

**Sygn. akt: I Ns 884/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Alicja Tułodziecka

Protokolant: stażysta Natalia Śliwińska

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2018 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z wniosku K. S., K. D., R. D., G. S., L. S., A. D., M. K., I. R., A. S. (1) i D. S.

z udziałem (...) z siedzibą w W., Gminy K. i B. J.

o rozgraniczenie

I. dokonuje rozgraniczenia nieruchomości położonej w miejscowości R., gmina K., składającej się z działki oznaczonej nr (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców A. D., K. D., R. D., M. K., I. R., D. S., L. i K. małżonków S. (na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej), A. S. (2) i G. S., dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), i ustala według stanu prawnego, że granice tej działki zostały wyznaczone liniami w kolorze pomarańczowym i zawierają się między punktami oznaczonymi numerami „(...)”, „(...)”, „(...)”, „(...)”, „(...)”, „(...)”, „(...)”, „(...)” i „(...)” na mapie rozgraniczeniowej sporządzonej przez biegłego z zakresu geodezji i kartografii J. G., znajdującej się na k. 130 akt, stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia;

II. ustala, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w niniejszej sprawie.

SSR Alicja Tułodziecka

**Sygn. akt I Ns 884/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. S., L. S., A. D., K. D., M. K., I. R., R. D., A. S. (1), G. S. i D. S. domagali się ustalenia przebiegu granicy działki oznaczonej numerem (...), której byli współwłaścicielami, położonej w R., dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), z działkami sąsiednimi oznaczonymi numerami (...), (...), (...), (...), (...), (...)i (...).

Postanowieniem z dnia 14 listopada 2016 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników B. J. i (...) (obecnie (...)).

Uczestniczka B. J. w odpowiedzi na wniosek oświadczyła, że nie wyraża zgody na rozgraniczenie działki nr (...) z sąsiednimi działkami, ponieważ znany był stan prawny granic tych działek. Z tegoż względu uczestniczka domagała się oddalenia wniosku o rozgraniczenie. Zdaniem uczestniczki, przebieg granic powinien odpowiadać stanowi jaki widnieje na aktualnych mapach. Uczestniczka podnosiła, że pierwszeństwo przy ustaleniu przebiegu granicy ma stan prawny, a nie stan użytkowania. W ocenie uczestniczki, skoro w sprawie I C 851/14 biegły ustalił granice działek na podstawie map ewidencyjnych, to nie można twierdzić, że są one sporne.

Uczestniczka wskazała, że także przy przyjęciu kryterium ostatniego stanu spokojnego posiadania, granica winna przebiegać tak, iż budynek nr (...) będzie należał do działki nr (...), stanowiącej jej własność. Wskazano, że działki nr (...) były w nieprzerwanym posiadaniu uczestniczki oraz jej poprzednika prawnego. Natomiast spór o przebieg granic rozpoczął się w 1999 r.

Wobec powyższego uczestniczka B. J. zgłosiła także zarzut zasiedzenia spornego pasa gruntu.

Pozostali uczestnicy nie zajęli stanowiska odnośnie wniosku w osobnym piśmie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Postanowieniem z dnia 30 czerwca 2015 r. Wójt Gminy K. wszczął postępowanie rozgraniczeniowe dotyczące działki oznaczonej nr (...), położonej w R., z nieruchomościami sąsiednimi oznaczonymi nr (...), (...), (...), (...), (...)i (...)na wniosek m.in. K. S. i L. S..

Powołany w toku postępowania rozgraniczeniowego geodeta J. D. ustalił, iż budynki gospodarcze nr (...) były posadowione na działce nr (...). Geodeta wskazał, że ustalono to w czasie pierwotnego pomiaru z 1959 r. W ocenie geodety, pomiar z 1976 r. był błędny, ponieważ granicę działki nr (...) z działką nr (...) poprowadzono przez przybudówkę budynku nr (...), a granicę z działką nr (...) przedstawiono w sposób, jaki nie mógłby istnieć w terenie. Powiększono działkę nr (...) o 37 arów, zmieniając jej powierzchnię z 4,08 ha na 4,45 ha. Zmieniono także niezabudowaną działkę rolną na działkę zabudowaną budynkiem gospodarczym.

Geodeta J. D. w postępowaniu rozgraniczeniowym wskazał, że granice działki nr (...) stanowią:

- a) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 63 i 25k,
- b) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 25k i 24k,
- c) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 24k i 3/16,
- d) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 3/16 i 2/16,
- e) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 2/16 i 1/16,
- f) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 1/16, 2/15 i 65,
- g) Z działką nr (...) proste połączenie punktów granicznych nr 65, 64k i 63.

Decyzją z dnia 09 czerwca 2016 r. Wójta Gminy K. postępowanie rozgraniczeniowe zostało umorzone z uwagi na brak możliwości zakończenia sporu granicznego w postaci ugody granicznej.

(dowód: akta postępowania o rozgraniczenie)

B. J. była właścicielem nieruchomości rolnej składającej się z działek oznaczonych nr (...), położonej w R..

(dowód: akta księgi wieczystej Kw nr (...),

odpis księgi wieczystej w aktach sprawy I C 851/14)

W dniu 25 listopada 1999 r. B. J. sprzedała K. S. i L. S. udział w wysokości 1/3 w działce oznaczonej nr (...), położonej w R..

