

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 lipca 2011 roku, wydanym w sprawie z wniosku J. i K. małżonków Ł. z udziałem D. P. (1), Sąd Rejonowy w Brzezinach dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych: w N., gmina D. stanowiącej współwłasność J. i K. małżonków Ł. oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...) – Kw Nr (...) i K. Ł. składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 492/1, 492/4 i 492/6 – Kw Nr (...) z nieruchomością stanowiącą własność D. P. (1) składającą się z działek o numerach ewidencyjnych (...) – Kw Nr (...) w ten sposób, że granica między w/w nieruchomościami przebiegać będzie liniami prostymi od punktu 954 przez punkty: 3, 5 do punktu 9, dalej do punktu znajdującego się w odległości 0,16 m od punktu 9 na jego wysokości na linii czerwonej, dalej linią czerwoną do punktu 13 przez punkty 3452, 1018, 35, 3454, 29, 1096 aż do punktu 353, dalej przez punkt 462 dalej linią prostą do punktu 1033 zgodnie ze szkicem granicznym sporządzonym przez biegłego sądowego geodetę K. O. w dniu 30 listopada 2010 roku i zgodnie z podanymi przez niego współrzędnymi tychże punktów.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że powyższy szkic graniczny stanowi integralną część niniejszego postanowienia i orzekł o kosztach postępowania.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji uczestnika, postanowieniem z dnia 27 stycznia 2012 roku, Sąd Okręgowy w Łodzi uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Brzezinach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy uzupełni przeprowadzone dotychczas postępowanie dowodowe, w szczególności uzupełniając przesłucha biegłego O. na okoliczności związane z możliwością ustalenia przebiegu granicy według stanu prawnego.

Jeżeli Sąd Rejonowy stoi na stanowisku, że w realiach przedmiotowej sprawy doszło do zasiedzenia przygranicznego fragmentu gruntu to dokona w tym zakresie pełnych ustaleń, a w szczególności ustali jakiego fragmentu gruntu miałyby dotyczyć zasiedzenie, rozważy czy, a jeśli tak, to z jaką datą spełnione zostały przesłanki konieczne dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, ustali od kiedy precyzyjnie datuje się posiadanie tego gruntu, jaki miało ono charakter i z jaką datą miałyby doprowadzić do nabycia własności.

Przede wszystkim zaś po ponownym rozpoznaniu sprawy i wydaniu merytorycznego orzeczenia Sąd Rejonowy uzasadni je w sposób zgodny z wymogami zawartymi w przepisie art. 328 § 2 k.p.c. i umożliwiający kontrolę instancyjną zapadłego orzeczenia.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi, IX Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w B. rozgraniczył nieruchomość położoną w N., gmina D. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XIX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...) i nieruchomość położoną w N., gmina D. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XIX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...) z nieruchomością położoną w N., gmina D., dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XIX Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta (...) oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki nr (...) w ten sposób, że granica będzie przebiegała wzdłuż linii oznaczonej kolorem szarym na szkicu sporządzonym przez biegłego A. B. w dniu 28 lutego 2014 roku od punktu 954 przez punkty 3, 5, 9, 13, 3452, 1018, 3454, 1096, 353 i od punktu 462 do punktu 1033; uznał szkic sporządzony przez biegłego A. B. w dniu 28 lutego 2014 roku za integralną część postanowienia; umorzył postępowanie w części dotyczącej rozgraniczenia działek nr (...) oraz ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Orzeczenie Sądu Rejonowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

