

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 24 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy w Gorlicach ustalił, że granica pomiędzy działką ewidencyjną nr (...) położoną w S., objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą własność wnioskodawcy S. C. (1), a działką ewidencyjną nr (...) położoną w S., objętą księgą wieczystą nr (...), stanowiącą własność uczestnika M. L., przebiega zgodnie z wariantem II na mapie do celów prawnych z ustalenia przebiegu granicy działek (...) sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. S. (1) w dniu 28 października 2020 r. przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty (...) 2 grudnia 2020 r. pod poz.(...), od punktu trójmiedzy działek nr (...), położonej w S. stanowiącej drogę gminną, oznaczonego na wyżej opisanej mapie literą B, następnie przez punkt oznaczony liczbą 50, do punktu 15(12) stanowiącego punkt trójmiedzy działek nr (...) położonej w S., objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej własność S. C. (2) (punkt I). Sąd pierwszej instancji orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (punkt II) oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa od wnioskodawcy S. C. (1) i uczestnika M. L. kwoty po 6265,16 zł, a od uczestniczki A. S. 1260,61 zł (punkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że S. C. (1) jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 0,3147 ha, położonej w S., objętej księgą wieczystą nr (...). Prawo własności tej nieruchomości nabył w drodze darowizny z 17 grudnia 2012 r. uczynionej na jego rzecz przez rodziców J. C. oraz E. C..

Działka ewidencyjna (...) powstała w wyniku podziału działki (...) na działki (...). Podział został dokonany pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostanie ustanowiona służebność przechodu, przejazdu pasem gruntu szerokości 3 m zachodnią i północną częścią działki nr (...) na rzecz działek nr (...). Planowany przebieg służebności został naniesiony czerwoną linią przerywaną na mapie uzupełniającej z projektem podziału – sporządzonej przez geodetę Z. P. i zaewidencjonowanej w Powiatowym (...)w G. pod nr(...).

Z kolei działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki nr (...). Podział został przedstawiony na mapie wykonanej przez geodetę Z. P., zaewidencjonowanej w (...) w G. pod nr (...) w dniu 8 listopada 2005 r.

Prawo własności działki nr (...) przysługiwało K. C. i M. C. na zasadzie wspólności ustawowej, co zostało stwierdzone aktem własności ziemi z 25 lipca 1973 r. nr (...). Działka ta powstała z parcel budowlanych nr (...)oraz parcel gruntowych nr (...)oraz części parceli nr (...).

Działka nr (...) stanowi obecnie własność S. C. (2). Działkę tę otrzymał od swych rodziców J. C. i E. C. w ramach darowizny z 18 kwietnia 2016 r. Działka powstała w ramach podziału działki nr (...) na działki nr: (...).

Działka nr (...) stanowi własność M. L.. Otrzymał ją od swych dziadków J. S. (2) i K. S. w drodze darowizny z 19 kwietnia 2005 r.

J. S. (2) i K. S. byli na zasadzie wspólności ustawowej właścicielami między innymi działki nr (...), co zostało stwierdzone w akcie własności ziemi z 26 lipca 1973 r. nr (...). Przedmiotowa działka uległa następnie podziałowi na działki nr (...). Podział związany był z wydzieleniem działki nr (...), której granice wschodnie przebiegały w pewnej odległości od działki nr (...), nie pokrywały się z nią. Działką graniczącą z działką nr (...) pozostała działka nr (...). Następnie działka (...) została podzielona na działki nr (...). W dalszej kolejności działka nr (...) podzieliła się na działki nr (...). Następnie działkę nr (...) podzielono na działki nr (...).

K. S. i J. S. (2) na podstawie umowy z 25 kwietnia 1991 r. darowali swojemu synowi J. S. (3) oraz synowej A. S. działkę nr (...). Jednocześnie w powyższej umowie K. i J. S. (2) ustanowili nieodpłatnie służebność przejazdu, przechodu i przegonu wschodnią stroną działki nr (...) (obecnie (...)) pasem gruntu o szerokości 3,5 m na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...).

J. L. i B. L. są na zasadzie wspólności ustawowej właścicielami działki nr (...), którą nabyli 28 grudnia 1981 r. od K. S. i J. S. (2) – rodziców B. L..

Działka nr (...) stanowi drogę gminna (...) nr (...), której właścicielem jest Gmina B..

Sporny fragment gruntu pomiędzy działkami nr (...) stanowi obecnie utwardzoną drogę gruntową. Poprzednio, gdy działka nr (...) stanowiła własność K. C. i M. C., a działka nr (...) była własnością K. S. i J. S. (2), w miejscu obecnej drogi znajdowała się miedza. Działki nr (...) graniczyły ze sobą bezpośrednio, zaś po podziałach działka nr (...) graniczy z działką nr (...). W pewnej odległości od działki nr (...) wydzielono działkę nr (...).

W czasie, gdy właścicielami działek nr (...) byli K. i M. C. oraz K. i J. S. (2) osoby te wspólnie korzystały z miedzy, nie było sporów co do przebiegu granicy pomiędzy nieruchomościami. Postanowiono wówczas, że miedza będzie stanowić drogę dojazdową. Droga ta nie była w żaden sposób urządzona, były tylko widoczne ślady przejazdów - koleiny. Sąsiedzi wspólnie korzystali z miedzy, zarówno wypasali krowy, jak i przejeżdżali tamtędy. Z biegiem czasu droga była utwardzana, zajmowali się tym J. C., J. L., J. S. (3). Z drogi korzystali wszyscy okoliczni mieszkańcy, a więc wnioskodawca, S. C. (2) oraz ich rodzice, M. L. i jego rodzice - J. L. i B. L., a także J. S. (3) i A. S.. Osoby korzystające z drogi dbały o jej stan, zasypywano powstające dziury. Osoby korzystające z drogi uważały, że jest ona wspólna, nie była poruszana kwestia, na jakiej działce jest zlokalizowana droga, choć uczestnik M. L. miał świadomość, że w księdze wieczystej znajduje się wpis służebności gruntowej na jego nieruchomości.

J. L. i B. L. – rodzice M. L. zamieszkują w domu położonym na działce nr (...). Około trzydziestu lat temu wzniesli oni ogrodzenie od strony drogi, przy budowie, którego odsunęli się jeszcze około 90 cm od drogi, aby nie utrudniać przejazdu. Ojciec wnioskodawcy nie kwestionował miejsca posadowienia ogrodzenia, nie było sporów w tej kwestii.

W 2012 r., gdy wnioskodawca otrzymał działkę (...) nie było sporu odnośnie przebiegu granicy sąsiadujących nieruchomości. Dopiero w 2015 r., w czasie gdy działkę od ojca otrzymał S. C. (2) ujawnił się spór co do przebiegu granicy pomiędzy działkami nr (...) – A. S. zaczęła kwestionować uprawnienie wnioskodawcy do korzystania z drogi. Pomimo zaistnienia sporu, mieszkańcy sąsiednich nieruchomości nadal wspólnie korzystają ze spornej drogi.

W czasie oględzin nieruchomości wnioskodawca okazał przebieg spornej granicy od punktu przy granicy z drogą gminną po południowo-zachodniej stronie narożnego słupka ogrodzeniowego działki nr (...). Następnie przez punkt w środku bramy wjazdowej na działkę (...), po zewnętrznej stronie fundamentu betonowego bramy, do punktu trójmiedzy działek (...). Przebieg granicy wskazany przez wnioskodawcę został opisany na planie sytuacyjnym biegłego J. S. (1) z 1 marca 2019 r. linią przerywaną koloru czerwonego między punktami 27palik-28-36.

