

Sygn. akt II Ca 219/21

POSTANOWIENIE

Dnia 14 maja 2021 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Rafał Adamczyk

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

Sędzia Sądu Rejonowego (del.) Ewa Bystrzyńska

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Głowacka-Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 maja 2021 r. w K.

sprawy z wniosku K. S.

z udziałem A. B., M. B.

o rozgraniczenie

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Staszowie

z dnia 30 października 2020 r., sygn. akt I Ns 110/17

postanawia: oddalić apelację.

Sygn. akt II Ca 219/21

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 października 2020 r., sygn. akt I Ns 110/17, Sąd Rejonowy w Staszowie (I) dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych w S., gmina O., powiat (...), województwo (...), oznaczonych jako działki: nr (...) - dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącej własność K. S. oraz nr (...) (...), (...) - dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), stanowiącej współwłasność M. B. w $\frac{3}{4}$ częściach oraz A. B. w $\frac{1}{4}$ części, wzdłuż linii wyznaczonej punktami (...) na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę W. K., która została zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w S. w dniu 11 sierpnia 2020 r. pod numerem (...) i stanowi integralną część postanowienia; (II) pobrał na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Staszowie: od wnioskodawcy K. S. kwotę 3028,37 zł, od uczestniczki M. B. kwotę 2271,28 zł, od uczestnika A. B. kwotę 757,09 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa; (III) orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy w pozostałej części ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że Sąd Rejonowy w Staszowie prowadzi księgę wieczystą (...) dla położonej w S., gmina O., nieruchomości oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej powierzchni 8,9700 ha, w której dziale(...) jako właściciel ujawniony jest K. S. na podstawie umowy darowizny z dnia 5 stycznia 1996 r., rep.(...) Wymienioną umową H. S. i F. S. darowali synowi prawo własności zabudowanego gospodarstwa rolnego, składającego się z położonych w S. działek nr (...) oraz z położonej w O. działki nr (...) Postanowieniem z dnia 30 listopada 1995 r., w sprawie I Ns 325/95, Sąd Rejonowy w Staszowie stwierdził, że małżonkowie H. S. i F. S. na zasadzie ustawowej wspólności

majątkowej stali się właścicielami: z dniem 3 września 1980 r. - nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu S. nr (...) (...), (...), (...) o powierzchni 2,99 ha; z dniem 5 kwietnia 1968 r. - nieruchomości składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów obrębu S. nr (...) o powierzchni 2,90 ha; z dniem 26 sierpnia 1977 r. - nieruchomości składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu O. nr (...) o powierzchni 0,28 ha. Dokonując ustaleń w sprawie I Ns 325/95 w zakresie działek nr (...) o powierzchni 2,90 ha, Sąd oparł się na wyrzysie z mapy ewidencyjnej oraz wypisie z rejestru gruntów nr (...) według stanu na 1995 r., a różnica powierzchni działek powstała w wyniku ich pomiaru podczas zakładania ewidencji gruntów na obręb S. w 1970 r. Sąd Rejonowy w Staszowie prowadzi księgę wieczystą (...) dla położonej w S., gmina O. nieruchomości o powierzchni 2,8700 ha, w której dziale II jako współwłaściciele, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, ujawnieni są H. B. i M. B. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 23 lutego 1971 r., rep.(...). Spadek po H. B., zmarłym w dniu 1 maja 1994 r., w zakresie gospodarstwa rolnego na podstawie ustawy nabyli w częściach równych żona M. B. i syn A. B.. Umową sprzedaży z dnia 23 lutego 1971 r. H. i M. małżonkowie B. nabyli od K. W. prawo własności nieruchomości rolnej położonej w S., o powierzchni 2,87 ha, oznaczonej jako działki nr (...), dla której była prowadzona księga wieczysta nr (...), a od F. M. nabyli prawo własności budynku mieszkalnego usytuowanego na tej nieruchomości. W powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym prowadzonym przez Starostę (...) brak jest jednoznacznych i wystarczających dokumentów geodezyjnych, na podstawie których można by ustalić przebieg granicy ewidencyjnej działek nr (...). Działka nr (...) nie jest użytkowana od kilkunastu lat, obecnie rosną na niej drzewa. Działka nr (...) stanowi łąkę, przy czym w pasie przygranicznym jest zadrzewiona. W środkowej części tych działek, w pasie przygranicznym rosną trzy drzewa wiązu, zasadzone przez ojca wnioskodawcy, a na skraju działek od strony południowej (strumienia) rosła topola, która została wycięta przez uczestnika. Od strony drogi publicznej na działce nr (...) znajduje się studnia, płot drewniany, usytuowany w miejscu poprzedniego ogrodzenia oraz pięć kilkudziesięcioletnich budynków gospodarczych, umiejscowionych w pasie przygranicznym w kierunku północnym. Działka nr (...) w części od strony drogi publicznej jest zarośnięta i stanowi nieużytek, znajdujące się na niej budynki - mieszkalny i gospodarcze zostały rozebrane nie wcześniej niż około 20 lat temu. W dalszej części działki te są uprawiane, na działce nr (...) w bezpośrednim sąsiedztwie z granicą znajdują się dwie studzienki melioracyjne, a teren zadrzewiony i zakrzewiony między działkami nr (...) znajduje się w ich pasie granicznym. Między działkami nr (...), a także (...) brak jest widocznych urządzeń określających zakres ich posiadania. Działka nr (...) od strony działki leśnej nr (...) jest zadrzewiona, natomiast działka nr (...) stanowi nieużytek od strony działki leśnej nr (...).