L. i M. małżonkowie Ł. są właścicielami nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Łodzi XIX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w B. urządzona jest księga wieczysta nr (...) i która oznaczona była pierwotnie w ewidencji gruntów między innymi jako działka nr (...). Działka (...) uległa podziałowi na działki (...), z których działka (...) została wykupiona pod autostradę. L. i M. małżonkowie Ł. są również właścicielem nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Łodzi XIX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w B. urządzona jest księga wieczysta nr (...), w skład której wchodzi działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 492/1. D. P. (1) jest właścicielem nieruchomości, dla której w Sądzie Rejonowym w Łodzi XIX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w B. urządzona jest księga (...). Nieruchomość ta pierwotnie oznaczona była jako działka nr (...), która uległa podziałowi na działki (...), z których działka (...) uległa wykupowi pod autostradę. Pierwotnie nieruchomość małżonków Ł. nosiła numer 492 i przy założeniu ewidencji gruntów miała powierzchnię 1,46 ha, a obecnie działki z niej powstałe mają powierzchnię 1,56 ha. Nieruchomość D. P. (1) była pierwotnie oznaczona nr 493 i miała powierzchnię 3.03 ha, a obecnie działki z niej powstałe mają powierzchnię 2,97 ha.

Pierwotną działkę nr (...) nabyła G. J. na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – akt własności ON- (...). Pierwotną działkę (...) nabyli W. i J. K. na podstawie ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – akt własności ON- (...). Przy założeniu ewidencji gruntów pomiary nieruchomości na tym terenie dokonywano metodą lotniczą. Brak danych aby pomiary lotnicze były wówczas weryfikowane na gruncie. W 1986 r. dokonano bezpośrednich pomiarów na gruncie i na podstawie tych pomiarów wprowadzono do ewidencji istniejącą obecnie granicę w 1998 r. W 1997 r. dokonano ustalenia granic i ustalono ją jak to przyjęto z pomiarów dokonanych w 1986 r. Współwłaściciele nieruchomości H. i D. P. (2) /rodzice uczestnika/ podpisali protokół ustalenia granic. W 2007 r. nastąpiło naruszenie posiadania uczestnika wspólnej drogi, przez wnioskodawców i wyrokiem z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd przywrócił posiadanie uczestnikowi.

W siedliskach, w ich początkowym fragmencie patrząc od drogi publicznej granica między nieruchomościami nie ma żadnych oznaczników w terenie. Następnie nieruchomości rozgradza płot, który znajduje się w miejscu płotu drewnianego postawionego w 1975 r. Płot ten znajduje się 45 cm od narożnika budynku wnioskodawców wystawionego w 1966 r. Za budynkiem znajduje się wystawiona później garaż i szopa. W odległości 39 cm od narożnika szopy znajduje się słupek początkowy ogrodzenia, które zostało postawione w 1999 r. W miejscu starego płotu drewnianego. Pierwotny płot drewniany biegł na całej długości siedliska, a jego resztki w centralnej części zostały usunięte około 2006 r. Dalej między polami biegła droga od tak dawna, że nikt już nie pamięta od kiedy utworzono ją z gruntów obu nieruchomości i granica biegła środkiem tej drogi według wiedzy mieszkańców.

Poczynając od drogi publicznej pierwszy punkt graniczny /954 z ewidencji gruntów/ jest w odległości 6 cm od punktu początkowego wskazanego przez biegłych jako punkt początkowy granicy wyznaczonej w 1965 r. Punkty 3,5,9 wyznaczające linię płotu w zasadzie są na linii wyznaczonej przez geodetów jako linia graniczna wyznaczona w 1965 r. i odchylają się od granicy ewidencyjnej o 8-16 cm. na niekorzyść wnioskodawców. Następnie obecny środek drogi wytyczonej na gruncie /linia szara/ pokrywa się z granicą ewidencyjną. Od tej granicy, granica wskazywana przez biegłych jako wynikająca z pomiarów w 1965 r. odchyła się na niekorzyść wnioskodawców miejscami nawet o 67 cm / pkt. 1018/