(dowód: akta księgi wieczystej Kw nr (...)),

umowa sprzedaży w aktach sprawy I C 851/14)

Działka nr (...) graniczyła z działką nr (...).

(bezsporne)

Wyrokiem z dnia 28 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Kwidzynie nakazał L. S. i K. S., aby opuścili i opróżnili budynek gospodarczy nr (...), położony na działce nr (...) w R., dla której Sąd Rejonowy w Kwidzynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) i wydali go w stanie wolnym B. J. – sygn. akt I C 851/14. Wyrok był prawomocny.

W toku tego postępowania przeprowadzono dowód z opinii biegłego A. Ż., który wskazał, że granica między działkami nr (...) na przestrzeni lat ulegała zmianom. Biegły wskazał, że nie jest możliwe ustalenie przebiegu granicy między tymi działkami zgodnie ze stanem prawnym bez przeprowadzenia procedury rozgraniczenia nieruchomości.

Sporny budynek gospodarczy położony był na działce nr (...) (obecnie nr (...)). Zgodnie z treścią aktualnie obowiązujących map ewidencyjnych obecnie sporny budynek znajduje się na części działki nr (...).

Biegły zaznaczył także, iż to, że obecnie budynek gospodarczy stanowi część działki nr (...) jest wynikiem tego, że aktualnie obowiązujące mapy ewidencyjne nie przedstawiają przebiegu linii granicznej między działkami nr (...) zgodnej ze stanem prawnym wynikającym z dokumentów znajdujących się księgach wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...).

Biegły w swojej opinii wskazał, że działka nr (...) była nieruchomością zabudowaną, a działka nr (...) była nieruchomością niezabudowaną.

Wskazano, że zmiana przebiegu linii granicznej pomiędzy tymi działkami dokonana w latach 70 – tych XX wieku była nieuzasadniona. Obecnie obowiązująca mapa ewidencji gruntów i budynków nie przedstawia granic zgodnych ze stanem prawnym.

(dowód: akta sprawy I C 851/14)

Działka nr (...) posiadała wcześniej nr (...), a na początku jej wyodrębnienia nr (...). Granice obecnej działki o nr (...) zostały ustalone prawomocnym orzeczeniem wydanym przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z dnia 04 maja 1961 r., nr (...). W skład gospodarstwa rolnego nr (...)(obecnie (...)) wchodziły sady i zabudowania. Na tej działce znajdował się dom mieszkalny z dwiema werandami, cztery szopy, dwie obory, stajnia i stodoła.

Działka nr (...) wcześniej posiadała nr (...)i wchodziła w skład gospodarstwa rolnego nr (...), dla którego został wydany akt nadania (...) z dnia 24 lutego 1962 r. oraz orzeczenie o wykonaniu aktu nadania nr (...)z dnia 01 marca 1962 r. W skład tego gospodarstwa rolnego wchodziły grunty orne oraz łąki.

(dowód: akta księgi wieczystej Kw nr (...) i Kw nr (...))

Pierwszym dokumentem, który powstał przy pomiarze działki nr (...) (dawny nr (...)) obręb R., był szkic z operatu nr (...). Na tym szkicu granice działki pomierzone były na cztery budynki (mieszkalny, dwie stajnie i nieistniejącą dziś stodołę).

W 1976 r. na podstawie zdjęć lotniczych została założona mapa zasadnicza w skali 1 : 5000. Podczas zakładania tej mapy nie uwzględniono pierwotnego pomiaru z 1959 r. i granice działki nr (...) zostały przesunięte w kierunku południowym.

W 1978 r. dokonano wznowienia granicy działki nr (...) (dawny nr (...)) m.in. od strony działki nr (...) (dawny nr (...)). Podczas wznowienia tej granicy oparto się na pierwotnym pomiarze z 1959 r., pomijając dane z mapy zasadniczej jak błędne.

W 1979 r. wykonano ustalenie i pomiar granic kolejowych.

W 1982 r. przeprowadzono odnowienie ewidencji gruntów całego obrębu R., gdzie powielono błędy zawarte w mapie zasadniczej z 1976 r., nie uwzględniając również pomiaru z 1978 r.

W 2015 r. dokonano wznowienia granicy działki nr (...) m.in. od strony działki nr (...) na podstawie operatu z 1978 r.

W 2004 r. mapa ewidencyjna założona w 1982 r. została przetworzona na mapę numeryczną poprzez jej wektoryzację przez co uzyskano współrzędne punktów granicznych. Jednakże współrzędne te były w dalszym ciągu obciążone błędami założenia mapy zasadniczej z 1976 r., bez uwzględnienia pomiaru z 1978r.

Po wznowieniu granic wykonanym w 2015 r. granice działki nr (...) od strony działki nr (...) południowej zostały skorygowane zgodnie z odszukanymi i pomierzonymi punktami granicznymi.

Działka nr (...) obręb R. jest zapisana w ewidencji gruntów w jednostce rejestrowej (...) ma powierzchnię 0,96 ha.

Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków nr (...), budynkami gospodarczymi nr (...) oraz budynkami gospodarczymi nr (...).