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że okoliczności sporne sprowadzały się do ustalenia zakresu posiadania nieruchomości objętych wnioskiem oraz usytuowania urządzeń i innych punktów mogących posłużyć w celu wykazania tego zakresu. Poza sporem pozostawała podstawa prawna nabycia przez uczestników i ich poprzedników prawnych prawa własności nieruchomości, wynikająca z niekwestionowanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz w aktach księgi wieczystej (...) aktach spraw sygn. I Ns 82/03 i I Ns 325/95. Sąd Rejonowy odmówił wiary zeznaniom wnioskodawcy w części, w jakiej wskazywał on na zakres posiadania działki siedliskowej przez siebie i swoich rodziców, co pozostawało w sprzeczności z zeznaniami świadków, zwłaszcza E. D., który co do zasady potwierdził, że najprawdopodobniej drewniany płot zawsze był usytuowany w tym samym miejscu co obecnie, a korespondowało to z zeznaniami uczestników i świadków stanowiących rodzinę dla uczestników. Ponadto, wnioskodawca i uczestnicy zgodnie potwierdzili, że studnia istniejąca na działce nr (...) od lat 70-tych XX-go wieku służyła wyłącznie uczestnikom, co w ocenie Sądu Rejonowego mogło świadczyć o braku konieczności jej wykopania przy samej granicy, które byłoby logicznie uzasadnione, gdyby studnia była przeznaczona do wspólnego korzystania. Zdaniem Sądu Rejonowego, zeznania wnioskodawcy i uczestników w zakresie, w jakim nie znajdują potwierdzenia w pozostałych dowodach, nie zasługują na uwzględnienie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji odwołał się do przepisu art. 153 k.c., zgodnie z którym 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. Każde z wymienionych kryteriów ma pierwszeństwo przed następnym, zatem przewidziane w art. 153 k.c. trzy kryteria rozgraniczania

nieruchomości znajdują zastosowanie w takiej kolejności, w jakiej zostały wymienione i wykluczają się wzajemnie, co oznacza, że dopóki możliwe jest ustalenie granic na podstawie wyższego rangą (wcześniejszego) kryterium, niedopuszczalne jest sięganie do dalszych.