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że dał wiarę zeznaniom świadków T. U., H. K. i H. P., S. K. i Z. M. oraz zeznaniom uczestnika. Zeznania te były bowiem w swojej istocie niesprzeczne i wzajemnie się potwierdzały i uzupełniały. Drobne nieścisłości nie mogą mieć wpływu na ocenę ich wiarygodności, nawet jeżeli są sprzeczne z rzeczywistością, np. przesunięcie płotu na niekorzyść Ł. w zeznaniach świadka T. U.. Wynikają one w istocie z tego, że mamy do czynienia w tych wypadkach nie z relacjonowaniem konkretnych faktów lecz prezentowaniem swego poglądu na określone fakty, też relacjonowania tego co się wie ze słyszenia. Świadek U. zeznał np., że postawił szopę 15-20 cm od budynku uczestnika, a płot został przesunięty 30 cm w głąb nieruchomości wnioskodawców. Tymczasem gdyby tak było to musiałby stawiać szopę poza linię płotu frontowego, który zgodnie ze stanowiskiem uczestników stoi niezmiennie w tym samym miejscu od 1975 r. /56 cm od narożnika budynku murowanego/, a płot za budynkami miałby nie stać z przyczyn niezrozumiałych w linii

tylko od narożnika budynku. Oczywistym jest, że zeznania te podyktowane są chęcią pomocy „sprawie” i nie oddają rzeczywistego stanu rzeczy. Ze stanowiska samych wnioskodawców wyrażonym podczas oględzin wynika zresztą, że płot ten nie szedł do budynku uczestnika tylko do wiaty wnioskodawców.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom wnioskodawców w części, w której twierdzili, że w siedlisku nie było płotu. W tej części zeznania te sprzeczne były z zeznaniami pozostałych świadków, w tym ich córki S. K. (2), która zeznała „z opowiadań wiem, że na tym odcinku był kiedyś płot drewniany”.

W oparciu o ustalony przez siebie stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do art. 153 k.c., jeżeli granice gruntów stały się sporne, to pierwszym kryterium rozgraniczenia jest stan prawy, co polega na ustaleniu do jakiej linii sięga prawo własności każdego z uczestników. W powyższej sprawie można dokonać ustalenia dokąd sięga prawo własności każdego z uczestników postępowania, a więc co za tym idzie dokonać rozgraniczenia według stanu prawnego. Własność wszystkich nieruchomości została bowiem nabyta z mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, a więc własność każdego z właścicieli przedmiotowych nieruchomości sięga do linii wyznaczonej przez stan posiadania w dniu 4 listopada 1971 r. Nie ma bezpośredniego dowodu jak w siedlisku wyglądał stan posiadania w tym dniu, lecz z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością można przyjąć, że wyznaczała ją linia płotu postawionego w 1975 r. Skoro płot ten 4 lata później został postawiony w taki sposób to zapewne nastąpiło to w linii granicznej jaką wówczas właściciele akceptowali, co zresztą wynika wprost z zeznań H. K. (2), z których wynika, że G. Ł. miała pretensje, że płot został postawiony w między. Linia ta pokrywa się też linią wskazywaną przez biegłych jako linia graniczna wyznaczona przy zakładaniu ewidencji gruntów. Nawet gdyby przyjąć, że stan posiadania na tym odcinku był inny na dzień 4 listopada 1971 r. to od 1975 r. istniała linia graniczna wyznaczona linią płotu do 2006 r., kiedy to na odcinku środkowym usunięto jego resztki, co skutkuje zasiedzeniem przygranicznych pasów gruntu wzdłuż linii rozdzielającej nieruchomości czyli linii płotu najdalej z dniem 1 stycznia 2006 r. W istocie faktyczna granica na gruncie jest niezmienna od ponad trzydziestu lat. Tak więc w siedlisku sąd przyjął, że od drogi publicznej granica biegnie linią w zasadzie tożsamą z granicą ewidencyjną od punktu 954 do punktu 3. Zarówno bowiem wnioskodawcy jak i rodzice uczestnika zaakceptowali taką granicę podczas ustalenia granic w 1998 r., a w istocie odbiega ona od granicy wskazywanej przez biegłych jako granica z 1965 r. o 6-8 cm, czyli w granicy błędu pomiarowego. Należy zaś mieć na uwadze, że wskazana granica według pomiarów z 1965 r. jest w istocie w znacznym stopniu hipotetyczna, pomiary te nie mają bowiem żadnych punktów odniesienia do obecnej osnowy geodezyjnej, a ich dokładność jest bardzo niska. Następnie od punktu 3 przez punkty 5,9 biegnie linia płotów do linii granicy ewidencyjnej. Na tym odcinku jak zaznaczono wyżej stan posiadania wyznaczały linie płotu i nabycie własności nastąpiło do tej linii.