Uczestnik M. L. okazał przebieg granicy od punktu zamarkowanego kołkiem drewnianym obok palika geodezyjnego. Następnie przez punkt zamarkowany tymczasowym palikiem geodezyjnym po wschodniej stronie utwardzonej drogi dojazdowej na wysokości domu na działce wnioskodawcy do punktu trójmiedzy. Przebieg granicy wskazany przez uczestnika został opisany na planie sytuacyjnym biegłego J. S. (1) z 1 marca 2019 r. linią przerywaną koloru niebieskiego między punktami 51palik-50palik-42palik.

Uczestnik S. C. (2) okazał punkt trójmiedzy działek nr (...), który został oznaczony przez biegłego w opinii z 2019 r. numerem (...).

W trakcie administracyjnego etapu postępowania rozgraniczeniowego geodeta P. K. okazał sporną granicę, którą ustalił na podstawie operatu podziału działki nr (...) – (...). Na taki przebieg granicy nie wyrazili zgody, zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik M. L..

Pomiar do podziału działki nr (...) operatem (...) został przeprowadzony w oparciu o punkty trójmiedzy działek bez dowiązania do żadnych innych trwałych szczegółów sytuacyjnych czy punktów osnowy poligonowej.

Podobnie w dokumentacji operatu podziału działki nr (...) z 1991 r., (...) brak jest odniesień do granicy pomiędzy działkami nr (...).

Operat podziału działki nr (...) z 2005 r., (...) został wykonany w oparciu o bezpośredni pomiar geodezyjny wykonany metodą tachimetryczną, dlatego wszystkie pomierzone wówczas punkty mają obliczone współrzędne w jednolitym układzie współrzędnych geodezyjnych, co daje możliwość odtworzenia położenia każdego z tych punktów.

Operat podziału działki nr (...) z 2012 r. (...) zawiera informację, że przyjęcie granicy działki nr (...) z działkami sąsiednimi nastąpiło według stanu wykazanego w ewidencji gruntów i operacie geodezyjnym (...). Na szkicu przebieg granicy działki nr (...) z działką nr (...) został przedstawiony, jak w dokumentacji z 2005 r.

Przebieg granicy według dokumentacji (...), potwierdzonej w dokumentacji (...) został opisany na planie sytuacyjnym biegłego J. S. (1) z 1 marca 2019 r. linią przerywaną koloru fioletowego między punktami 8(12)-12(12)-15(12). Przy tak określonej granicy powierzchnia działki nr (...) wynosi 0,3268 ha.

Pod szkicem przebiegu przyjętych granic sporządzonym przez geodetę do operatu (...) widnieją podpisy J. C., E. C. oraz B. L. i J. L.. Pomimo, że dzielona wówczas działką nr (...) nie graniczyła z działką nr (...), to jej właściciele – J. i B. L. złożyli podpisy pod szkicem. Nie brali oni jednak udziału w czynnościach ustalania granic, geodeta nie okazał im wówczas punktów granicznych, przedłożył tylko dokument do podpisu. Podobnie w czasie czynności geodezyjnych dotyczących podziału działki nr (...) operatem (...) punkty graniczne nie zostały okazane podpisującemu protokol M. L..

Pod protokołem granicznym z podziału działki nr (...) z 1981 r. (...) widnieją podpisy, z których wynika, że złożyli je K. C., B. L., K. S.. K. C. nie mógł jednakże złożyć własnoręcznego podpisu, gdyż zmarł 2 sierpnia 1980 r.

Przed 1981 r. istniała dla spornego obszaru mapa ewidencyjna w skali 1:2880 wykonana na bazie mapy katastralnej w skali 1:2880. Skala i dokładność mapy katastralnej oraz sposób jej wykonania nie daje możliwości określenia przebiegu granicy pomiędzy działkami macierzystymi nr (...) z dokładnością większą niż około 1,5 m.

Przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...) wynikający z mapy ewidencyjnej w skali 1:2880, która pokrywa się z mapą katastralną w skali 1:2880 został opisany na planie sytuacyjnym biegłego J. S. (1) z 18 października 2019 r. linią ciągłą koloru czarnego między punktami B-50(palik)-15(12). Taki przebieg granicy został opisany na mapie do celów prawnych dla wariantu II pomiędzy punktami B-50-15(12). Mapa została przyjęta do zasobu geodezyjnego 2 grudnia 2020 r. pod pozycją (...). Przy tak określonej granicy powierzchnia działki nr (...) wynosi 0,3206 ha.

Dokonując oceny prawnej wniosku o rozgraniczenie Sąd Rejonowy powołał się na art. 153 k.c. Wyjaśnił, że w przypadku sporności granic, ich ustalenie powinno nastąpić w pierwszej kolejności według stanu prawnego, a więc stanu wynikającego przede wszystkim z dokumentów w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych. Natomiast zasada wzajemnego wyłączenia kryteriów przewidzianych w art. 153 k.c. wyklucza korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego poprzez włączenie kryterium ostatecznego spokojnego stanu posiadania, czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że stwierdzenie stanu prawnego następuje na podstawie środków dowodowych w postaci dokumentów urzędowych i prywatnych, które mogą świadczyć o tym, czyją własnością był określony grunt. Chodzi tu o akty notarialne, wypisy lub odpisy orzeczeń, dane z ksiąg wieczystych, z ewidencji gruntów, mapy, plany szkice, wykazy zmian gruntowych, jak również na podstawie innych dowodów jak zeznania świadków, stron. Stan prawny nieruchomości kształtują bowiem wszystkie zdarzenia prawne (czynności prawne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe), które według przepisów prawa materialnego mają wpływ na zakres prawa własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości.

Rozgraniczenie nieruchomości służy ustaleniu na gruncie granic, w obrębie których właściciel może wykonywać swe prawo w odniesieniu do części powierzchni ziemskiej wyodrębnionej za pomocą linii granicznych. Stąd też zbadania wymaga kwestia tytułów własności aktualnych właścicieli działek, a także przeanalizowania podstaw nabycia rozgraniczanych działek przez poprzedników prawnych aktualnych właścicieli.

S. C. (1) jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...), którą nabył w drodze darowizny z 17 grudnia 2012 r. uczynionej na jego rzecz przez rodziców J. C. oraz E. C.. Działka ewidencyjna (...) powstała w wyniku podziału działki (...) na działki (...). Z kolei działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki nr (...). Prawo własności działki nr (...) przysługiwało K. C. i M. C. (dziadkom wnioskodawcy) na zasadzie wspólności ustawowej, co zostało stwierdzone aktem własności ziemi z 25 lipca 1973 r. nr (...)

Z kolei M. L. jest właścicielem działki nr (...), którą otrzymał od swych dziadków J. S. (2) i K. S. w drodze darowizny z 19 kwietnia 2005 r. J. S. (2) i K. S. byli na zasadzie wspólności ustawowej właścicielami między innymi działki nr (...), co zostało stwierdzone w akcie własności ziemi z 26 lipca 1973 r., nr (...). Przedmiotowa działka uległa następnie podziałowi na działki nr (...). Z kolei działka (...) została podzielona na działki nr (...). W dalszej kolejności działka nr (...) podzieliła się na działki nr (...). Następnie działkę nr (...) podzielono na działki nr (...).

Według sądu pierwszej instancji powyższe oznacza, że poprzednicy prawni aktualnych właścicieli działek objętych rozgraniczeniem nabywali swoje nieruchomości jako parcele gruntowe, a zatem nabywane były one w odniesieniu do stanu katastralnego. Sąd wskazał, że w judykaturze dominuje stanowisko, iż przy rozgraniczaniu nieruchomości rolnych, na które zostały wydane akty własności ziemi bądź orzeczenia sądowe na podstawie ustawy uwłaszczeniowej, stan prawny granic w rozumieniu art. 153 k.c. wynika ze stanu samoistnego posiadania w dniu 4 listopada 1971 r., kiedy to weszła w życie ustawa z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Stan samoistnego posiadania z mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych stał się zatem stanem prawnym. Samoistny posiadacz nabywał bowiem własność nieruchomości na podstawie art. 1 ww. ustawy w takich granicach, w jakich faktycznie wykonywał swe władztwo w stosunku do posiadanej nieruchomości w dniu wejścia w życie ustawy uwłaszczeniowej. Ustalenie stanu prawnego, jaki ukształtował się z dniem 4 listopada 1971 r. wymaga zbadania stanu faktycznego na gruncie w tej dacie, bowiem akt własności ziemi stanowi poświadczenie nabycia z mocy prawa własności nieruchomości w takich granicach, w jakich rolnik posiadał ją w dniu 4 listopada 1971 r.