Sąd Rejonowy przyjął, że nie jest możliwe dokonanie rozgraniczenia według stanu prawnego, gdyż nie można ustalić przebiegu granicy prawnej działek nr (...). Zostały one nabyte przez poprzedników prawnych wnioskodawcy w wyniku zasiedzenia nieruchomości w dniu 5 kwietnia 1968 r., co zostało stwierdzone deklaratoryjnie postanowieniem Sądu Rejonowego w Staszowie z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie I Ns 325/95, w którym określono ich granice na podstawie danych z ewidencji gruntów, aktualnych na 1995 r., bez uwzględnienia zmian w stanie samoistnego posiadania działek przed tą datą, co nie oznacza, że przedstawiał się on w ten sposób na dzień 5 kwietnia 1968 r. Z uwagi na deklaratoryjny charakter orzeczenia opartego na danych ewidencyjnych, sąd w niniejszym postępowaniu mógł samodzielnie ustalać przebieg granic, ale okazało się to niemożliwe, ponieważ stan ewidencji gruntów założonej przed 1970 r. różnił się od stanu tej ewidencji z 1995 r., w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym brak jest jednoznacznych i wystarczających dokumentów pozwalających na wyznaczenie granicy ewidencyjnej tych działek, opracowania geodezyjne dotyczące wsi S. zostały wykonane metodą fotogrametryczną w oparciu o zdjęcia lotnicze, w nawiązaniu do punktów osnowy geodezyjnej założonej po wojnie w układzie lokalnym i brak jest współrzędnych tych punktów w zasobie geodezyjnym, natomiast zeznania byłej właścicielki nieruchomości - H. S. nie są wystarczające do odtworzenia przebiegu granic wyznaczających grunt posiadany samoistnie przez świadka i jej małżonka. W ocenie Sądu pierwszej instancji, nie jest także możliwe dokonanie rozgraniczenia według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania. Co do działek nr (...) wskazano, że w szczególności pierwsza z nich jest nieużytkowana od wielu lat, w całości zalesiona i brak jest urządzeń, które określałyby granice spokojnego posiadania tych działek. Drzewo wycięte na skraju działek od strony południowej nie przesądzało o takim stanie, bowiem uczestnicy pozostawali w tym zakresie w sporze. Istniejące na obu działkach drzewa i krzewy w spornym, granicznym pasie gruntu oraz jego szerokość (od 1,50 m do 0,94 m) nie pozwalały jednoznacznie przyjąć, do którego miejsca wnioskodawcy i uczestnicy posiadali nieruchomości, w szczególności w okresie ostatnich kilkunastu lat. Jeśli chodzi o działki nr (...), to od ich strony południowej istniał drewniany płot, który według twierdzeń wnioskodawcy około 2008 r. został przestawiony przez uczestników w miejsce, w którym aktualnie się znajduje, co miało nastąpić kosztem działki nr (...), ale od tego czasu do 2016 r. wnioskodawca nie czynił realnych starań, aby zapobiec dalszemu naruszeniu własności jego działki, która w tym okresie była nieużytkowana i od dłuższego czasu brak było na niej dawnych zabudowań mieszkalnych i gospodarczych - tym samym należało przyjąć, że płot nie zmienił swojego położenia. W dalszej części tej działki w kierunku północnym, na wysokości zabudowań gospodarczych na działce nr (...), które znajdują się w pasie przygranicznym, również nie można było ustalić granic stanu posiadania działek, które w tym pasie są zakrzewione i zaniedbane. Istniejące od wielu lat budynki w pewnym zakresie obrazują stan posiadania działek przez uczestników, lecz nie może przesądzać to o przebiegu całej granicy działek, a nawet w tej części, gdzie budynki te są usadowione w sposób nieregularny i nie w jednej linii. Podobnie w dalszej części, w kierunku północnym, w przygranicznym pasie brak jest wystarczających urządzeń, które przesądzałyby o granicach posiadania. Nie można było przyjąć, że dwie studzienki melioracyjne, które nie zostały posadowione w tej samej linii oraz kilka drzew znajdujących się w dalszej części działek, mogą świadczyć o stanie posiadania działek, zwłaszcza że obecnie w tej części nie przebiegają żadne drogi, którymi wnioskodawca i uczestnicy przejeżdżają przez swoje działki, a zakres ich użytkowania co do zasady jest odmienny od twierdzeń właścicieli nieruchomości i stanowi okoliczność sporną. Odnośnie działek nr (...) w pierwszej części, od strony południowej, zakres ich posiadania wyznacza linia lasu na działce nr (...), jednak brak było jakichkolwiek wskazań świadczących o tym, czy zakres ten sięga linii wyznaczonej przez pnie pierwszych drzew czy też przez linię ich koron. Dalej w kierunku północnym, gdzie działki nr (...) są zakrzewione, od kilkudziesięciu lat brak jest jakichkolwiek wyraźnych punktów (urządzeń) umożliwiających ustalenie zakresu ich posiadania, przy czym podczas oględzin uczestnicy nie potrafili wskazać przebiegu granicy i zakresu posiadania przez siebie działek leśnych, pokazując ostatecznie punkty od strony północnej oddalone od siebie o 9,02 m. Także zeznania świadków, którzy posiadali wiedzę jedynie co do zakresu posiadania działek nr (...), nie były w stanie pomóc w ustaleniu zakresu spokojnego stanu posiadania. Zeznania świadków co do zasady potwierdzają prezentowane przez wnioskodawcę i uczestników wersje przebiegu granicy w części siedliskowej, jednak większość świadków jest spokrewniona z wnioskodawcą i uczestnikami - stąd zeznania te Sąd Rejonowy ocenił z dużym dystansem i przy