Na kolejnym odcinku od linii płotu do końca nieruchomości granica według wszystkich dowodów biegła środkiem drogi. Na tym odcinku nie było żadnych znaków czy śladów granicznych. Nie oznacza to, że nie nastąpiło w tym zakresie nabycie własności w ściśle określonych granicach. Bezsporne jest bowiem, że wszyscy właściciele mieli wolę władania do linii wyznaczającej środek drogi i tak uznawali swe prawo. Ta linia więc wyznacza zakres nabycia własności czy to z mocy uwłaszczenia czy to zasiedzenia przygranicznych pasów gruntu. Należy zwrócić uwagę, że na tym odcinku obecny środek drogi na gruncie odpowiada linii, która została faktycznie pomierzona w terenie w 1986 r., a więc 28 lat temu. Linia ta była również akceptowana w trakcie ustalenia granic przez rodziców uczestnika, w 1998 r. Brak jest w sprawie jakiegokolwiek dowodu, że granica w tej części się zmieniała w okresie przed 1986 r. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że nabycie własności w tej części nieruchomości nastąpiło do jakiegokolwiek innej linii granicznej. Skoro uczestnik twierdził, że granica ta winna biec po linii wynikającej z pomiarów z 1965 r. to winien to udowodnić, czego nie uczynił. Nie ma w sprawie bowiem żadnego dowodu, że granica wskazana na podstawie zdjęć lotniczych wykonanych w 1965 r. istniała faktycznie w terenie jako środek drogi, a więc że ta droga przebiegała w sposób odmienny niż obecnie. Toteż w tej części sąd rozgraniczył również według linii oznaczonej kolorem szarym od pkt 9 przez punkty 13, 3452, 1018, 3454, 1096, do punktu 353 i następnie za terenem autostrady od punktu 462 do punktu 1033.

Na zmianę granic wbrew twierdzeniom uczestnika nie wskazują ani niezgodności w powierzchni działek, ani różnice między granicami wprowadzonymi do ewidencji gruntów w 1965 r. Pomiary z 1965 r. były bowiem robione najprawdopodobniej tzw. metodą analityczno-graficzną polegającą na pomiarze szerokości działki /choć nie ma żadnych śladów wykonania takich pomiarów/ i przemożeniu jej przez długość obliczoną ze zdjęcia lotniczego, co

powodowało duże niedokładności pomiaru, szczególnie przy terenie o urozmaiconej konfiguracji czy dużym obszarze. Najprawdopodobniej więc w tym wypadku obliczano dane na podstawie samych zdjęć lotniczych co jeszcze mogło zwiększyć skalę błędu. To więc, że obecnie działka uczestnika ma mniejszą powierzchnię, nie oznacza bynajmniej, że uszczuplenie to nastąpiło na rzecz działki wnioskodawców. Różnica w powierzchni jest mniejsza niż 2 % i w pełni mieści się w granicach błędów występujących przy pomiarach metodą analityczno-graficzną.