Na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów Sąd Rejonowy ustalił, że sporny fragment gruntu pomiędzy działkami nr (...) stanowi obecnie utwardzoną drogę gruntową. Poprzednio, gdy działka nr (...) stanowiła własność K. C. i M. C., a działka nr (...) była własnością K. S. i J. S. (2), w miejscu obecnej drogi znajdowała się miedza. Ówczesni właściciele wspólnie korzystali z tej miedzy, nie było sporów co do przebiegu granicy pomiędzy nieruchomościami. Postanowiono wówczas, że miedza będzie stanowić drogę dojazdową. Z biegiem czasu droga była utwardzana, zajmowali się tym J. C., J. L., J. S. (3). Z drogi korzystali wszyscy okoliczni mieszkańcy, a więc wnioskodawca, S. C. (2) oraz ich rodzice, M. L. i jego rodzice - J. L. i B. L., a także J. S. (3) i A. S.. Osoby korzystające z drogi uważały, że jest ona wspólna, nie była poruszana kwestia, na jakiej działce jest zlokalizowana droga.

Powyższe w ocenie sądu pierwszej instancji oznacza, że nie jest możliwe przyjęcie posiadania zarówno w zakresie wskazywanym przez wnioskodawcę, jak i uczestnika M. L., gdyż nie było możliwe jednoznaczne ustalenie tegoż posiadania w dacie wydania aktów własności ziemi. Zarówno zeznania świadka, jak i stron nie potwierdzały w sposób wiarygodny, by zakres posiadania właścicieli sąsiadujących gruntów odpowiadał wskazanym przez wnioskodawcę i M. L. granicom nieruchomości. W tej sytuacji należało przyjąć, że stan katastralny odpowiada stanowi posiadania. Mapa katastralna stanowiła bowiem jedyny wiarygodny dowód potwierdzający zakres posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. Przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...) wynikający z mapy ewidencyjnej w skali 1:2880, która pokrywa się z mapą katastralną w skali 1:2880 został opisany na planie sytuacyjnym biegłego J. S. (1) z 18 października 2019 r. linią ciągłą koloru czarnego między punktami B-50(palik)-15(12). Taki przebieg granicy został opisany na mapie do celów prawnych dla wariantu II pomiędzy punktami B-50-15(12). Mapa została przyjęta do zasobu geodezyjnego 2 grudnia 2020 r. pod pozycją(...).

Zdaniem sądu argumentem przemawiającym za ustaleniem granicy według wariantu II z opinii geodezyjnej z 2020 r. jest sposób wydzielenia działki nr (...) z działki nr (...). Logicznym bowiem jest, że wydzielenie powyższej działki w pewnej odległości od granicy z działką nr (...) było związane z pozostawieniem poza jej granicami istniejącego szlaku drogowego.

Sąd Rejonowy wskazał również, że nie jest możliwe ustalenie granicy między nieruchomościami w połowie istniejącej drogi. Jak wynika z materiału dowodowego rodziny C. i S. współposiadały szlak drogowy jako całość. Nie można zatem przyjąć, że każda z rodzin posiadała połowę takiego szlaku. Dodatkowo współposiadanie nieruchomości mogło skutkować jedynie wydaniem aktu własności ziemi określającym, że dana nieruchomość stanowi współwłasność rodziny C. i S.. W niniejszej sprawie, w której sąd jest związany istniejącymi aktami własności ziemi, nie jest możliwe dokonanie takich ustaleń. W tej sytuacji jedynym wiarygodnym dowodem określającym granicę prawną nieruchomości stron jest kataster pokrywający się z mapą ewidencyjną w skali 1:2880.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że interes samych uczestników postępowania, zaprezentowane przez nich stanowisko, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Przyjmuje się również, iż wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego stanu spokojnego posiadania, bowiem sama wątpliwość nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie da się ustalić.

Sąd Rejonowy dostrzegł, że operat podziału działki nr (...) z 2012 r. (...) zawiera informację, że przyjęcie granicy działki nr (...) z działkami sąsiednimi nastąpiło według stanu wykazanego w ewidencji gruntów i operacie geodezyjnym (...), a dokonane wówczas podziały były akceptowane przez właścicieli sąsiednich działek, nie doszło na tym tle do żadnych sporów. Co do zasady możliwe zatem było ustalenie granicy według dokumentacji (...), potwierdzonej w dokumentacji (...) opisaney na planie sytuacyjnym biegłego J. S. (1) z 1 marca 2019 r. linią przerywaną koloru fioletowego między punktami 8(12)-12(12)-15(12). Warunkiem koniecznym jednakże do powyższego ustalenia było zgodne, wspólne stanowisko stron wskazujących na ustalenie takiego właśnie przebiegu granicy. W sprawie nie doszło jednak do jednoznacznego, zgodnego oświadczenia, stąd też sąd był zobowiązany ustalić sporną granicę według kryterium stanu prawnego, który był możliwy do odtworzenia.

O kosztach postępowania poniesionych przez wnioskodawcę i uczestników orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając iż brak jest podstaw do odstąpienia od zasady, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

Jako że ze środków Skarbu Państwa zostały tymczasowo pokryte wydatki w łącznej kwocie 13 790,93 zł, sąd pierwszej instancji na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. nakazał je ściągnąć od uczestniczki A. S. do wysokości 1260,61 zł jako połowy wydatków na wynagrodzenie biegłego geodety za opinię sporządzoną w związku ze zgłoszonymi zarzutami wnioskodawcy i uczestniczki, zaś w pozostałym zakresie od wnioskodawcy i uczestnika M. L. w kwotach po 6265,16 zł jako stron pomiędzy, którymi toczył się spór.

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawca S. C. (1) oraz uczestniczka A. S..

Wnioskodawca zaskarżając postanowienie w całości zarzucił naruszenie:

- 1) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie materiału dowodowego sprawy prowadzącej do ustalenia, że granica prawna pomiędzy działką nr (...) własności M. L. a działką nr (...) własności S. C. (1) przebiega wzdłuż wariantu II oznaczonego na mapie do celów prawnych biegłego geodety J. S. (1) z 28 października 2020 r.;
- 2) art. 153 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek uznania, że granica prawna pomiędzy działką nr (...) własności M. L. a działką nr (...) własności S. C. (1) winna zostać ustalona na podstawie stanu katastralnego w oparciu o mapę katastralną w skali 1:2880;

3) art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu wskutek obciążenia uczestniczki A. S. wydatkami w kwocie 1260,61 zł.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie, że granica prawna pomiędzy działką nr (...) własności M. L. a działką nr (...) własności S. C. (1) przebiega według wariantu I oznaczonego na mapie do celów prawnych biegłego J. S. (1) z 28 października 2020 r. oraz obciążenie wnioskodawcy S. C. (1), uczestnika M. L. oraz uczestniczki A. S. wydatkami pokrytymi tymczasowo ze środków Skarbu Państwa w kwotach: wnioskodawca S. C. (1) – 5634,85 zł, uczestnik M. L.- 5634,85 zł i uczestniczka A. S.- 2521,23 zł. Ponadto domagał się zasądzenia od uczestnika M. L. kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego w taryfowej wysokości.