uwzględnieniu pozostałych dowodów przeprowadzonych w sprawie. Sąsiad wnioskodawcy i uczestników E. D. podał, że płot na działce siedliskowej uczestników stał „chyba” w miejscu obecnego ogrodzenia, a studzienki melioracyjne znajdowały się w działce A. B.. Z kolei, zdjęcia lotnicze przedstawiające nieruchomości o spornych granicach w różnych okresach, począwszy od lat 70-tych XX-go wieku w sposób jednoznaczny nie przesądzają o zakresie posiadania działek, co w ocenie Sądu Rejonowego wynika z niewielkich rozmiarów sporu granicznego.

Wobec powyższego, Sąd pierwszej instancji dokonał rozgraniczenia działek wnioskodawcy i uczestników z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, tj. kierując się całokształtem materiału zgromadzonego w sprawie, rozważając stan nieruchomości ustalony w toku oględzin, postulat sprawiedliwości i racjonalności, uprzedni sposób korzystania z nieruchomości i konieczność zapewnienia należytego stanu każdej z nieruchomości. W zakresie działek nr (...), które w pasie przygranicznym są zadrzewione i zakrzewione co najmniej od kilkunastu lat, pierwszy punkt od strony południowej (strumienia) został wyznaczony w połowie odległości między punktami (...) wskazanymi przez K. S. i A. B. podczas oględzin, ponieważ brak jest jakichkolwiek dowodów świadczących o racji którejkolwiek ze stron w tym przedmiocie, w szczególności co do tego, w granicach której z działek znajdowało się wycięte przez uczestnika drzewo, rosnące w bezpośrednim sąsiedztwie strumienia. W dalszej części, w kierunku północnym Sąd uznał, że drzewa wiązu zasadzone przez ojca wnioskodawcy wyznaczały granicę między działkami, podobnie jak izolator zakopany w ziemi w latach 80-tych XX-go wieku przez ojca uczestnika, za zgodą dziadka wnioskodawcy. Skrajny punkt przebiegu granicy stanowi przedłużenie linii ogrodzenia (drewnianego płotu) znajdującego się na działce nr (...), które usytuowane jest w tym miejscu co najmniej od 2008 r., przy czym wnioskodawca nie dowiódł, aby uczestnik przesunął je w głąb działki nr (...) w stosunku do wcześniejszego płotu rozgradzającego działki stron. Z tych też przyczyn Sąd przyjął pkt (...) za wyznaczające przebieg granicy między działkami nr (...), uwzględniając przy tym, iż pomiędzy budynkami gospodarczymi uczestników a nieistniejącym już budynkiem stodoły na działce wnioskodawcy istniał przejazd. W dalszej części, na wysokości ostatniego z budynków gospodarczych uczestników, usytuowanego w pasie granicznym, w ocenie Sądu Rejonowego należało przyjąć punkt oddalony od skrajnego narożnika tego budynku o połowę odległości od punktu nr (...) na szkicu, co stanowi $\frac{1}{2}$ z 0,70 m, tj. 0,35 m od północnego narożnika drewnianego budynku. Następnie, w kierunku północnym punktem określającym granicę jest pkt 61 na szkicu bieglego, który wyznacza aktualny stan posiadania w dniu oględzin, a kolejne to pkt 17 i 22, umiejscowione w pobliżu studzienek melioracyjnych, które w ocenie Sądu znajdują się w granicach działki nr (...), przy czym pierwszy z nich zgodnie ze wskazaniem uczestnika, a kolejny po zewnętrznej stronie studzienki, stosownie do wskazania wnioskodawcy. W dalszej części przebieg granicy został określony pkt (...), umiejscowionym w części zakrzewionej, zgodnie z aktualnym stanem posiadania, aż do wspólnych i bezspornych punktów (...), a następnie w linii prostej aż po bezsporne pkt (...) przy czym w tej części obie działki stanowią użytkowane grunty orne, a różnica wskazań wnioskodawcy i uczestnika wynosi maksymalnie 0,40 m. Dalszy przebieg granicy w części między działkami zalesionymi stanowi linia prosta wyznaczona jako pkt (...), pkt x1 znajdujący się w połowie odległości między punktami wskazanymi przez wnioskodawcę i uczestnika, tj. między(...)