Należy zwrócić uwagę na fakt, że różnica między linią granicy wynikającą z pomiarów w 1965 r. a z pomiarów w terenie z 1986 r. jest w granicach błędu pomiaru w siedlisku 6-16 cm i na końcu nieruchomości /pkt 1033/, gdzie wynosi 21 cm, a więc nieco powyżej dopuszczalnego błędu pomiarowego. Największe odchylenia występują w środkowej części granicy. Technicznie pomiar lotniczy był robiony w ten sposób, że w punktach granicznych stawiano chorągiewki, a przelatujący samolot robił fotografie w skali 1 do 5000. Wystarczy, że na granicy o długości 1300 m nie zaznaczono jakiegось małego punktu czy punktów załamania i chorągiewki postawiono tylko w narożnikach, a faktyczna granica miała się nijak do tej wprowadzonej do ewidencji. Ówczesna ewidencja nie miała bowiem na celu określanie granic lecz powierzchni nieruchomości dla celów podatkowych. Należy również mieć na względzie, że skala błędu była dużo wyższa niż to twierdzi biegły O.. Skala 1 do 5000 oznacza, że grubość linii na mapie /na ogół 0,1 mm/ odpowiada w terenie długości 50 cm. Co najlepiej obrazuje skalę błędu tych pomiarów. (...) uczestnikowi 600 m² powierzchni jest zaś grubo poniżej dopuszczalnego wówczas z założeń błędu w tych pomiarach, który wynosił 3 % / w wypadku nieruchomości uczestnika błąd jest poniżej 2 % - 600 m²: 30300 m²/

Na marginesie Sąd Rejonowy zauważył, że przy tak długiej granicy /1300 m/ błąd w powierzchni, czy różnice w odchyleniu od faktycznej linii granicznej wynikającej z pomiarów na gruncie są naprawdę niewielkie /na ogół wynoszą około 20 cm, a więc tuż powyżej błędu pomiarowego/.

Także jakiegokolwiek plany do zezwolenia na budowę nie mogą stanowić dowodu o innym usytuowaniu granicy. Brak jest dowodów, aby były wówczas robione pomiary na gruncie, a jeżeli nie były robione to odnoszono się do danych z ewidencji gruntów, a więc do danych wprowadzonych w 1965 r. Nadto przy takich planach błąd pomiarowy wynosi do tej pory 30cm, co w ogóle nie daje możliwości do opierania się na nich przy ustalaniu granic.

Wbrew mniemaniu uczestnika i zapewne biegłego O. pomiary z 1965 r. i mapy sporządzone na ich podstawie nie są podstawą do nabycia własności przez uwłaszczenie. Mapy te stanowiły podstawę do określenia w aktach własności obszaru nieruchomości i jej numeracji i dokonania wpisu do księgi. Podstawą nabycia własności stanowił rzeczywisty zakres posiadania na gruncie w dniu 4 listopada 1971 r. w granicach wykonywania faktycznego władztwa, a nie hipotetyczne granice wynikające z tych pomiarów.

Mając powyższe na względzie należy stwierdzić, że obecny przebieg granicy jest tożsamy z jej przebiegiem w dniu 4 listopada 1971 r. i wcześniej i wyznacza ona linię własności między przedmiotowymi nieruchomościami. Toteż z mocy art. 153 k.p.c. Sąd Rejonowy orzekł jak w sentencji.

W zakresie działek (...) z mocy art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie, gdyż działki te po sprzedaży Generalnej Dyrekcji Dróg i Autostrad wchodzi w skład jednej nieruchomości i nie ma podstaw do ich rozgraniczenia.

Z mocy art. 520 § 1 k.p.c. Sąd Rejonowy ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, gdyż stanowisko wnioskodawców jak i uczestnika nie zostało w całości uwzględnione.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył uczestnik postępowania D. P. (1), zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:

1) obrazę przepisów prawa materialnego, art. 153 i 154 k.c. polegającą na tym, że Sąd Rejonowy nie zastosował I kryterium rozgraniczenia nieruchomości według stanu prawnego wykazanego w opinii biegłego inżyniera A. B., a

powielił treść postanowienia Sądu Rejonowego, które zostało uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w sprawie III Ca 1231/11;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego w szczególności art. 233 k.p.c. w ten sposób, że Sąd Rejonowy swoje ustalenia oparł na własnym domniemaniu co do sposobu ustalenia granic własności a nie na badaniach przeprowadzonych przez biegłego geodetę, który ustalił granice na podstawie dokumentów oraz protokolarnych czynności ustalenia władania na gruncie;

3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym w sprawie, polegającą na tym, że Sąd Rejonowy ustala stan faktyczny, daje wiarę zeznaniom stron i świadków i nie stosuje wytycznych zawartych w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego.