Uczestniczka A. S. we wniesionej przez siebie apelacji, nie formułując zarzutów naruszenia określonych przepisów, podniosła, że wariant przebiegu granicy w punktach B-50 nie pokrywa się z mapami, z których korzystają geodeci i firma (...), która obecnie na terenie S. przeprowadzała czynności ustalenia przebiegu granic działek ewidencyjnych. Skarżąca wskazała, że wybór wariantu II powoduje zwężenie służebności, którą obciążona jest działka (...), a która zgodnie z aktem notarialnym powinna mieć szerokość 3,5 m. Według apelującej duże wątpliwości budzi podział działki (...) w 2005 r. przez Z. P., gdyż geodeta nie może zmieniać granic na podstawie własnych pomiarów w terenie. Uczestniczka przedłożyła dowody, że gdy droga była własnością J. i K. S. już była utwardzana, a dokonywał tego w głównej mierze jej mąż J. S. (3).

Postanowieniem z 29 września 2022 r. Sąd Okręgowy wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika J. S. (3) jako właściciela na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), na rzecz której ustanowiona została służebność przejazdu, przechodu i przegonu wschodnią stroną działki nr (...) (obecnie (...)).

Na rozprawie apelacyjnej uczestniczka A. S. wezwana do sprecyzowania wniosków apelacji oświadczyła, że najbardziej zbliżona do rzeczywistej granicy jest ta, którą przyjął sąd pierwszej instancji. Wskazała jednak, że żadna z linii widocznych na sporządzonej przez geodetę J. S. (1) mapie z 1 marca 2019 r. nie odzwierciedla granicy, którą ona postuluje. Według niej granica między działkami przebiega dalej niż linia niebieska, w okolicy skrzynki elektrycznej. Uczestniczka wniosła o ustalenie granicy według ostatniego spokojnego stanu posiadania tak, żeby miała dojazd do domu, jednocześnie domagając się oddalenia apelacji wnioskodawcy.

Uczestnik J. S. (3) poparł w całości stanowisko żony A. S. dodając, że granica powinna przebiegać tam, gdzie jest skrzynka elektryczna.

Uczestnik M. L. pozostawił sądowi decyzję co do apelacji wnioskodawcy i uczestniczki A. S..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie. Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

W sprawie nie zaszły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie, stosownie do art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu.

Sąd Rejonowy dokonał poprawnych ustaleń faktycznych, które sąd drugiej instancji podziela i przyjmuje za własne uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przeprowadził uzupełniające postępowanie dowodowe w zakresie, który zostanie opisany w dalszej części uzasadnienia, jednak jego wyniki nie rzutowały na prawidłowość ustaleń poczynionych przez sąd pierwszej instancji.

Kognicja sądu w postępowaniu rozgraniczeniowym obejmuje ustalenie przebiegu granicy według kryteriów określonych w art. 153 k.c. Przepis ten wyznacza trzy kryteria rozgraniczenia nieruchomości wskazując jednocześnie następującą kolejność ich stosowania: aktualny stan prawny, ostatni spokojny stan posiadania i uwzględnienie wszelkich okoliczności. Waga kolejnych kryteriów czyni niedopuszczalnym dokonanie rozgraniczenia przy zastosowaniu drugiego czy trzeciego kryterium, dopóki można ustalić granice na podstawie aktualnego stanu prawnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 14 listopada 2006 r., sygn. II CSK 206/06; z 24 sierpnia 2011 r., sygn. IV CSK 596/10). Stan prawny kształtują wszystkie zdarzenia prawne (czynności prawne, decyzje administracyjne, orzeczenia sądowe, wynikające bezpośrednio z przepisu prawa), które według przepisów prawa materialnego mają wpływ na zakres – co do powierzchni – prawa własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości, nie wyłączając czynności dotyczących ustalenia przebiegu samej granicy w postępowaniach rozgraniczeniowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2012 r., sygn. IV CSK 252/11). Stanem prawnym nieruchomości jest zatem stan określany przede wszystkim według tytułów własności i towarzyszącego im opisu przedmiotu własności. Stwierdzenie stanu prawnego ma na celu ustalenie, czyją własnością jest sporny grunt. Nadmienić również należy, że okoliczność, iż stan prawny jest wątpliwy, nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium posiadania, sama wątpliwość bowiem nie wystarczy do stwierdzenia, że stanu prawnego nie można ustalić (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 21 lipca 1966 r., sygn. III CR 146/66).

W rozpatrywanej sprawie rolą Sądu Rejonowego było ustalenie przebiegu granicy pomiędzy działką nr (...) stanowiącą własność wnioskodawcy S. C. (1) a działką nr (...) należącą do uczestnika M. L..

W postępowaniu pierwszoinstancyjnym wnioskodawca ostatecznie domagał się dokonania rozgraniczenia według linii fioletowej z opinii z 2019 r. i wariantu I z opinii z grudnia 2020 r. oznaczonego na mapie punktami 8A – 8(12) – 12(12) – 15(12). Jest to przebieg granicy określony według operatu podziału działki (...) z 2005 r., (...), potwierdzony w dokumentacji podziału działki (...) z 2012 r., (...). Z kolei uczestnik M. L. twierdził, że granica przebiega według linii niebieskiej z opinii z 2019 r. oznaczonej na mapie punktami 51-50-42. Podobnie wskazywała uczestniczka A. S., zastrzegając jednak, że nie jest to dokładna granica.

Sąd Rejonowy uznał, że granica przebiega zgodnie z granicą ewidencyjną określoną jako wariant II na mapie z 28 października 2020 r., wyznaczony linią łączącą punkty B-50-15(12). Kwestionując to rozstrzygnięcie wnioskodawca twierdził, że granica powinna zostać określona według wariantu I opinii z grudnia 2020 r. Z kolei skarżąca A. S. podnosiła, że żadna z linii widocznych na mapie z 1 marca 2019 r. nie odzwierciedla granicy, którą ona postuluje. Według niej granica między działkami przebiega dalej niż linia niebieska, w okolicy skrzynki elektrycznej.

Sąd Okręgowy co do zasady podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy rozgraniczenia należało dokonać według kryterium stanu prawnego, jak i, że granica według tego kryterium odpowiada wariantowi II z mapy sporządzonej 28 października 2020 r. Poczynione w tym zakresie rozważania Sądu Rejonowego wymagają jednak doprecyzowania i uzupełnienia.

Nie budzi wątpliwości, że dla ustalenia stanu prawnego rozgraniczanych nieruchomości istotne znaczenie ma fakt, iż poprzednicy prawni wnioskodawcy S. C. (3) oraz uczestnika M. L. nabyli własność nieruchomości w sposób pierwotny z mocy prawa z dniem wejścia w życie i w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250), tj. z dniem 4 listopada 1971 r. Jak bowiem ustalił sąd pierwszej instancji działka nr (...) objęta została aktem własności ziemi z 25 lipca 1973 r. nr (...) wydanym na rzecz K. C. i M. C.. Z kolei J. S. (2) i K. S. otrzymali na działkę (...) akt własności ziemi z 26 lipca 1973 r. nr (...).

Celem wskazanej wyżej ustawy było uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości rolnych w sytuacjach, gdy stan faktycznego samoistnego posiadania tych nieruchomości nie odpowiadał ich dotychczasowemu stanowi prawnemu. Ustawa ta uzależniała nabycie przez samoistnych posiadaczy tytułu własności od spełnienia w dniu jej wejścia w życie, czyli 4 listopada 1971 r., przesłanek określonych w art. 1 ust. 1 i 2. Istnienie tych przesłanek było koniecznym warunkiem nabycia z mocy samego prawa określonych nieruchomości. Uwłaszczeniu na rzecz posiadacza podlegały

tylko te nieruchomości i w takich granicach, w jakich znajdowały się one w jego samoistnym posiadaniu w dniu 4 listopada 1971 r.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego stan posiadania przedmiotu rozgraniczenia w dniu 4 listopada 1971 r., będący podstawą wydania aktów własności ziemi, jest stanem prawnym w rozumieniu art. 153 k.c. (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z 26 maja 1999 r., sygn. III CKN 158/98; z 14 grudnia 1999 r., sygn. II CKN 633/98; z 19 sierpnia 2009 r., sygn. III CZP 51/09), a zatem w odniesieniu do nieruchomości, których własność została nabyta na podstawie art. 1 ust. 1 i 2 ustawy uwłaszczeniowej stan prawny granic odpowiada stanowi posiadania w dacie wejścia w życie tej ustawy i może być ustalony w postępowaniu rozgraniczeniowym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 9 września 1999 r., sygn. II CKN 453/98). Stan posiadania na 4 listopada 1971 r. określał bowiem, w jakich granicach posiadacz nabywał prawo własności. Kolejni zaś nabywcy działek objętych wcześniej postępowaniem uwłaszczeniowym mogli uzyskać własność tylko w takim rozmiarze, w jakim własność ta przysługiwała poprzednikowi – stosownie do zasady, że nikt nie może przenieść więcej prawa niż sam posiada.