O kosztach w części dotyczącej wydatków poniesionych na dokonanie rozgraniczenia Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 152 k.c., stosownie do którego koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych właściciele gruntów sąsiadujących ponoszą po połowie. O pozostałych kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestnicy wnieśli apelację od powyższego postanowienia. Zaskarżyli orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. W uzasadnieniu tego zarzutu podnieśli, że ustalenie granic nastąpiło z uwzględnieniem dowolnych wskazań wnioskodawcy, co powoduje, iż granice przebiegają niezgodnie z aktualnym stanem posiadania, na obszarze użytkowanym rolniczo przez uczestników, co nie ma żadnego uzasadnienia. W rezultacie granica nie ma regularnego kształtu, co jest sprzeczne nawet z zeznaniami matki wnioskodawcy, która podała, że granica między nieruchomościami przebiegała w linii prostej, podobnie jak widnieje to na aktualnych mapach ewidencyjnych. Niezrozumiałe dla uczestników jest, dlaczego Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne wskazania przez wnioskodawcę niektórych punktów granicznych, podczas gdy na innych odcinkach granicy odrzucił wersję wnioskodawcy. Apelujący

podnieśli niezasadność nieuwzględnienia zeznań świadków zgłoszonych przez uczestników, tj. M. M. (2), M. N., C. Z. i S. B. tylko dlatego, że pierwszych troje stanowi rodzinę uczestników, a ostatni pozostaje w sporze granicznym z synem wnioskodawcy - mimo że świadkowie ci w sposób logiczny i powiązany z aktualnym stanem zagospodarowania nieruchomości wskazywali przebieg granicy. Zdaniem skarżących, Sąd Rejonowy nie uwzględnił, że pomiędzy nieruchomościami wnioskodawcy i uczestników przebiegała kiedyś droga rozdzielająca obszary użytkowanych działek, wobec czego nie było możliwości, aby uczestnicy zawładnęli częścią gruntów należących do wnioskodawcy, podobnie jak nie wziął pod uwagę złożonych przez uczestnika fotografii z 1995 r., które - w ocenie apelujących - pozwoliłyby na ustalenie granicy według stanu ostatniego spokojnego posiadania. Skarżący twierdzili, iż granica została błędnie ustalona na odcinkach:(...), gdzie wchodzi w obszar obecnie użytkowany gospodarczo przez uczestników, podobnie jak na odcinku(...), gdzie nadto dochodzi do budynków gospodarczych na odległość 0,35 m, co powoduje przesunięcie granicy na dalszych jej odcinkach w obszar użytkowany gospodarczo przez uczestników, a także na odcinku(...), gdzie linia graniczna wchodzi w obszar użytkowany przez uczestników do 5 m w głąb ich działki.