Przy tak sformułowanych zarzutach uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Brzezinach oraz zasądzenie na rzecz skarżącego kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest o tyle zasadna, iż skutkuje koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, aczkolwiek nie do końca z przyczyn wskazanych w wywiedzionej apelacji.

Na wstępie należy przypomnieć, że wymienione w art. 153 k.c. kryteria rozgraniczenia wyłączają się wzajemnie, dopóki więc nie zostanie przesądzone, że nie jest możliwe ustalenie granic na podstawie pierwszego kryterium, niedopuszczalne jest posłużenie się dalszymi. Zgodnie z tym sąd obowiązany jest dokonać rozgraniczenia w pierwszej kolejności według stanu prawnego, jeżeli tylko materiał zebrany w sprawie pozwoli na ustalenie tego stanu, w szczególności pozwoli na ustalenie do jakiej granicy na gruncie sięga własność właścicieli gruntów sąsiadujących.

Art. 153 k.c. wymaga należytego wyjaśnienia tytułów własności i zasadnicze znaczenie dla prawidłowego orzekania na jego podstawie ma określenie i wyczerpanie wszystkich środków dowodowych zmierzających do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i ich granic. Dlatego braki postępowania dowodowego i ustaleń w tym zakresie uzasadniają zarzut naruszenia tego przepisu. Zakres badania pozostaje w ścisłym związku z właściwym rozumieniem pojęcia „stanu prawnego”, o którym mowa w art. 153 k.c..

Do dokumentów zaświadczających o zasięgu prawa własności poszczególnych właścicieli gruntów zalicza się nie tylko mapy, wykazy i dokumenty geodezyjne, ale także dokumenty zawarte w księgach wieczystych, opinie biegłych oraz zeznania świadków i stron; istotne znaczenie mogą mieć dokumenty związane z nabyciem własności, w tym decyzje i umowy (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1998 r., III CKN 475/97, z dnia 8 lutego 2000 r., I CRN 126/94, z dnia 28 marca 2000 r., II CKN 912/98, z dnia 20 września 2000 r., I CKN 296/00 i z dnia 14 listopada 2006 r., II CSK 206/06).

W świetle powyższych uwag przede wszystkim za chybiony należy uznać zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 153 i 154 k.c..

Po pierwsze bowiem art. 154 k.c. zawiera domniemanie prawne, zgodnie z którym mury, miedze, płoty, rowy i inne urządzenia, a także drzewa i krzewy znajdujące się na granicy gruntów, służą do wspólnego użytku sąsiadów. Przepis ten nie rozstrzyga kwestii własnościowych. Tym samym nie znajduje on zastosowania w postępowaniu rozgraniczeniowym i nie może być naruszony przez Sąd dokonujący rozgraniczenia. Sąd Rejonowy wydając zaskarżone postanowienie w żadnym miejscu swych rozważań nie powoływał się na powyższy przepis i go nie stosował.

Z kolei, jak wskazano wyżej przepis art. 153 k.c. określa kryteria rozgraniczenia. Treść wywiedzonego w tym zakresie zarzutu apelacji świadczy o niezrozumieniu motywów zaskarżonego orzeczenia, wyłożonych przez Sąd Rejonowy w jego uzasadnieniu. Wbrew bowiem twierdzeniu apelującego Sąd Rejonowy zastosował I kryterium rozgraniczenia

nieruchomości, to jest kryterium rozgraniczenia według stanu prawnego. Rzecz jedynie w tym, że granica, która według Sądu Rejonowego jest granicą prawną odbiega od tej, którą jako granicę prawną wskazuje skarżący. Nie można więc mówić aby Sąd Rejonowy naruszył przepis art. 153 k.c., w takim znaczeniu, jak chce tego skarżący.

Niezasadny jest również podnoszony w apelacji zarzut, że zaskarżone postanowienie wydane zostało na podstawie szkicu sporządzonego przez biegłego A. B., który to szkic nie został poddany kontroli organów geodezyjnych.