Jak wynika z powyższego, dla określenia położenia spornej granicy między działkami (...) kluczowe było zatem ustalenie stanu władania na dzień 4 listopada 1971 r. Tworzył on bowiem stan prawny zakreślając dokąd sięga prawo własności sąsiadujących ze sobą nieruchomości.

Sąd Rejonowy stwierdził, że poprzednicy prawni aktualnych właścicieli działek objętych rozgraniczeniem w ramach uwłaszczenia nabywali swoje nieruchomości jako parcele gruntowe, a zatem nabywane były one w odniesieniu do stanu katastralnego. Wobec tego przyjął, że to właśnie stan katastralny odpowiada stanowi posiadania, gdyż mapa katastralna stanowiła jedyny wiarygodny dowód potwierdzający zakres posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. W konsekwencji sąd pierwszej instancji dokonał rozgraniczenia według granicy wynikającej z mapy ewidencyjnej w skali 1:2880, która pokrywa się z mapą katastralną w skali 1:2880.

Odnosząc się do tej argumentacji, przede wszystkim podkreślenia wymaga, iż błędne jest stanowisko Sądu Rejonowego jakoby poprzednicy prawni wnioskodawcy i uczestników uwłaszczyli się na parcele gruntowe. Sąd Okręgowy w ramach uzupełniającego postępowania dowodowego dopuścił dowód z akt ksiąg wieczystych nr (...) (k. 436), a także akt uwłaszczeniowych (k. 441). Analiza znajdujących się w nich aktów własności ziemi nie daje żadnych podstaw do stwierdzenia, iż decyzjami tymi objęte były parcele gruntowe. Akty własności ziemi bezsprzecznie zostały wydane na działki ewidencyjne. Jak zresztą wynika z mapy katastralnej załączonej do opinii geodezyjnej z 18 października 2019 r. parcele gruntowe oznaczone były zupełnie innymi numerami ((...)).

Zarówno M. i K. C., jak i J. i K. S. uzyskali akty własności ziemi w lipcu 1973 r.

Wydanie aktu własności ziemi nr (...) lipca 1973 r. zostało poprzedzone spisaniem w dniu 24 lipca 1973 r. protokołu nr (...) ustalenia potrzeb i uprawnień uwłaszczeniowych. W protokole odnotowano, że M. i K. C. w dniu 4 listopada 1971 r. byli samoistnymi posiadaczami gospodarstwa rolnego składającego się z działek nr (...). Odnosnie działki nr (...) K. C. oświadczył, że jest w ich posiadaniu od 1964 r. i znajdują się na niej zabudowania, tj. dom mieszkalny, obora i stodoła.

Z kolei 26 lipca 1973 r. sporządzony został protokół nr (...) ustalenia potrzeb i uprawnień uwłaszczeniowych, z którego wynika, że w dacie 4 listopada 1971 r. J. S. (2) i K. S. byli samoistnymi posiadaczami gospodarstwa rolnego składającego się z działek nr (...). K. S. oświadczył, że gospodarstwo to w 1957 r. podarowali mu rodzice w zamian za dożywotnie utrzymanie, a na działce nr (...) znajdują się: dom mieszkalny, obora i stodoła. W tym samym dniu, tj. 26 lipca 1973 r. na rzecz J. i K. S. wydany został akt własności ziemi nr (...) obejmujący ww. działki.

W dokumentacji uwłaszczeniowej nie odnotowano żadnych sporów dotyczących zakresu użytkowania nieruchomości.

Akty własności ziemi stanowiły podstawę do ujawnienia prawa własności w księgach wieczystych.

Dla działek, na które uwłaszczyli się J. i K. S., została założona księga wieczysta nr (...). Do wniosku o założenie tej księgi, oprócz (...), dołączony został wykaz zmian gruntowych wraz z kopią z mapy ewidencji gruntów w skali 1:2880, potwierdzoną za zgodność z operatem ewidencji gruntów.

Na wniosek z 19 kwietnia 1989 r. założona została natomiast księga wieczysta nr (...) dla działek nr (...). Na podstawie (...) nr (...) z 25 lipca 1973 r. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Gorlicach z 28 listopada 1988 r. o stwierdzeniu nabycia spadku po K. C., sygn. Ns 585/88, jako współwłaściciele wpisani zostali M. C. w udziale 4/6, J. C. w udziale 1/6 i T. C. w udziale 1/6 części. Do wniosku załączony został wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:2880, sporządzony 15 lutego 1989 r. Na wyrysie tym wskazano, że mapa przedstawia przebieg granic według stanu z dnia 4 listopada 1971 r. i służy za podstawę wpisu w księdze wieczystej.

Umową z 18 października 1989 r. M. C. przekazała nieodpłatnie swój udział 4/6 części w prawie własności gospodarstwa rolnego objętego księgą wieczystą nr (...) na rzecz swojego następcy J. C. oraz jego żony E. C. (akt notarialny Rep. A nr (...) - w księdze wieczystej nr (...)).

Postanowieniem z 18 października 2005 r., sygn. Ns 600/05, Sąd Rejonowy w Gorlicach dokonał działu spadku po T. C. w ten sposób, że jego udział 1/6 części w działkach (...), objętych księgą wieczystą nr (...), przyznał J. C., synowi K. i M..

Jak wynika z powyższych ustaleń akty własności ziemi wydane na rzecz poprzedników prawnych stron potwierdzały nabycie w sposób pierwotny prawa własności działek ewidencyjnych, a nie parcel katastralnych. W tym więc aspekcie tytuły te są ze sobą kompatybilne. Poprzednicy wnioskodawcy i uczestników sami określali nieruchomości, na których chcieli się uwłaszczyć i w tym zakresie również posługiwali się numerami działek ewidencyjnych. M. i K. C. nie żądali uwłaszczenia na działce (...) lub jej części. Pomiędzy poprzednikami stron postępowania nie powstał wówczas żaden spór co do zakresu posiadania nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego istniejące dokumenty, tj. akty własności ziemi, protokoły ustalenia potrzeb i uprawnień uwłaszczeniowych spisane przy okazji wydawania tych aktów, jak i mapy sporządzone na potrzeby dokonania wpisów w księgach wieczystych stwarzają domniemanie, że stan samoistnego posiadania w dacie 4 listopada 1971 r. był zgodny z granicą ewidencyjną. Granica ta w okresie dokonywania uwłaszczeń nie była sporna i odzwierciedlała zakres prawa własności nieruchomości przyznanych poprzednikom prawnym stron na podstawie wydanych wówczas (...). Uznać zatem trzeba, że prawo własności powstało w granicach uwidocznionych na mapie ewidencyjnej w skali 1:2880. Z opinii biegłego geodety wynika zresztą, że sporna granica ewidencyjna pokrywa się z granicą katastralną. W sprawie nie wykazano skutecznie, aby stan ewidencyjny nie odpowiadał stanowi posiadania na gruncie w dniu 4 listopada 1971 r. Nie ma żadnych dowodów potwierdzających, że w dacie 4 listopada 1971 r. stan posiadania gruntów kształtował się odmiennie niż wynika to z dokumentów stanowiących dowody własności i z obowiązującej wówczas mapy ewidencyjnej.