Uczestnicy domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i ustalenia przebiegu granicy zgodnie ze wskazaniami uczestnika przedstawionymi podczas oględzin nieruchomości z udziałem Sądu Rejonowego, z modyfikacjami wskazanymi podczas oględzin w dniu 18 października 2018 r. - wzdłuż linii wyznaczonej punktami (...) (czyli z pominięciem punktów:(...)na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę W. K., która została zaewidencjonowana w Starostwie Powiatowym w S. w dniu 11 sierpnia 2020 r. pod numerem(...), ewentualnie wniesli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od wnioskodawcy solidarnie na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia od uczestników na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy aprobuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je jako własne, w efekcie ich dokonania w wyniku analizy dowodów, która nie pozostaje w sprzeczności z regułami logicznego myślenia, właściwego kojarzenia faktów czy z zasadami doświadczenia życiowego oraz nie wykracza poza uprawnienia wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy podziela również argumentację prawną przedstawioną przez Sąd pierwszej instancji.

Trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że rozgraniczenie nieruchomości w niniejszej sprawie mogło nastąpić wyłącznie według trzeciego kryterium określonego w art. 153 k.c., tj. z uwzględnieniem wszelkich okoliczności. Nie jest bowiem możliwe ustalenie granic nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) oraz nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr (...) zgodnie z ich stanem prawnym. Z niekwestionowanych przez wnioskodawcę i uczestników opinii biegłych geodetów T. P. (k. 119 - 120 akt (...)w O.) i W. K. (k. 130 - 132, 169) jednoznacznie wynika, iż w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym brak jest wystarczających dokumentów pozwalających na to. Postanowienie Sądu Rejonowego w Staszowie z dnia 30 listopada 1995 r., sygn. akt I Ns 325/95, stwierdzające nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie z dniem 5 kwietnia 1968 r. przez poprzedników prawnych wnioskodawcy - F. S. i W. S. odwołuje się jedynie do „działek oznaczonych w ewidencji gruntów” (k. 19, 20 akt I Ns 325/95), nie nawiązuje do innej mapy. Mapa ewidencji gruntów wsi S. została opracowana metodą fotogrametryczną na podstawie zdjęć lotniczych w skali 1:5000. W tej skali jeden milimetr na mapie odpowiada pięciu metrom w terenie. Dokładność mapy jest więc zbyt mała, aby rozstrzygnąć spór co do położenia punktów granicznych w sytuacji gdy rozbieżności pomiędzy wskazaniami wnioskodawcy i uczestników na przeważającej części granicy dotyczą odległości od 40 cm do 1,5 m, w terenie zachował się tylko jeden punkt (213) z linii pomiarowych ukazanych na wyrysie, brak jest miar w obrębie siedlisk (na południu działek nr (...)) oraz przy strudze (działki nr (...)). W administracyjnym postępowaniu rozgraniczeniowym uczestnicy wprost oświadczyli, że nie znają precyzyjnego przebiegu granic (k. 72 akt (...)w O.). Również wnioskodawcy, uczestnicy i świadkowie przesłuchani w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji nie