Działka nr (...) jest użytkowana jako siedlisko. Działki nr (...) są użytkowane rolniczo jako grunty orne. Działka nr (...) stanowi nieużytkowaną drogę gminną. Działka nr (...) jest porośnięta roślinnością nieuprawną. Działka nr (...) stanowi użytkowaną drogę gminną pokrytą masą bitumiczną. Na działce nr (...) w części znajduje się droga, a częściowo jest użytkowana rolniczo.

Działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej.

W chwili obecnej w ewidencji gruntów funkcjonuje stan ustalony podczas odnowienia ewidencji gruntów w 1982 r. wykonany na podstawie fotomapy z 1976 r. zawierającej błąd polegający na nieuwzględnieniu pierwotnego pomiaru z 1959 r. Obecny stan jest niezgodny z pierwotnym pomiarem regulacyjnym, co należy potraktować jako błąd.

Przy określeniu granic zewnętrznych działki nr (...) oparto się na pierwotnym pomiarze z 1959 r., oraz od strony działki nr (...) na operacie z 1978r. i w konsekwencji z 2015 r., od strony działki nr (...) na operatach z 1961 r. i z 1979 r.

Księga wieczysta Kw nr (...) została założona w 1961 r., a zatem po wykonaniu operatu regulacyjnego z 1959 r. i zawiera dane zgodne ze stanem ujawnionym w dokumentach z tego operatu.

Opisane powyżej dokumenty pozwalają określić pierwotne granice działki nr (...) z dokładnością wynikającą z pomiaru z 1959 r. i granica działki nr (...) od strony działki nr (...) została określona na podstawie tego operatu.

Działka nr (...) jest użytkowana jako siedlisko, a widoczna granica użytkowania pomiędzy działką nr (...) stanowi skraj gruntu ornego znajdujący się za budynkami gospodarczymi nr (...).

Granice działki nr (...) od strony działki nr (...) zostały ustalone na podstawie szkicu z operatu(...). Na szkicu zostały pomierzone budynki, które istnieją do dzisiaj i jest możliwość odtworzenia granic mierzonych w 1959 r.

Dostęp działki do drogi publicznej nie może być kryterium do ustalenia położenia punktów granicznych, w momencie gdy istnieją dokumenty pozwalające na odtworzenie położenia punktów granicznych.

Powierzchnia działki ma zawsze charakter wtórny w stosunku do granic nie może być kryterium do ustalania ich przebiegu.

Granica działki nr (...) od strony działki nr (...) została ustalona jako linia prosta zawarta między punktami opisanymi na szkicu nr (...) i nr (...).

Wykaz zmian danych w ewidencji gruntów i budynków z 2015 r., wypis z rejestru gruntów z 2003 r., kopia mapy ewidencyjnej z 2015 r. są dokumentami, które powstały po 1982 r., tzn. po roku, w którym wykonano odnowienie

ewidencji gruntów dla obrębu R., gdzie przyjęto za podstawę mapę zasadniczą z 1976 r., bez uwzględnienia pomiaru z 1959 r. jak i wznowienia podczas wymiany z 1978 r., w konsekwencji powielono błąd popełniony podczas zakładania mapy zasadniczej z 1976 r.

Opisy z 1971 r. potwierdzają, że działka nr (...) (obecny nr (...)) była działką zabudowaną o powierzchni 1,01 ha, a działka nr (...) (obecnie nr (...)) była działką niezabudowaną o powierzchni 4,08 ha.

Granice działki nr (...) zawierają się między punktami oznaczonymi na mapie numerami 24, 25, 63, 64, 65, 1, 2, 3, 4 i 24.

(dowód: opinia biegłego geodety J. G. z k. 126 – 140 akt, k. 187 – 189 akt i z k. 289 akt)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego J. G., dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, w aktach sprawy I C 851/14 oraz w aktach ksiąg wieczystych, a także na podstawie zeznań złożonych przez wnioskodawców i uczestniczkę.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawców K. S., K. D., R. D., A. D., A. S. (1) i M. K., którzy byli współwłaścicielami działki oznaczonej nr (...). Wnioskodawcy opisali w jaki sposób korzystali z działki oznaczonej nr (...) oraz jakie budynki znajdowały się na tej działce.

Sąd częściowo dał także wiarę zeznaniom uczestniczki B. J.. Uczestniczka podała co było przedmiotem umowy sprzedaży na rzecz małżonków S. w 1999 r. Uczestniczka także podała jakie nieruchomości stanowią jej własność. Sąd z kolei nie zgodził z twierdzeniami uczestniczki co do przebiegu granic między działkami nr (...). Te twierdzenia uczestniczki pozostawały bowiem w oczywistej sprzeczności z ustaleniami poczynionymi przez Sąd na podstawie dowodów, które Sąd w tej sprawie uznał za wiarygodne, o czym będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd orzekający dał wiarę opinii biegłego geodety J. G., bowiem została ona sporządzona w sposób rzetelny, staranny, zgodnie z zasadami wiedzy i doświadczeniem zawodowym biegłego. Opinia biegłego zawierała szczegółowe i prawidłowe uzasadnienie z jasno umotywowanymi wnioskami.