Wnioskodawca zmierzając do podważenia oceny sądu pierwszej instancji podnosił, że nie ma podstaw do ustalenia przebiegu spornej granicy według mapy katastralnej, gdyż jest ona obarczona błędem wynikającym ze skali tej mapy, a niedokładność dla przebiegu granic pozyskanych z mapy w skali 1:2880 wynosi ok. 1,5 m. Ten sam zarzut stawał również mapie ewidencyjnej, która także została sporządzona w skali 1:2880. Sąd Okręgowy ma świadomość, że mapy w takiej skali nie charakteryzują się dużą dokładnością, jednak w tym konkretnym stanie faktycznym potencjalna niedokładność wynikająca ze skali mapy nie jest okolicznością, która sama w sobie wykluczałaby możliwość przyjęcia, że granica prawna odpowiada granicy ewidencyjnej. W tym zakresie musiałyby bowiem istnieć dowody wskazujące, że w dacie 4 listopada 1971 r. faktyczny zakres użytkowania działek nie pokrywał się z granicą ewidencyjną, a tego rodzaju dowodów brak. Nie można całkowicie dyskredytować mapy ewidencyjnej skoro wyrisy z takiej mapy stanowiły podstawy do dokonywania czynności prawnych związanych z obrotem nieruchomości oraz wpisów w księgach wieczystych. Zaznaczyć trzeba, że także Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie potwierdził, że ustalenie przebiegu granic nieruchomości według pierwszej przesłanki wymienionej w art. 153 k.c. może być dokonywane na

podstawie mapy katastralnej, jeżeli odzwierciedla ona stan posiadania (por. z 6 marca 2008 r., sygn. I CSK 422/07). Oczywistym jest zaś, że mapa katastralna nie cechuje się większą dokładnością niż mapa ewidencyjna.

Wnioskodawca postulował ustalenie przebiegu spornej granicy zgodnie z opinią biegłego J. S. (1), tj. według linii przerywanej koloru fioletowego (wariant I opinii z grudnia 2020 r.), która to granica znajduje potwierdzenie w operacie podziału działki (...) z 2005 r. i w operacie podziału działki (...) z 2012 r. Według skarżącego przebieg granicy wskazany w tych operatach został wyznaczony według stanu wykazanego w ewidencji gruntów, skoro więc granica wyznaczona w tych operatach odpowiada stanowi wynikającemu z obowiązującej mapy ewidencyjnej, to jest to granica według stanu prawnego. W ocenie sądu drugiej instancji z takim zapatrywaniem nie sposób się jednak zgodzić.

W dokumentacji operatu podziału działki (...) z 2005 r., (...) znajduje się protokół z czynności przyjęcia przebiegu granic nieruchomości z 7 października 2005 r. W opisie granicy wskazano, że „granica południowo- zachodnia z działkami (...) stanowi środek istniejącej drogi dojazdowej. Dalszy ciąg tej granicy to wąska miedza”. Pod oświadczeniem o treści: „Jako zainteresowani oświadczamy, że okazano nam wyżej opisany przebieg przyjętych do podziału granic nieruchomości” znajdują się podpisy E. i J. C. oraz B. i J. L.. Choć treść protokołu mogłaby wskazywać na to, że doszło wówczas do pomiaru granicy między działką (...) a działką (...) przy udziale właścicieli obu tych nieruchomości, to jednak w rzeczywistości nic takiego nie miało miejsca. Wprawdzie osoby figurujące w protokole jako obecne przy czynności przyjęcia granic potwierdziły, że złożyły podpisy na tym dokumencie, niemniej z ich wyjaśnień wynika, że podpisywali pusty protokół, niezawierający opisu granicy i, że granica ta nie została im okazana na gruncie.

J. C. w pisemnym oświadczeniu (k.253) wskazał, że przy podziale działki (...) w 2005 r. przez geodetę Z. P. nie było wyznaczanych żadnych granic, ponieważ wezwani właściciele działki (...) nie stawili się. Jak podał, złożył podpis na czystej kartce, bez żadnych podziałów, a dopiero później okazało się, że geodeta wyznaczył granicę w połowie istniejącej drogi. Tak samo relacjonowali J. L. i B. L.. Zeznali oni, że w 2005 r. geodeta przyszedł do nich do domu prosząc o podpisy na dokumencie, który nie był wypełniony, nie zawierał opisu granicy. Przyznali, że podpisali protokół, bo zaufali geodecie. Kategoriecznie stwierdzili też, że geodeta nie okazał im punktów granicznych na gruncie.

Podobna sytuacja miała miejsce również w 2012 r. przy podziale działki (...). W protokole z czynności przyjęcia granic znajdującym się w operacie (...) wskazano, że przyjęcie granicy działki (...) z działkami sąsiednimi nastąpiło według stanu wskazanego w ewidencji gruntów i operacie geodezyjnym (...). Protokół został podpisany przez E. i J. C. oraz M. L.. Jak wynika z oświadczenia J. C., choć wszystkie wezwane strony złożyły podpisy na dokumencie, to wtedy również nie została pokazana przez geodetę żadna granica. Także M. L. w swoich zeznaniach nie potwierdził, aby doszło wówczas do okazania granicy.

Powyższe okoliczności świadczą o tym, że na potrzeby podziału działki (...) geodeta w istocie dowolnie wyznaczył granicę tej działki z działką (...). Odbyło się to bez udziału właścicieli tych nieruchomości. Wobec braku okazania granicy na gruncie i jej zaakceptowania przez właścicieli obu sąsiadujących nieruchomości, wyznaczenie takiej granicy nie miało cech ugody granicznej, która jako umowa opierać się musi na świadomych i zgodnych oświadczeniach woli stron. Protokół z czynności przyjęcia przebiegu granic nieruchomości z 7 października 2005 r. nie odwołuje się nawet do mapy ewidencyjnej ani innej dokumentacji geodezyjnej. Nie jest też możliwym, aby bez udziału właścicieli geodeta ustalił przebieg granicy na podstawie stanu samoistnego posiadania w dacie 4 listopada 1971 r. Nic nie wskazuje na to, aby ta kluczowa w tej sprawie data była brana pod uwagę przez geodetę. Niczego nie zmienia sporządzony w 2012 r. operat podziału działki (...). Z treści protokołu przyjęcia granic wprost wynika, że sporna granica została określona na podstawie operatu z 2005 r. Geodeta nie czynił w tym zakresie żadnych nowych ustaleń, nie okazał nawet tej granicy na gruncie. Niewątpliwie zatem czynności przyjęcia przebiegu granic do podziału nieruchomości nie zostały wykonane rzetelnie. O jakości tej pracy pośrednio wskazują też nieścisłości w protokołach. I tak, w protokole z 7 października 2005 r. opisano południowo- zachodnią granicę działki (...) z działkami (...), pomimo że działka (...) nie graniczyła i nie graniczy z działką (...), a jedynie z działką (...). Z kolei w protokole z 2 maja 2012 r. jako podstawę prawną wskazane zostało nieobowiązujące od 2004 r. rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz. U. Nr 25, poz. 130).

W tym miejscu należy też zwrócić uwagę na istotę i charakter czynności związanych z geodezyjnym podziałem nieruchomości. Postępowanie administracyjne w tym przedmiocie jest prowadzone w trybie i na zasadach określonych w rozdziale 1 działu III ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). Podział geodezyjny-polegający na geodezyjnym (ewidencyjnym) wydzieleniu w obrębie jednej nieruchomości większej liczby działek ewidencyjnych (bez zmiany ich właściciela), które w przyszłości mogą stanowić odrębne nieruchomości- jest zatwierdzany decyzją administracyjną wydawaną przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) na podstawie art. 96 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 92 u.g.n., która z chwilą, kiedy stanie się ostateczna, stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz katastrze nieruchomości (art. 96 ust. 4 u.g.n.).