podali informacji, z których wynikałaby szczegółowa lokalizacja linii granicznej między nieruchomościami w 1968 r. i w późniejszym okresie. Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że w niniejszej sprawie nie da się także określić ostatniego spokojnego stanu posiadania nieruchomości. W art. 153 k.c. chodzi o ustabilizowany stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia, a więc o taki, który nie pozwala wprawdzie na stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, jednak trwa zbyt długo, by pozbawienie dotychczasowego posiadacza władania pasem gruntu przez ustalenie granicy dało się pogodzić z zasadami współzycia społecznego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974 r., III CRN 81/74, OSNC 1975/4/65; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, LEX nr 966804). Kwestionując dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów z zeznań świadków i uczestników, skarżący nie precyzują, z których konkretnie wypowiedzi dowodowych mają wynikać fakty ustalone przez Sąd pierwszej instancji niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy lub istotne dla rozstrzygnięcia fakty nieustalone przez ten Sąd (art. 368 § 1⁽¹⁾ k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Uważna lektura uzasadnienia zaskarżonego postanowienia prowadzi do wniosku, że Sąd Rejonowy z ostrożnością oceniał zeznania świadków z uwagi na ich powiązania rodzinne z wnioskodawcą lub uczestnikami, ale – wbrew zarzutowi apelujących - nie z tej przyczyny uznał te zeznania za nieprzydatne do ustalenia ostatniego spokojnego stanu posiadania nieruchomości, lecz ze względu na duży stopień ogólnikowości wypowiedzi świadków. Świadek M. M. (2) wskazywał, że płot na działce uczestników znajdował się zawsze w tym samym miejscu, a wcześniej istniała droga przy granicy między siedliskiem wnioskodawcy i uczestników, jednak nie podał szczegółów co do przebiegu, szerokości i czasu funkcjonowania tej drogi (k. 122v – 123). Świadek M. N. również podkreślała niezmienność usytuowania płotu na nieruchomości uczestników oraz istnienie wąskiego przejazdu między działkami wnioskodawcy i uczestników (k. 123v – 124). Świadek C. Z. potwierdził, iż płot stoi w tym samym miejscu, nie pamiętał drogi, „słyszał, że tak szła” (k. 123 – 123v). Świadek S. B. zeznał podobnie o lokalizacji płotu, pamiętał, że była droga między nieruchomościami, ale nie umiał dokładnie opisać jej szlaku (k. 122 – 122v). Nie można zatem przeceniać znaczenia zeznań wymienionych świadków, skoro odnoszą się one w zasadzie tylko do części siedliskowej nieruchomości i nie na tyle precyzyjnie, by pozwalały na zweryfikowanie usytuowania poszczególnych przygranicznych obiektów, w tym budowli, dróg, posadzonych drzew - w odniesieniu do czasu i zakresu posiadania nieruchomości na przestrzeni lat przez wnioskodawcę i uczestników. Sąd Rejonowy uwzględnił okoliczności związane z umiejscowieniem płotu zgodnie z oczekiwaniem skarżących. Dla określenia miarodajnego dla przebiegu granicy ostatniego spokojnego stanu posiadania sąsiadujących nieruchomości nie mogą być decydujące fotografie złożone przez uczestnika A. B. (k. 189 – 193). Nie wiadomo kiedy zostały wykonane te zdjęcia, które fragmenty działek zostały na nich przedstawione, jakich punktów w terenie i na mapie dotyczą - uczestnicy nie wyjaśnili tego w przejrzysty i weryfikowalny sposób. Ponadto trudno mówić o ustabilizowanym posiadaniu w sytuacji gdy działki nr (...) (zalesiona) i (...) (zadrzewiona w pasie przygranicznym) nie są użytkowane od kilkunastu lat; budynki gospodarcze i mieszkalne na działce nr (...) zostały stopniowo rozebrane – ostatni około 20 lat temu, na działce nr (...) jedynie drewniany płot świadczy o zakresie posiadania wnioskodawcy i uczestników od 2008 r., w pozostałej części przy granicy z działką nr (...) grunt jest zakrzewiony, zaniedbany, nie przebiega tam aktualnie widoczna droga, co stanowiło zarzewie sporu - składając w dniu 5 maja 2016 r. do Burmistrza Miasta i Gminy O. wniosek o rozgraniczenie nieruchomości K. S. wskazywał, że droga pomiędzy działkami wnioskodawcy i uczestników jest stopniowo zaorywana przez A. B. (k. 1 akt (...) (...) w O.; podnosił te okoliczności również w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, manifestując swój sprzeciw wobec korzystania przez uczestnika z tej części gruntu - k. 31 – 35, 38 – 41, 91 – 94); działki nr (...) są zadrzewione bądź zalesione od wielu lat i brak jest wyraźnych punktów (urządzeń) pozwalających na jednoznaczne oddzielenie zakresów posiadania nieruchomości przez wnioskodawcę i uczestników (uczestnik potwierdził w zeznaniach, że „w lesie nie było konkretnych punktów odniesienia” – k. 187, a „spór o granicę trwa już od pokoleń” – k. 186v). Zasada wzajemnego wyłączania się kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności, zarówno co do całej granicy jak i jej fragmentów (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 71/14, LEX nr 1583242).