Wbrew wywodowi apelacji w pełni dopuszczalne jest wydanie orzeczenia dokonującego rozgraniczenia nieruchomości z odwołaniem do tego rodzaju szkicu sporządzonego przez biegłego geodetę, jaki znajduje się w aktach niniejszego postępowania.

Gdyby, jak chce skarżący, przed wydaniem orzeczenia Sąd zwracał się o podjęcie czynności związanych z ujawnieniem przebiegu rozgraniczenia do organów geodezyjnych, dojść by musiało do ujawnienia zamiaru Sądu co do treści orzeczenia, jakie zamierza wydać, co należy uznać za niedopuszczalne.

Jak wynika z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku, poz. 520) dopiero wykonanie postanowienia sądu o rozgraniczeniu nieruchomości odbywa się z udziałem geodety (art. 37 ust. 1 ustawy), aby ustalenia zawarte w tym orzeczeniu zostały w należyty sposób udokumentowane w stosownej dokumentacji geodezyjnej oraz utrwalone w stosowny sposób w terenie znakami granicznymi. Prawomocne orzeczenie sądu cywilnego o rozgraniczeniu nieruchomości sąd przesyła z urzędu w terminie 30 dni do sądów rejonowych właściwych do prowadzenia ksiąg wieczystych i do właściwych starostów, w celu ujawnienia tego orzeczenia w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków.

Powyższe uwagi nie przesądzają jednak w żadnym razie o prawidłowości zaskarżonego postanowienia.

Zarzuty apelacji są zasadne o tyle, że dokonując ustalenia stanu prawnego Sąd Rejonowy nie rozważył wszystkich okoliczności koniecznych dla prawidłowości rozstrzygnięcia, a więc nie rozpoznał istoty sprawy.

Przede wszystkim należy zauważyć, że uzasadnienie Sądu Rejonowego w zakresie rozważań prawnych, jakie legły u podstaw wydania zaskarżonego orzeczenia nie spełnia wymogów określonych przepisem art. 328 k.p.c. co uniemożliwia pełną kontrolę instancyjną.

Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że dokonuje rozgraniczenia według kryterium stanu prawnego, albowiem można dokonać ustalenia dokąd sięga prawo własności każdego z uczestników postępowania. Uzasadniając powyższą tezę Sąd Rejonowy podniósł, że własność wszystkich nieruchomości została nabyta z mocy ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, a więc własność każdego z właścicieli przedmiotowych nieruchomości sięga do linii wyznaczonej przez stan posiadania w dniu 4 listopada 1971 r.

W dalszej części swojego wyводу Sąd Rejonowy nie ustala jednak jak przebiega granica wyznaczona według stanu posiadania w dniu 4 listopada 1971 r. Co więcej wskazuje, że co do niektórych fragmentów tej granicy nie ma dowodu jak wyglądał stan posiadania w tym dniu. Siłą więc rzeczy zebrany w sprawie materiał dowodowy, jak się zdaje, uniemożliwia dokonanie rozgraniczenia według stanu posiadania w dniu 4 listopada 1971 r. Sam zresztą Sąd Rejonowy w dalszym toku swych rozważań podnosi, że w jego ocenie powyższy stan posiadania uległ zmianie na skutek wieloletniego posiadania określonych fragmentów gruntu przez strony niniejszego postępowania.

Uzasadniając swoje stanowisko co do ustalonego przez siebie przebiegu granicy, która uznaje za granicę prawną, Sąd Rejonowy powołuje się co do niektórych jej fragmentów na to, że była to granica niekwestionowana przez uczestników postępowania. Sąd Rejonowy nie rozważył przy tym i pominął zupełnie kwestię, że nie jest dopuszczalne inne ustalenie granic niż to, które wynika ze stanu prawnego (o ile możliwe jest jego ustalenie). Interes samych stron, ich stanowisko w toku postępowania, jeżeli nie znalazło wyrazu w oświadczeniach złożonych w wymaganej formie, nie wystarcza do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego.