Jednym z istotnych etapów administracyjnego postępowania w sprawie podziału nieruchomości jest procedura o charakterze materialno-technicznym przyjmowania granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości i opracowania projektu mapy z jej podziału. Sposób realizacji tej procedury został określony w rozporządzeniu Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Zgodnie z § 6 tego rozporządzenia do opracowania mapy z projektem podziału nieruchomości, przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje w wyniku badania: 1) księgi wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi oraz innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości; 2) danych wykazanych w katastrze nieruchomości (ust. 1). W przypadku stwierdzenia niezgodności danych wykazanych w katastrze nieruchomości z danymi ujawnionymi w księdze wieczystej oraz innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, granice działki ewidencyjnej podlegającej podziałowi przyjmuje się na podstawie danych ustalających stan prawny dzielonej nieruchomości (ust. 2). Natomiast w sytuacji, gdy brakuje dokumentów określających stan prawny dzielonej nieruchomości, granice do podziału przyjmuje się na podstawie danych ujawnionych w katastrze nieruchomości (ust. 3), z tym że w takim przypadku o czynnościach przyjęcia granic zawiadamia się właściciela bądź użytkownika wieczystego nieruchomości podlegającej podziałowi oraz właścicieli bądź użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością podlegającą podziałowi, a w przypadku braku danych o tych osobach – osoby władające tymi nieruchomościami (ust. 4). Do tych zawiadomień stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zawiadomień w postępowaniu o rozgraniczenie nieruchomości, o których mowa w art. 32 p.g.k.

Podkreślić trzeba, że procedura „przyjmowania granic” stanowi jedynie czynność o charakterze odtwórczym, która nie może być postrzegana jako jedna z form ustalenia granic własności. Stroną w postępowaniu podziałowym nie są bowiem właściciele sąsiadujących nieruchomości, dlatego też orzeczenie o podziale, o którym mowa w art. 96 u.g.n., nie może stanowić podstawy zatwierdzenia granic zewnętrznych dzielonej nieruchomości. Zgodnie z ugruntowanym poglądem orzecznictwem interes prawny do bycia stroną w postępowaniu podziałowym mają jedynie te podmioty, które legitymują się prawnorzeczowym tytułem do władania dzieloną nieruchomością w ramach przysługującego im prawa. Nie mają go natomiast te podmioty, które takiego prawa nie posiadają, a więc także właściciele nieruchomości sąsiednich. Jak wskazuje się w orzecznictwie, możliwość dokonania podziału nieruchomości jest prawem wynikającym z tytułu własności, nieoddziałującym na sytuację prawną właścicieli nieruchomości sąsiednich, ponieważ projektowane linie podziałowe wyznaczają nowe działki ewidencyjne „wewnątrz” dzielonej nieruchomości, nie naruszając jednocześnie jej granic zewnętrznych, które pozostają niezmiennie. Decyzja zatwierdzająca podział nie może tym samym rodzić skutków prawnych w odniesieniu do granic zewnętrznych dzielonej działki ewidencyjnej, jak i odpowiednio granic zewnętrznych działek powstałych w wyniku podziału

Przyjęcia granic w ramach podziału nieruchomości nie można zatem traktować jako jednej z dodatkowych lub zastępczych form umożliwiających ustalenie granic zewnętrznych nieruchomości podlegającej podziałowi, o których mowa m.in. w rozdziale 6 ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (p.g.k.). Ustalenie granic, w rozumieniu w art. 29 p.g.k., to bowiem normatywnie zdefiniowana czynność procesowa polegająca na rozgraniczeniu nieruchomości na podstawie przyjętych w postępowaniu administracyjnym (art. 31 p.g.k.) i cywilnym (153 k.c.) kryteriów. Rozgraniczenia nieruchomości w rozumieniu prawa geodezyjnego i kartograficznego dokonuje się w celu ustalenia przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. Procedura przyjęcia granic do podziału nieruchomości, jako czynność o charakterze materialno-technicznym, ma natomiast służyć możliwości

dokonywania podziału działki ewidencyjnej. Nie nakłada ona na geodetę, w każdym przypadku, obowiązku wznawiania znaków lub wyznaczania punktów granicznych (art. 39 p.g.k.) czy też ustalania przebiegu granic, w trybie rozgraniczeniowym (rozdział 6 p.g.k.), lecz jedynie ogranicza się, w przypadku, o którym mowa w § 6 ust. 4 r.p.n., do konieczności przedstawienia zainteresowanym stronom dokumentów archiwalnych, stanowiących podstawę ich przyjęcia, i opisanie ich w protokole.

Te wszystkie okoliczności powodują, iż nie ma faktycznych i prawnych podstaw do przyjęcia, że granica między działkami (...) przebiega według wariantu II oznaczonego na mapie do celów prawnych biegłego geodety J. S. (1) z 28 października 2020 r. W apelacji wnioskodawcy brak jest jakiegokolwiek wywodu prawnego uzasadniającego taką właśnie granicę. Podzielić zaś należy stanowisko uczestniczki A. S., że operaty podziału z 2005 r. i 2012 r. – z przyczyn wyżej wskazanych - nie są w tym zakresie miarodajnymi dokumentami. Jednocześnie jednak nie można zgodzić się z pozostałymi twierdzeniami i zarzutami skarżącej.

W postępowaniu apelacyjnym uczestniczka podnosiła, że żadna z linii wyznaczonych na sporządzonej przez geodetę J. S. (1) na mapie z 1 marca 2019 r. nie odzwierciedla granicy, którą ona postuluje. Według niej granica między działkami przebiega dalej niż linia niebieska, w okolicy skrzynki elektrycznej. W tym zakresie A. S. wskazywała, że geodeta P. w 2005 r. wyznaczył granicę prawidłowo, tj. w obecnym punkcie trójmiedzy i w okolicach skrzynki elektrycznej znajdującej się na działce (...), jednak punkt zapalany obok skrzynki został w tym samym dniu usunięty przez J. C.. Twierdzenia te są jednak całkowicie gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Na ich niewiarygodność wskazuje choćby treść operatu z 2005 r., w którym geodeta oznaczył przebieg granicy środkiem istniejącej drogi, a nie przy skrzynce elektrycznej.

Jak już wskazywano, prawo własności obu rozgraniczanych nieruchomości powstało w sposób pierwotny w drodze uwłaszczenia, dlatego też o zasięgu tego prawa decydował stan samoistnego posiadania w dacie 4 listopada 1971 r. Uczestniczka nie przedstawiła żadnych dowodów, z których wynikałoby, że w tym dniu posiadanie samoistne poprzedników prawnych uczestnika M. L. sięgało aż do miejsca, w którym obecnie usytuowana jest skrzynka elektryczna. A. S. w obrębie przedmiotu sporu zamieszkała zresztą dopiero w 1989 r., a więc nie mogła posiadać informacji o stanie posiadania na początku lat 70-tych.

Uczestniczka argumentowała, że wybór wariantu II powoduje zwężenie służebności, którą obciążona jest działka (...), a która zgodnie z aktem notarialnym powinna mieć szerokość 3,5 m. Podkreślić trzeba jednak, że ustanowienie służebności nie jest czynnością kreującą prawo własności, a szerokość pasa służebnego w żaden sposób nie rzutuje na zasięg tego prawa. W przypadku wąskich działek może się więc zdarzyć, że przewidziana w umowie szerokość szlaku drożnego będzie większa aniżeli szerokość całej nieruchomości obciążonej. Wynika to z tego, że nie zawsze ustanowienie służebności poprzedzone jest ustaleniem granic z nieruchomościami sąsiednimi. Tak też było w rozpoznawanej sprawie. Przed zawarciem umowy darowizny z 1991 r. nie dokonywano szczegółowych pomiarów na gruncie, w trakcie których właściciele okazywaliby granice swojej własności, a także dokładny przebieg drogi służebnej. Samo ustanowienie służebności pasem gruntu o określonej szerokości nie może determinować ustalenia przebiegu granicy według kryterium stanu prawnego.