Biegły J. G. w swojej opinii określił przedmiot postępowania oraz szczegółowo opisał źródła danych na jakich opierał się przy sporządzaniu opinii. Biegły jednoznacznie określił przebieg granicy pomiędzy działkami nr (...). Nadto biegły określił granice działki nr (...) z innymi działkami sąsiednimi. Biegły wskazał także, że w niniejszym przypadku istnieje możliwość ustalenia przebiegu granicy według stanu prawnego. Nadto biegły przedstawił w jaki sposób dokonuje się ustalenia przebiegu granic. Podkreślenia wymaga to, iż swoje stanowisko biegły należycie i dokładnie uzasadnił.

Wskazać trzeba, że w toku prowadzonego postępowania opinia biegłego nie została skutecznie zakwestionowana przez strony. W wyznaczonym terminie uczestniczka B. J. zgłosiła zarzuty wobec tej opinii. Natomiast biegły szczegółowo na piśmie odniósł się do tych zarzutów i swoje stanowisko w tym zakresie należycie uzasadnił. Biegły ponownie wskazał w jaki sposób i na jakiej podstawie ustalił w przedmiotowej sprawie przebieg spornej granicy między działkami nr (...).

Wskazać należy, że w przeważającej części zarzuty uczestniczki sprowadzały się do polemiki z wnioskami przedstawionymi przez biegłego. W ocenie Sądu, uczestniczka przedstawiała subiektywną ocenę opinii biegłego geodety, która okazała się dla niej niekorzystna. Jednakże te zarzuty uczestniczki w żaden sposób nie podważyły fachowości opinii biegłego. Wobec tego Sąd orzekający w pełni podzielił wnioski wynikające z opinii biegłego i na ich podstawie czynił ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie.

W tym miejscu wskazać trzeba, iż Sąd oddalił wniosek pozwanej o powołanie w tejże sprawie dowodu z opinii kolejnego biegłego, który miałby określić przebieg spornej granicy oraz ocenić opinie dotychczas sporządzone w postępowaniu

rozgraniczeniowym, w sprawie I C 851/14 oraz w niniejszej sprawie. Wniosek uczestniczki był niezasadny. Wskazać należy, że biegły J. G. szczegółowo zapoznał się z dostępną dokumentacją i przedstawił te źródła w swojej opinii. Następnie w oparciu o te źródła biegły sformułował swoje wnioski i swoje stanowisko należycie umotywował. Opinia biegłego J. G. była kompletna i spójna. Wobec tego w tej sprawie nie zachodziła potrzeba powołania kolejnego biegłego.

Nadto wbrew twierdzeniom uczestniczki opinia geodety sporządzona w postępowaniu rozgraniczeniowym oraz opinia geodety sporządzona w sprawie I C 851/14 nie pozostawały w sprzeczności z wnioskami wynikającymi z opinii biegłego J. G. sporządzonej na potrzeby tejże sprawy. Geodeci J. D. oraz A. Ż. także zwrócili uwagę, iż w 1976 r. podczas tworzenia mapy zasadniczej popełniono błąd i w wyniku tego doszło do przesunięcia granicy między działkami nr (...). Na skutek tegoż budynki z działki nr (...) znalazły się na działce nr (...). W tym stanie rzeczy wskazać należy, iż troje geodetów doszło do spójnych i tożsamyh wniosków w oparciu o dostępne dokumenty.

Sąd uznał za wiarygodne dane wynikające z dokumentów, które w tejże sprawie stanowiły podstawę do dokonania ustaleń faktycznych, których wiarygodności oraz prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały. Nadto w toku prowadzonego postępowania nie ujawniły się inne okoliczności, które podważyłyby moc dowodową tych danych.

Sąd oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez uczestniczkę w jej pismach procesowych z dnia 22 stycznia 2018 r. i z dnia 22 marca 2018 r. w zakresie przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków oraz z dokumentów wskazanych przez uczestniczkę. Przede wszystkim podkreślenia wymaga to, że okoliczności, których dotyczyły zgłoszone wnioski dowodowe wymagały wiadomości specjalnych. Z tegoż względu w tejże sprawie przeprowadzono dowód z opinii biegłego geodety, który ocenił i opisał dostępną dokumentację pozwalającą na ustalenie przebiegu spornej granicy, o czym była już mowa powyżej. Wobec tego zbędne było przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność sporządzenia pomiarów i map w latach 70 – tych. Nadto, w ocenie Sądu, te wnioski dowodowe zgłoszone przez uczestniczkę zmierzały do przedłużenia postępowania w niniejszej sprawie.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawcy domagali się ustalenia przebiegu granic działki oznaczonej nr (...), położonej w R., z sąsiednimi działkami, a w szczególności z działką oznaczoną nr (...). Wnioskodawcy domagali się ustalenia w jakich granicach przysługuje im prawo własności działki nr (...). Wnioskodawcy twierdzili, iż na działce nr (...) znajdują się budynki gospodarcze oznaczone numerami (...)i (...)i wobec tego stanowią one ich współwłasność.

Uczestniczka B. J. nie zgadzała się z twierdzeniami wnioskodawców. Uczestniczka podnosiła, że te budynki gospodarcze nigdy nie przynależały do działki nr (...), a znajdują się one na jej działce oznaczonej nr (...).

