po punktach granicznych nr: (...) czyli po wewnętrznej stronie muru, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości (...)nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne. Podzielić też należało dokonaną przez Sąd I Instancji ocenę prawną, która jest logiczna, rzeczowa i uzasadniona w materiale dowodowym sprawy oraz obowiązujących przepisach prawa, przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Wbrew zarzutom apelacji nie można było dopatrzeć się sprzeczności ustaleń Sądu Rejonowego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, co do przyjętej granicy pomiędzy spornymi nieruchomościami, po wewnętrznej stronie muru. Biegły sądowy geodeta Z. P.bardzo szczegółowo przedstawił w swojej opinii rys historyczny, wraz z załączoną dokumentacją fotograficzną z tego okresu, z których to dokumentów wynika, że dawny PGR stanowił zespół dworski z folwarkiem, który okalał mur charakterystyczny dla budowli z tego okresu, będący nie tylko wzmocnieniem skarpy, ale również ścianą budynków gospodarczych, co przemawia za tym, jak słusznie przyjął biegły w swojej opinii oraz Sąd I Instancji, że mur ten pełnił funkcję budowli, a nie wyłącznie urządzenia drogowego w rozumieniu art. 154 kc zwłaszcza, że na przedstawionych zdjęciach widać ślady w murze po rozebranych budynkach. Z tych przyczyn zarzuty strony apelującej o sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz o naruszeniu przez Sąd Rejonowy treści art. 154 kc, uznać należało za chybione. W tym miejscu podkreślić należy, że stanowisko biegłego Z. P.w całości zgodne było z oceną innego geodety, a to K. K., powołanego w postępowaniu rozgraniczeniowym, celem odtworzenia granicy między działką (...)– nieruchomością drogową, a działkami uczestników postępowania opisanymi wyżej, którzy zgodnie przyjęli, że istnieją warunki do ustalenia tej granicy według stanu prawnego i w taki sam sposób przedstawili jej przebieg, a mianowicie miała ona przebiegać po wewnętrznej stronie muru. Opinia biegłego Z. P.jest bardzo wnikliwa, obszerna, a jednocześnie rzeczowa i konkretna, oparta na stosownych dokumentach źródłowych, wynikających z obowiązujących w tym okresie przepisów prawa, które biegły przywołał w części wstępnej opinii, w tym określonych w przepisach ustawy z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r. nr 100, poz. 1086 ze zm.). Biegły dysponował też materiałami wydanymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Z., które pozwoliły mu na ustalenie stanu prawnego działek uczestniczących w rozgraniczeniu. Biegły sądowy odpowiedział też na wszystkie zarzuty apelującego uczestnika postępowania obszernie, rzeczowo, wyjaśniając zgłaszane wątpliwości, a przesłane pismo uczestnika postępowania z dnia 26.09.2012r., które wpłynęło do Sądu Rejonowego w dniu 28.09.2012r. po wydaniu orzeczenia w sprawie, jest niczym innym jak kolejną polemiką ze stanowiskiem biegłego wyrażonym w pisemnej opinii uzupełniającej, przy czym podnieść też należy, że odpis opinii uzupełniającej uczestnik postępowania otrzymał w dniu 10.09.2012r., a więc 18 dni przed wyznaczonym terminem rozprawy. Dlatego też nie można czynić zarzutu Sądowi Rejonowemu, że wydał orzeczenie nie wyjaśniając zarzutów strony apelującej zgłoszonych przez nią w wyżej wskazanym piśmie. Uczestnik postępowania Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości (...)nie przedstawiła w toku postępowania dowodu, który podważyłby wiarygodność opinii biegłego sądowego geodety, a zgłaszane przez nią zarzuty są jedynie jej subiektywną oceną, nie mającą uzasadnienia w materiale dowodowym sprawy, polemizującą z poprawnymi ustaleniami Sądu Rejonowego, opartymi na konkretnych dowodach, w tym opinii biegłego specjalisty z zakresu geodezji. Nie można zgodzić się ze stroną apelującą, że z obowiązujących w 1993r. przepisów prawa nie wynika jednoznacznie, że przy podziale nieruchomości przyjąć należy jej granice protokolarne oraz, że nieuzasadnione są twierdzenia biegłego sądowego, że przy okazaniu granic w 1993r. nie zostali dopuszczeni pozostali właściciele działek, bowiem w pisemnej opinii uzupełniającej, sporządzonej dnia 28 sierpnia 2012r. biegły wskazał przepisy ustawy z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne, obowiązujące w 1993r., a to art. 39 w związku z art. 32 tej ustawy, z których jednoznacznie wynika, że geodeta miał obowiązek, przy dokonaniu podziału geodezyjnego, ustalić granice zewnętrzne dzielonej działki, a następnie spisać protokół i okazać go, celem przyjęcia i podpisania, właścicielom sąsiednich nieruchomości, czego w 1993r. geodeta nie wykonał i nie dokonał rozgraniczenia działki (...)z działkami obocznymi, ustalając granice bez wiedzy właścicieli działek obocznych, a co pozostawało w sprzeczności z treścią przywołanego wyżej art. 39 prawa geodezyjnego i kartograficznego. Dlatego też powoływanie się na tę czynność, jako istotną dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, nie można uznać za uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 518 kpc, apelacja uczestnika postępowania Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych, wobec jej bezzasadności, podlegała oddaleniu.

O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc przyjmując, że interesy uczestników postępowania były sprzeczne.