Wreszcie zauważyć trzeba, że argumentacja uczestniczki wydaje się być niespójna i niekonsekwentna. W piśmie z 28 grudnia 2019 r. (k. 212) A. S. podała, że różni geodeci potwierdzili, iż szerokość istniejącej drogi w największym miejscu wynosi 3 m (a więc mniej niż określona w umowie szerokość drogi służebnej), na wysokości pkt 29 wg planu sytuacyjnego (brama wjazdowa) do działki (...) m, natomiast przy drodze gminnej jest to 3,70 m od granicy działki (...). Podobnie w odpowiedzi na apelację wskazała, że 7 grudnia 2015 r. w biurze geodezyjnym Pana P. w jego obecności pracownica potwierdziła szerokość pasa gruntu, na którym znajduje się droga w obrębie spornej granicy, tj. przy drodze gminnej 3,70 m od działki (...), na wysokości bramy wjazdowej do posesji (...) m, natomiast w największym miejscu w okolicy punktu trójmiedzy- 3,5 m.

Uczestniczka zdaje się nie dostrzegać, że powyższe wskazania nie przemawiają za wyznaczeniem granicy w sposób przez nią postulowany, ale de facto potwierdzają przyjęty przez sąd pierwszej instancji wariant II. Na mapie z 18

października 2019 r., sporządzonej w skali 1:250 odległość od granicy działki (...) do punktu trójmiedzy wynosi 1,4 cm, czyli w terenie 3,5 m. Z kolei przy drodze gminnej odległość od wschodniej granicy działki (...) do granicy ewidencyjnej działek (...), oznaczonej linią ciągłą koloru czarnego, to 1,5 cm, a więc na gruncie jest to 3,75 m.

Reasumując, całokształt ujawnionych w sprawie okoliczności faktycznych w zastawieniu z treścią dokumentów stanowiących tytuły własności i mapy, w tym znajdujących się w księgach wieczystych, nie daje podstaw do przyjęcia, że przebieg granic posiadania na dzień 4 listopada 1971 r. i w konsekwencji ówczesnej granicy prawnej był inny niż granica ewidencyjna.

Tak ukształtowana granica prawa własności w późniejszym czasie nie uległa żadnym korektom wynikającym z zasiedzenia przygranicznego pasa gruntu przez wnioskodawcę bądź jego poprzedników prawnych. Do zasiedzenia prowadzić może wyłącznie posiadanie samoistne, a więc władanie rzeczą jak właściciel, z wyłączeniem innych osób. O takim posiadaniu nie mogą świadczyć okoliczności związane z korzystaniem z drogi przez rodzinę C., zwłaszcza, że z drogi tej tak samo bez żadnych przeszkód korzystali właściciele, czyli uczestnik M. L., a wcześniej jego poprzednicy, jak również uprawniona z tytułu służebności uczestniczka A. S.. Nadal więc granicą według pierwszego kryterium wynikającego z art. 153 k.c. jest granica ewidencyjna oznaczona na mapie z 28 października 2020 r. jako wariant II, tj. linią łączącą punkty B - 50 - 15(12). To zaś oznacza, że rozgraniczenie dokonane przez Sąd Rejonowy jest prawidłowe.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że nawet gdyby uznać za prawidłowy pogląd apelującego, że z uwagi na małą dokładność mapy ewidencyjnej nie jest możliwe ustalenie stanu prawnego to i tak odwołanie się do kolejnych kryteriów określonych w art. 153 k.c. nie uzasadniałoby ustalenia przebiegu granicy w inny sposób.

Drugim kryterium rozgraniczenia jest ostatni stan spokojnego posiadania, przez co należy rozumieć posiadanie, które trwa dłuższy czas i jakkolwiek nie wyczerpuje okresu niezbędnego do zasiedzenia, to jednak ma ustabilizowany charakter (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2007 r., sygn. II CSK 18/07). Zastosowanie tego kryterium nie byłoby jednak możliwe, a to z tego względu, że przedmiotem sporu jest utwardzona droga, z której od wielu lat zgodnie korzysta kilka rodzin, w tym właściciele rozgraniczanych nieruchomości.

W związku z tym ustalenia położenia spornej granicy należałoby dokonać „z uwzględnieniem wszystkich okoliczności”, a więc interesów właścicieli rozgraniczanych gruntów, a także zasad współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Kryterium to zmierza do rozgraniczenia w myśl postulatów sprawiedliwości i racjonalności.

W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności niniejszej sprawy uzasadniają dokonanie rozgraniczenia zgodnie z granicą ewidencyjną. Należy mieć na względzie, że na spornym obszarze znajduje się droga, z której - poza właścicielami rozgraniczanych nieruchomości - korzysta także uczestniczka A. S., dla której działka (...) zapewnia dostęp do drogi publicznej. Wnioskodawca i jego poprzednicy, pomimo poszerzającego się kręgu użytkowników drogi nigdy nie sprzeciwiali się korzystaniu z tego szlaku przez inne osoby, nie podnosili, że teren poza granicą ewidencyjną stanowi jego własność. Na rozprawie apelacyjnej S. C. (4) przyznał, że urządził wjazd na swoją nieruchomość bezpośrednio z drogi publicznej z drugiej strony zabudowań a więc sporna droga nie stanowi jedyne połączenia jego siedlisk z drogą publiczną. Za wyznaczeniem granicy zgodnie z wariantem II, poza sposobem wykonywania służebności, przemawia także usytuowanie ogrodzenia działki (...) istniejące w tym miejscu od około 30 lat.

Końcowo należy jeszcze stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, a wywiedziony w tym zakresie przez wnioskodawcę zarzut naruszenia art. 113 ust.1 u.k.s.c. należało uznać za chybiony. Na podstawie tego przepisu wydatkami na wynagrodzenie biegłego geodety za opinię uzupełniającą z 18 października 2019 r. Sąd Rejonowy obciążył po połowie wnioskodawcę i uczestniczkę A. S.. Koszty tej opinii zostały wygenerowane przez te właśnie strony, ponieważ została ona sporządzona w związku ze zgłoszonymi przez nie zarzutami do opinii głównej. W takiej sytuacji sąd pierwszej instancji zasadnie uznał, że zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka winni w tych kosztach partycypować. Nie jest uzasadnione obciążenie uczestniczki całością kosztów tej opinii, jakby tego chciał wnioskodawca argumentując, że opinia została opracowana w znakomitej większości jako odpowiedź na zarzuty uczestniczki A. S.. Sama liczba zarzutów nie może mieć decydującego znaczenia.

Zarzuty wnioskodawcy dotyczyły określenia granicy ewidencyjnej, przy czym wnosił on o przeanalizowanie przez biegłego mapy ewidencji gruntów oraz mapy katastralnej celem zweryfikowania przebiegu spornej granicy według tych map. W wyniku tych czynności geodeta sporządził uzupełniony plan sytuacyjny z oznaczeniem przebiegu granicy według mapy ewidencyjnej. Wydatki związane z tymi czynnościami geodezyjnymi stanowiły istotną część kosztów sporządzenia opinii uzupełniającej, o czym świadczy chociażby kosztorys do opinii.

Z tych wszystkich względów obie apelacje jako bezzasadne podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c. Sąd drugiej instancji nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady rozstrzygnięcia o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, wedle której każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Mimo, że wnioskodawca i uczestnicy zajmowali różne stanowiska co do przebiegu spornej granicy, to jednak dokonanie rozgraniczenia leżało w interesie obu stron. Usuwa ono bowiem stan niepewności co do przebiegu granicy pomiędzy sąsiadującymi ze sobą nieruchomościami.

(...)

ref.(...)