Wskazać trzeba, iż tytuły własności do sąsiadujących nieruchomości położonych w R. były bezsporne.

Mając na względzie sprzeczne twierdzenia stron oraz rozbieżności odnośnie przebiegu granicy, w szczególności między działkami nr (...), pojawiła się konieczność rozstrzygnięcia o zakresie prawa własności przysługującego stronom.

Istotą sporu w przedmiotowej sprawie było ustalenie przebiegu granicy między działkami nr (...), a w konsekwencji ustalenie, czy budynki gospodarcze znajdują się na działce nr (...), czy też na działce nr (...).

Zgodnie z treścią przepisu art. 153 k.c. jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można było 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 zainteresowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną.

Przepis art. 153 k.c. dotyczy granic nieruchomości gruntowych wytyczonych (lub mających zostać wytyczonych) na powierzchni gruntu. Rozgraniczenie gruntów następuje w dwóch sytuacjach: gdy granice nie są w ogóle wytyczone lub gdy istniejące uprzednio granice stały się sporne. Ustalane granice oznaczane są na gruncie znakami granicznymi przez upoważnionych geodetów.

Przepis art. 153 k.c. odnosi się do sytuacji, gdy powstaje spór co do przebiegu granicy. W przepisie tym określone zostały kryteria, według których następuje wytyczenie przebiegu granic. Kryteria te zostały określone według pewnej hierarchii, która musi zostać zachowana. Pierwszym kryterium jest stan prawny, drugim – ostatni spokojny stan posiadania, trzecim – wszelkie okoliczności.

Organ dokonujący rozgraniczenia ma obowiązek stosować poszczególne kryteria w kolejności przewidzianej ustawą.

Jak wskazano wyżej przepis art. 153 k.c. określa kryteria rozgraniczenia, a także kolejność, w jakiej powinny być stosowane.

Podkreślenia wymaga to, że pierwszeństwo ma zawsze stan prawny, któremu należy przypisać znaczenie decydujące dla ustalenia spornych granic. Dopiero w sytuacjach, gdy stanu prawnego nie można stwierdzić, możliwe jest sięgnięcie do kolejnych kryteriów.

Wskazać należy, że przewidziane ustawą kryteria wyłączają się wzajemnie. Niedopuszczalne jest zatem ustalenie granic na podstawie wszystkich kryteriów, a w szczególności niemożliwe jest korygowanie granic wynikających ze stanu prawnego przy zastosowaniu innych kryteriów.

Ustalenie granic następuje w pierwszej kolejności na podstawie aktualnego stanu prawnego. Nie jest dopuszczalne inne ustalenie granic niż to, które wynika ze stanu prawnego. 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. Dopiero gdy własności nie można stwierdzić, rozgraniczenie następuje według ostatniego spokojnego stanu posiadania.

Wskazać jeszcze trzeba, że stwierdzenie stanu prawnego może nastąpić na podstawie dokumentów, które mają moc dowodową przy ustalaniu granic. Do tych dokumentów należy zaliczyć dokumenty stwierdzające stan prawny nieruchomości (odpisy z ksiąg wieczystych lub odpisy dokumentów znajdujących się w zbiorze dokumentów, wypisy aktów notarialnych, prawomocne orzeczenia sądowe i ugody sądowe, ostateczne decyzje administracyjne) oraz dokumenty przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, określające położenie punktów granicznych i przebieg granic nieruchomości zawierające dane liczbowe do ustalenia przebiegu granic (szkice graniczne, protokoły graniczne, akty ugody; zarysy pomiarowe z pomiaru granic; szkice wyznaczenia granic wydzielonych w wyniku scalenia, wymiany gruntów lub w wyniku podziału nieruchomości; inne dokumenty pomiarowe, obliczeniowe i opisowe pozwalające na ustalenie przebiegu granic), a w razie braku danych liczbowych: mapy i plany obejmujące granice albo inne elementy pozwalające na odtworzenie lub analizę przebiegu granic (np. mapy jednostkowe nieruchomości, mapy katastralne, mapy scalenia i wymiany gruntów, plany parcelacyjne, mapa ewidencji gruntów i mapa zasadnicza).

Zasadniczym celem postępowania o rozgraniczenie jest określenie na gruncie przebiegu granic sąsiadujących nieruchomości, jeżeli te granice stały się sporne między właścicielami tych gruntów. W niniejszym postępowaniu zaistniała podstawowa przesłanka jego wszczęcia i prowadzenia, ponieważ wnioskodawcy i uczestniczka wskazywali na inny przebieg granic tych nieruchomości. Wskazać trzeba, iż obie strony odnosiły się do stanu prawnego tych granic, ale opisywały ich przebieg w sposób odmienny.

Wskazać trzeba, iż w przedmiotowej sprawie dla zbadania stanu prawnego przebiegu granic biegły geodeta J. G. dokonał analizy dokumentów znajdujących się w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Biegły w swojej opinii dokładnie opisał poszczególne dokumenty.

Wskazano, iż pierwszym dokumentem, który powstał przy pomiarze działki nr (...) (dawny nr (...)) obręb R. był szkic z operatu nr (...). Na tym szkicu granice działki pomierzone były na cztery budynki (mieszkalny, dwie stajnie i nieistniejącą dziś stodołę). Wskazano, że z uwagi na to, iż część budynków przetrwała możliwe było odtworzenie położenia ówczesnie mierzonych punktów granicznych.