Sam więc fakt, że strony nie kwestionowały przebiegu granicy w określonym fragmencie nie może przesądzać o tym, że jest to granica według stanu prawnego i nie zwalnia Sądu z obowiązku podjęcia próby ustalenia przebiegu takiej granicy.

W tym miejscu należy zauważyć, że jedynym przypadkiem, kiedy długotrwałe posiadanie może doprowadzić do zmiany przebiegu granicy jest nabycie własności pasa gruntu przez zasiedzenie. Zasiedzenie takie jak wskazano wyżej tworzy nowy stan prawny granicy.

Nie ma oczywiście żadnych przeszkód, aby kwestia zasiedzenia została rozstrzygnięta w niniejszym postępowaniu. Zgodnie bowiem z ustalonym orzecznictwem sąd powinien rozstrzygać o zasiedzeniu nie tylko w sprawie o zasiedzenie, ale i w innych sprawach, w których stanowić to może przesłankę orzeczenia (uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 10 lutego 1951 roku, Ł. P.. 741/50, OSN 1/51/2).

Rzecz jednak w tym, że Sąd Rejonowy swych rozważań co do mającego mieć miejsce w realiach przedmiotowej sprawy zasiedzenia nie opiera na koniecznych ku temu ustaleniach faktycznych. W szczególności nie ustala jakiego fragmentu gruntu miałyby dotyczyć to posiadanie, nie odnosi do niego żadnych rozważań dotyczących przesłanek koniecznych dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, nie ustala od kiedy precyzyjnie datuje się posiadanie tego gruntu, jaki miało ono charakter i z jaką datą miałyby doprowadzić do nabycia własności. Braki te uniemożliwiają odniesienie się w jakikolwiek sposób do prawidłowości rozumowania Sądu Rejonowego.

Wewnętrznie sprzeczny jest pogląd Sądu Rejonowego, który twierdzi, że obecny przebieg granicy jest tożsamy z jej przebiegiem na dzień 4 listopada 1971 roku, skoro ten sam Sąd w innym miejscu twierdzi, że stanu posiadania w niektórych fragmentach granicy, na dzień 4 listopada 1971 roku nie da się ustalić, a w jeszcze innych fragmentach rozważań powołuje się na to, iż po dniu 4 listopada 1971 roku nastąpiło zasiedzenie przygranicznego pasa gruntu.

Co więcej Sąd Rejonowy powołując się na nastąpienie zasiedzenia w sposób zupełnie dowolny ustala, że wszyscy właściciele mieli wolę władania do linii wyznaczającej środek drogi i tak uznawali swe prawo. Nie wiadomo w oparciu o jakie dowody Sąd Rejonowy konkluzję taką wysnuł.

Trzeba również podkreślić, że w wytycznych co do dalszego toku postępowania zawartych w uzasadnieniu Sądu Okręgowego z dnia postanowieniem z dnia 27 stycznia 2012 roku nakazano Sądowi Rejonowemu, przy ponownym rozpoznawaniu sprawy poczynić wyżej wskazane ustalenia, czego Sąd Rejonowy nie uczynił, a co stanowi obrazę przepisu art. 386 § 6 k.p.c..

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c., w związku z art. 13 § 2 k.p.c..

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy ustali czy w niniejszej sprawie istnieje możliwość ustalenia granicy prawnej pomiędzy spornymi nieruchomościami, a jeśli tak ustali jej przebieg.

Jeżeli Sąd Rejonowy stoi na stanowisku, że w realiach przedmiotowej sprawy doszło do zasiedzenia przygranicznego fragmentu gruntu to dokona w tym zakresie pełnych ustaleń, a w szczególności ustali jakiego fragmentu gruntu miałyby dotyczyć zasiedzenie, rozważy czy, a jeśli tak, to z jaką datą spełnione zostały przesłanki konieczne dla stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, ustali od kiedy precyzyjnie datuje się posiadanie tego gruntu, jaki miało ono charakter i z jaką datą miałyby doprowadzić do nabycia własności.