Sąd Rejonowy szczegółowo omówił przesłanki, jakimi kierował się przy dokonywaniu rozgraniczenia według trzeciego kryterium wymienionego w art. 153 k.c. - stan nieruchomości stwierdzony w toku oględzin, uprzedni sposób korzystania z gruntu, postulat sprawiedliwości i racjonalności, konieczność zapewnienia należytego

funkcjonowania każdej z nieruchomości. Sąd wyznaczył linię graniczną przez bezsporne punkty podane przez wnioskodawcę i uczestników (izolator zakopany w ziemi w latach 80-tych XX-go wieku przez ojca uczestnika, za zgodą dziadka wnioskodawcy; punkty (...)), w większości wziął też pod uwagę twierdzenia uczestników co do aktualnego stanu posiadania nieruchomości (przedłużenie linii drewnianego płotu, znajdującego się na działce nr (...), punkty(...)). Polemika skarżących ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji sprowadza się do jednego argumentu – nieuwzględnienia przez Sąd w całości, zgodnie ze wskazaniem uczestników, sytuacji istniejącej obecnie na gruncie, wynikającej z rolniczego użytkowania jego części przez A. B. i M. B.. Trzeba zaznaczyć, że zaoranie ziemi i poczynienie zasiewów przez uczestnika spotkało się z reakcją K. S. w postaci złożenia wniosku o rozgraniczenie nieruchomości oraz inicjowania interwencji policji. Sprzeciw wnioskodawcy dowodził, że działania A. B. zwiększały jego zakres posiadania poza granicę uprzednio respektowaną między sąsiadami. Wyznaczenie linii granicznej dostosowanej wyłącznie do oczekiwań skarżących, sankcjonującej fakty dokonane, sprowadzałoby funkcję rozgraniczenia do ochrony prowizorycznej, doraźnej, opartej tylko na jednym czynniku, bez rozważenia „wszelkich okoliczności”, co w świetle art. 153 k.c. nie jest dopuszczalne. Przedmiot sporu, rzędu (...) cm (poza działkami nr (...)), mieści się w marginesie dokładności pomiarów, które były wykonywane przy sporządzaniu mapy ewidencyjnej. Sposób rozgraniczenia przyjęty przez Sąd Rejonowy przybliżył granicę do tej, jaka była faktycznie wytyczona przez ustabilizowane posiadanie w niektórych punktach, dookreślając w miarę regularny kształt granicy w innych miejscach poprzez jej kompromisowe usytuowanie w połowie odległości między spornymi punktami wskazanymi przez K. S. i A. B. (punkty (...), punkty(...)). Sąd Okręgowy podziela pogląd prezentowany w piśmiennictwie dotyczącym art. 153 k.c., że jeśli brak jakichkolwiek okoliczności szczególnych, należy dokonać podziału w częściach równych (zob. R. Czarnecki [w:] Z. Resich (red.): Kodeks cywilny: komentarz, Wydawnictwo Prawnicze 1972, t. I, art. 153, s. 415; H. Ciepła [w:] H. Ciepła, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrkowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz: Kodeks cywilny. Tom I. Art. 1 - 352. Praktyczny komentarz z orzecnictwem, Wydawnictwo Zrzeszenia Prawników Polskich, 2005, t. I, art. 153, s. 311, nb 8). Przyznanie preferencji jedynie interesom uczestników legalizowałoby ich prawo do całości zaoranego przez nich gruntu, naruszając zasady współżycia społecznego, bez poszanowania uprawnień właściciela sąsiedniej nieruchomości. Należy podkreślić, że w częściach działek użytkowanych rolniczo różnica wskazań wnioskodawcy i uczestników wynosiła około 40 cm, natomiast na odcinku wyznaczonym punktami 15-886 – 15-895 – 15-875 różnice dochodziły do 9 m, ale żaden z właścicieli nie potrafił umotywić podawanego przebiegu granicy w terenie leśnym. W całokształcie okoliczności sprawy orzeczenie Sądu Rejonowego realizuje więc cel przepisu art. 153 k.c., uwzględnia interesy zarówno wnioskodawcy, jak i uczestników, a także bierze pod uwagę reguły słuszności oraz społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości.

Z przyczyn wskazanych wyżej, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.

SSO Hubert Wicik SSO Rafał Adamczyk SSR (del.) Ewa Bystrzyńska

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)