Wskazano także, że w 1976 r. na podstawie zdjęć lotniczych została założona mapa zasadnicza w skali 1 : 5000. Wyjaśniono, iż podczas zakładania tej mapy nie uwzględniono pierwotnego pomiaru z 1959 r. i granice działki nr (...) zostały przesunięte w kierunku południowym.

Ustalono, iż działka nr (...) obręb R. jest zapisana w ewidencji gruntów w jednostce rejestrowej (...) ma powierzchnię 0,96 ha. Ustalono także, że działka nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym w ewidencji gruntów i budynków nr (...), budynkami gospodarczymi nr (...) oraz budynkami gospodarczymi nr (...).

Biegły w swojej opinii wskazał, że w chwili obecnej w ewidencji gruntów funkcjonuje stan ustalony podczas odnowienia ewidencji gruntów w 1982 r., wykonany na podstawie fotomapy z 1976 r. zawierającej błąd polegający na nieuwzględnieniu pierwotnego pomiaru z 1959 r. Wskazano także, że obecny stan jest niezgodny z pierwotnym pomiarem regulacyjnym, co należy potraktować jako błąd. Podkreślenia wymaga to, iż swoje stanowisko biegły należycie umotywował, odnosząc się szczegółowo do dostępnych dokumentów i oceniając co wynika z tych dokumentów.

Wskazano, iż przy określeniu granic zewnętrznych działki nr (...) oparto się na pierwotnym pomiarze z 1959 r., oraz od strony działki nr (...) na operacie z 1978r. i w konsekwencji z 2015 r., a od strony działki nr (...) na operatach z 1961 r. i z 1979 r.

Wyjaśniono, że księga wieczysta Kw nr (...) została założona w 1961 r., a zatem po wykonaniu operatu regulacyjnego z 1959 r. i zawiera ona dane zgodne ze stanem ujawnionym w dokumentach z tegoż operatu.

Wskazano także, że dostępne dokumenty (opisane w opinii biegłego) pozwalają określić pierwotne granice działki nr (...) z dokładnością wynikającą z pomiaru z 1959 r. i granica działki nr (...) od strony działki nr (...) została określona na podstawie tego operatu.

Podkreślenia wymaga to, że pierwszym dokumentem założenia ewidencji gruntów był szkic, a w konsekwencji mapa regulacyjna z 1959 r. Wówczas określono numery i powierzchnie działek oraz użytków gruntowych. Obecna działka nr (...) miała wówczas nr (...) i powierzchnię 1,01 ha i stanowiła siedlisko zawierające cztery budynki, a w tym budynki gospodarcze mające dzisiaj nr (...) i (...).

Wskazano także, że działka nr (...) jest użytkowana jako siedlisko, a widoczna granica użytkowania pomiędzy działką nr (...) stanowi skraj gruntu ornego znajdujący się za budynkami gospodarczymi nr (...).

Wobec powyższego granica działki nr (...) od strony działki nr (...) została ustalona jako linia prosta zawarta między punktami opisanymi na szkicu nr 65 i nr 1.

Podkreślono, że przyczyną rozbieżności jest błąd popełniony w 1976 r. podczas tworzenia mapy zasadniczej na podstawie zdjęć lotniczych i powielony kilkakrotnie w dalszych opracowaniach. Dodać trzeba, iż to stanowisko biegłego zostało należycie umotywowane w jego opinii.

Sąd orzekający w pełni podzielił wnioski wynikające z opinii biegłego J. G. w zakresie przebiegu granic działki nr (...). Dodać w tym miejscu trzeba, iż zarzuty uczestniczki zgłoszone wobec opinii biegłego okazały się niesłuszne i niezasadne, co wynika z powyżej zaprezentowanych rozważań. Nadto dodać trzeba, że na poparcie swych twierdzeń uczestniczka nie przedstawiła żadnych wiarygodnych i przekonujących dowodów.

W tym miejscu wskazać także trzeba, iż na podstawie analizy ksiąg wieczystych prowadzonych dla działek nr (...) ustalono, że działka nr (...) posiadała wcześniej nr (...), a na początku jej wyodrębnienia nr (...). Granice obecnej działki o nr (...) zostały ustalone prawomocnym orzeczeniem wydanym przez Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z dnia 04 maja 1961 r. o nr (...). W skład gospodarstwa rolnego nr (...) (obecnie nr (...)) wchodziły sady i zabudowania. Na tej działce znajdował się dom mieszkalny z dwiema werandami, cztery szopy, dwie obory, stajnia i stodoła. Z kolei działka nr (...) wcześniej posiadała nr (...) i wchodziła w skład gospodarstwa rolnego nr (...), dla którego został wydany



akt nadania nr (...) z dnia 24 lutego 1962 r. oraz orzeczenie o wykonaniu aktu nadania nr (...) z dnia 01 marca 1962 r. W skład tego gospodarstwa rolnego wchodziły grunty orne oraz łąki.

Wskazać jeszcze trzeba, iż błędnie przyjmowała uczestniczka, że w sprawie I C 851/14 ustalono przebieg granic na podstawie aktualnie obowiązujących map ewidencyjnych i te mapy winny być podstawą ustalenia stanu prawnego co do przebiegu spornej granicy. Wskazano bowiem w tej sprawie, iż to, że obecnie sporny budynek gospodarczy stanowi część działki nr (...) jest wynikiem tego, że aktualnie obowiązujące mapy ewidencyjne nie przedstawiają przebiegu linii granicznej między działkami nr (...) zgodnej ze stanem prawnym wynikającym z dokumentów znajdujących się księgach wieczystych Kw nr (...) i Kw nr (...). Biegły A. Ż. w swojej opinii sporządzonej w sprawie I C 851/14 wskazał, że działka nr (...) była nieruchomością zabudowaną, a działka nr (...) była nieruchomością niezabudowaną. Wskazano w tej opinii także, że zmiana przebiegu linii granicznej pomiędzy tymi działkami dokonana w latach 70 – tych XX wieku była nieuzasadniona. Wobec tego obecnie obowiązująca mapa ewidencji gruntów i budynków nie przedstawia granic zgodnych ze stanem prawnym, a zatem w żadnym wypadku nie mogła ona być podstawą ustalenia przebiegu granicy między działkami nr (...) zgodnej ze stanem prawnym.

Mając na względzie powyżej przedstawione okoliczności i rozważania wskazać trzeba, iż w niniejszej sprawie istnieje możliwość ustalenia przebiegu granicy między działkami nr (...) według stanu prawnego.

Zaznaczyć w tym miejscu trzeba, iż pierwszeństwo ma zawsze stan prawny, któremu należy przypisać znaczenie decydujące dla ustalenia spornych granic – przy czym o tych kryteriach oraz o ich znaczeniu była mowa już we wcześniejszych rozważaniach.

Mając na względzie powyżej przedstawione rozważania i okoliczności wskazać trzeba, że granica pomiędzy nieruchomościami położonymi w R. winna przebiegać w następujący sposób – zgodnie ze stanem prawnym granice działki nr (...) zostały wyznaczone liniami w kolorze pomarańczowym i zawierają się między punktami oznaczonymi nr 24, 25, 63, 64, 65, 1, 2, 3, 4 i 24 na mapie rozgraniczeniowej sporządzonej przez biegłego J. G. (k. 130 akt).

W tym miejscu zwrócić uwagę trzeba na niekonsekwentne stanowisko uczestniczki B. J. przedstawiane w niniejszej sprawie. Od początku tegoż postępowania uczestniczka domagała się ustalenia przebiegu granic zgodnie ze stanem prawnym na podstawie aktualnych map ewidencyjnych. Jednakże to stanowisko uczestniczki było niezasadne i powyżej już wyjaśniono z jakich przyczyn.

Nadto w toku prowadzonego postępowania uczestniczka domagała się, aby ustalenie przebiegu granic nastąpiło z uwzględnieniem ostatniego stanu spokojnego posiadania.

Uczestniczka zwracała uwagę, że na podstawie ostatniego stanu spokojnego posiadania sporna granica przebiega w ten sposób, iż budynek nr (...) należy do działki nr (...). Uczestniczka wskazała, że do 1999 r. istniał ostatni spokojny stan posiadania.

Wskazać w tym miejscu trzeba, że w sytuacji, gdy nie można ustalić stanu prawnego spornych granic, można sięgnąć do kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania. Podkreślenia wymaga to, że przewidziane ustawą kryteria wyłączają się wzajemnie. Niedopuszczalne jest zatem ustalanie granic na podstawie wszystkich kryteriów, a w szczególności niemożliwe jest korygowanie granic wynikających ze stanu prawnego przy zastosowaniu innych kryteriów.

Zaznaczyć należy, że ustalenie granic następuje w pierwszej kolejności na podstawie aktualnego stanu prawnego.

W przedmiotowej sprawie istniała możliwość ustalenia przebiegu granic w oparciu o stan prawny, co zostało szczegółowo przedstawione powyżej. Nie jest zatem dopuszczalne inne ustalenie granic niż to, które wynika ze stanu prawnego, nawet jeżeli uczestniczka uważa, iż to ustalenie jest błędne. Podkreślenia wymaga jednak to, iż stanowisko uczestniczki w tym zakresie nie znalazło oparcia w innych wiarygodnych i przekonujących dowodach. Zaznaczyć także trzeba, iż interes uczestniczki oraz jej twierdzenia przedstawiane w toku postępowania nie są wystarczające

do odstąpienia od rozgraniczenia według stanu prawnego. Nadto wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości także nie uzasadnia dokonania rozgraniczenia według ostatniego stanu spokojnego posiadania, zważywszy, iż w tejże sprawie możliwe było ustalenie stanu prawnego, co zostało wykonane w oparciu o opinię biegłego geodety J. G..

Wskazać również należy, iż uczestniczka B. J. w toku prowadzonego postępowania podniosła zarzut zasiedzenia.

Wskazano, że dziadek uczestniczki użytkował i samoistnie posiadał działki od 1965 r. Natomiast ojciec uczestniczki nabył z mocy ustawy działki oznaczone numerami (...) i użytkował je samoistnie od momentu nadania. Wskazano, iż z kolei uczestniczka kontynuowała samoistne posiadanie jako następcą prawny po swoim ojcu. W ocenie uczestniczki, doszło zatem do zasiedzenia obszaru działek.

Uczestniczka podnosiła w tejże sprawie, że do działki nr (...) nie należy budynek nr (...). Wobec tego prawo własności małżonków S., a także granica działki nr (...), nie rozciąga się na ten budynek.

Podkreślenia wymaga to, iż stanowisko uczestniczki w przedmiocie zgłoszonego zarzutu zasiedzenia było ogólnikowe i lakoniczne. Uczestniczka nie sprecyzowała jakiego konkretnie obszaru działki dotyczy jej zarzut zasiedzenia. Nadto uczestniczka nie wskazała z jakim terminem miałyby upłynąć wymagany okres zasiedzenia. Wskazać trzeba, iż te okoliczności są istotne dla oceny zgłoszonego zarzutu, a nadto byłyby one weryfikowane przez Sąd oraz strony tegoż postępowania. Wskazać jeszcze trzeba, iż uczestniczka w tejże sprawie korzystała z pomocy fachowego pełnomocnika, a zatem Sąd nie miał obowiązku udzielać jej w tym zakresie żadnych pouczeń. Zaznaczyć należy, że lakoniczne stanowisko uczestniczki w tym przedmiocie uniemożliwiało Sądowi szczegółową ocenę tegoż zarzutu.

Jednakże wskazać w tym miejscu trzeba na istotną kwestię, która skutecznie podważa zasadność zarzutu zgłoszonego przez uczestniczkę B. J..

Wskazać trzeba, iż przepis art. 172 § 1 k.c. stanowi, że posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Z kolei § 2 tego przepisu stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Wskazać trzeba, że zasiedzenie jest sposobem nabycia własności przez upływ czasu.

Przepis art. 172 k.c. wymienia jako przesłanki zasiedzenia posiadanie i upływ czasu. Posiadanie prowadzące do zasiedzenia musi być samoistne i nieprzerwane.

Podstawową przesłanką zasiedzenia jest posiadanie samoistne rzeczy będącej przedmiotem zasiedzenia. Własność rzeczy w tym trybie może uzyskać wyłącznie osoba, która nie jest jej właścicielem, jednak faktycznie włada rzeczą jak właściciel. Do zasiedzenia nie prowadzi natomiast posiadanie zależne (np. w ramach stosunku dzierżawy) oraz dzierżenie.

Podkreślenia wymaga to, iż z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, że uczestniczka była właścicielem działki oznaczonej nr (...) i współwłaścicielem działki nr (...), podobnie jak jej poprzednicy prawni. To oznacza, iż uczestniczka nie może skutecznie domagać się nabycia własności w drodze zasiedzenia, skoro przysługiwało jej już prawo własności do tych działek.

Ustalono, iż w 1999 r. uczestniczka zbyła swój udział w działce nr (...) na rzecz małżonków S.. Dodać trzeba, iż uczestniczka nie podnosiła, iż jej posiadanie działki nr (...) miało przekraczać przysługujący jej udział w tej nieruchomości. Nadto dodać trzeba, iż z dokumentów zebranych w sprawie jasno wynika, iż działka nr (...) była działką niezabudowaną, a działka nr (...) była zabudowana. Wnioskodawca K. S. podał, iż przy nabyciu udziału w działce nr (...) otrzymał klucze do budynku gospodarczego i wskazano mu, iż granica między działką nr (...) przebiega za budynkami gospodarczymi.

W tym stanie rzeczy zbędne było przesłuchiwanie świadków zgłoszonych przez uczestniczkę na okoliczność okresu i charakteru posiadania działek przez uczestniczkę. Te wnioski dowodowe zgłoszone przez uczestniczkę zmierzały do przedłużenia postępowania w tej sprawie.

Mając na względzie powyżej przedstawione okoliczności i rozważania Sąd ustalił przebieg granic działki nr (...) z działkami sąsiednimi zgodnie ze stanem prawnym, o czym była już mowa powyżej.

Orzekając o obowiązku ponoszenia kosztów postępowania w przedmiotowej sprawie Sąd zastosował podstawową regułę wynikającą z przepisu art. 520 § 1 k.p.c. Sąd uznał, iż każdy z uczestników winien ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podkreślenia wymaga to, że zasadą ogólną wynikającą z przepisu art. 520 § 1 k.p.c. jest ponoszenie kosztów postępowania związanego ze swoim udziałem w sprawie. Oznacza to, że każdego uczestnika obciążają koszty dokonanej przez niego czynności oraz czynności podjętej w jego interesie, także przez Sąd, na jego wniosek lub z urzędu. Wskazać w tym miejscu należy, że zasada wynikająca z § 1 tegoż przepisu jest nienaruszalna.

W tej sprawie strony były zainteresowane uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości opisanej we wniosku i zmierzały do określenia przebiegu granic tej nieruchomości i sąsiednich nieruchomości. Orzeczenie wydane przez Sąd w tej sprawie udziela ochrony prawnej wszystkim stronom tego postępowania i rozstrzyga ewentualne wątpliwości odnośnie przebiegu granic.